



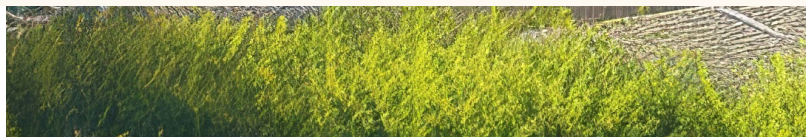
Rapport Article 29

Loi Energie – Climat

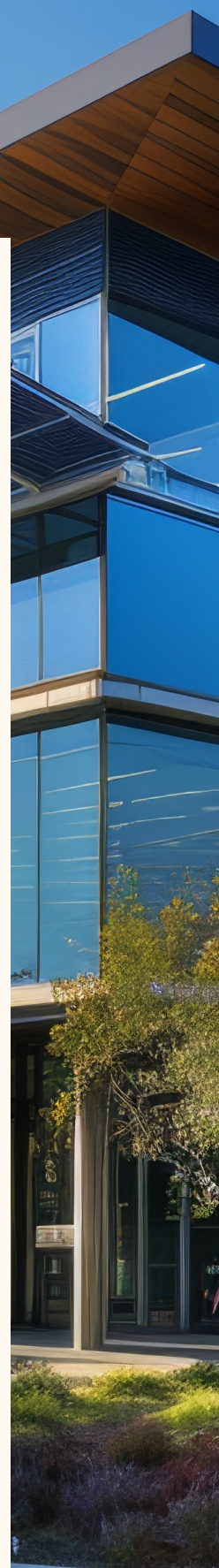
2025

Sommaire

Nos grandes étapes	6
I. Démarche générale de l'entité	7
A. Déploiement de la démarche ESG dans la stratégie d'investissement	9
B. Façon dont les clients en sont informés	12
C. Répartition des encours selon la classification Article 8 et 9 du Règlement SFDR	12
D. Adhésion de l'investisseur à une charte, un label	13
II. Moyens internes	14
A. Déploiement de ressources pour la prise en compte des critères ESG	14
B. Nombre d'ETP, montant financier, investissements, prestataires	16
C. Actions de renforcement des capacités internes	16
III. Gouvernance de l'ESG	18
A. Connaissances et qualifications des instances de gouvernance sur l'intégration des critères ESG	18
B. Intégration des enjeux ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration	19
C. Intégration des facteurs ESG dans les politiques de rémunération	19
IV. Stratégie d'engagement	20
A. Politique d'engagement	20
B. Politique de vote de résolutions concernant l'ESG	21
C. Décisions en matière d'investissement et de désengagement sectoriel	21
V. Alignement taxinomie	22
A. Part « verte » des encours, alignés avec la taxinomie	22
B. Part « brune » des encours, investis dans des entreprises impliquées dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles	22



VI. Alignement climat	23
A. Alignement avec l'Accord de Paris, avec la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) pour les produits en France et détails méthodologiques	23
B. Fixation d'objectifs quantitatifs sur les émissions de GES à horizon 2030, avec révision tous les 5 ans jusqu'en 2050	25
C. Politiques de sortie du charbon et des hydrocarbures non conventionnels	26
VII. Alignement biodiversité	27
A. Conformité avec la Convention biologique de 1992	27
B. Fixation d'objectifs d'alignement et détails méthodologiques associés	27
C. Analyse de la réduction des pressions telles que définie par l'IPBES	27
D. Indicateur d'empreinte biodiversité	28
VIII. Risques ESG	29
A. Prise en compte des risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité	29
B. Méthode d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques	29
C. Estimation de l'impact financier	31
IX. Amélioration continue	32
A. Plan d'amélioration continue	32
B. Identification des opportunités d'améliorations, actions et changements opérationnels à mener	32
C. Objectifs et calendrier	33
X. Glossaire	35



Poursuivre la transition dans l'immobilier de santé



Sabine Nevers
Directrice Développement
Durable

En 2026, les travaux scientifiques internationaux consacrés au changement climatique continuent de souligner l'accélération des risques physiques et environnementaux auxquels les territoires et les activités économiques sont désormais confrontés. Les analyses récentes publiées dans le cadre des travaux préparatoires du 7e cycle du GIEC, ainsi que les études consacrées à la résilience des actifs immobiliers confirment que les phénomènes climatiques extrêmes s'inscrivent désormais dans une réalité durable avec laquelle les acteurs économiques doivent composer.

Dans ce contexte, les enjeux d'atténuation du changement climatique ne peuvent plus être dissociés des enjeux d'adaptation et de gestion des risques. Pour les acteurs de l'immobilier, et plus particulièrement pour les patrimoines de santé, ces évolutions interrogent directement la résilience des actifs, leur capacité d'exploitation dans le temps, ainsi que leur adaptation aux besoins futurs des usagers et des territoires. La gestion responsable des patrimoines immobiliers implique ainsi d'intégrer progressivement ces dimensions dans les stratégies d'investissement, de gestion et d'arbitrage. Au-delà des exigences réglementaires, cette démarche répond à un impératif de long terme : préserver la valeur d'usage et la pérennité des actifs dans un environnement de plus en plus exposé aux risques physiques et de transition.

Dans ce cadre, les reportings prévus par l'article 29 de la loi Énergie-Climat constituent un outil structurant de transparence et de pilotage. Ils permettent de présenter les démarches engagées en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise des consommations énergétiques, d'identification des risques climatiques, ainsi que de préservation de la biodiversité et des ressources naturelles.

L'année 2025 a marqué une étape importante Pierval Santé avec la préparation du renouvellement de son label ISR, qui a mobilisé de nombreuses équipes tout au long de l'année. Ce travail a porté ses fruits, avec la confirmation de l'entrée en cycle 2 de labellisation en mars 2026 !

Face à des risques climatiques désormais tangibles et appelés à s'intensifier au cours des prochaines décennies, Pierval Santé poursuit sa mobilisation afin de déployer une stratégie à la fois pragmatique, exigeante et tournée vers le long terme. En témoigne l'analyse d'exposition aux risques climatiques de la totalité du patrimoine européen de Pierval Santé cette année.

Convaincus que la résilience des patrimoines immobiliers constitue un enjeu central pour les années à venir, nous continuons à faire évoluer nos pratiques afin d'accompagner durablement la transformation environnementale des actifs sous gestion.

L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds. 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. 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. 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.

Introduction

Euryale, filiale du Groupe Elience, est une société de gestion de portefeuille née en 2009 de la conviction que l'immobilier peut être un levier puissant au service de la santé. Composée de professionnels aux expériences complémentaires, elle conçoit, structure et gère des véhicules d'investissement immobiliers innovants, à destination des particuliers comme des institutionnels. Son positionnement est unique en Europe : Euryale investit exclusivement dans des actifs liés au secteur de la santé — établissements de soins, structures médico-sociales, infrastructures d'accueil — avec une conviction ancrée dès l'origine que ces actifs ont un rôle déterminant à jouer dans le bien-être des populations. Cet engagement prend une forme concrète et pionnière à travers Pierval Santé, premier fonds immobilier en France (SCPI ou SC) à avoir obtenu l'agrément de fonds de partage, dont une partie des revenus est fléchée vers le financement de la recherche sur les maladies neurodégénératives.

L'immobilier, et plus particulièrement l'immobilier de santé, se trouve aujourd'hui à l'intersection de deux transitions majeures : la transition écologique et la transition démographique. Sur le plan environnemental, le secteur du bâtiment demeure l'un des principaux postes de consommation énergétique en France : les bâtiments résidentiels et tertiaires représentent entre 40 à 45% de la consommation finale d'énergie nationale, faisant du bâti l'un des leviers les plus structurants pour atteindre les objectifs de la Stratégie nationale bas-carbone (SNBC). L'impact climatique du parc immobilier reste élevé : selon les données publiées par le Citepa et le SDES dans l'édition 2025 des Chiffres clés du climat, le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et la cuisson étaient encore responsables de 83% des émissions liées à l'exploitation des bâtiments en 2024. Des progrès ont certes été réalisés, portés par l'amélioration de la performance énergétique et la décarbonation progressive du mix énergétique français, mais l'effort reste considérable. Les établissements de santé incarnent de façon particulière cette tension : soumis à des exigences de fonctionnement continu, attentifs au confort et au bien-être de leurs patients et résidents, ils doivent concilier performance environnementale et excellence de service. C'est précisément dans cet équilibre complexe qu'Euryale choisit d'intervenir, avec la conviction que neutralité climatique et croissance économique ne sont pas des objectifs contradictoires.

L'année 2025 marque une double inflexion dans le développement d'Euryale.

D'une part, elle ouvre un nouveau chapitre de son modèle de gestion avec le **lancement d'Euryale Horizons Santé**, nouvelle SCPI pensée en complémentarité stratégique avec Pierval Santé. Là où Pierval Santé est historiquement ancré sur le long séjour, Euryale Horizons Santé se positionne sur le court séjour, permettant ainsi à la gamme de couvrir l'ensemble du spectre des besoins en immobilier de santé. Cette complémentarité ne s'arrête pas là : Euryale Horizons Santé a vocation à investir à terme au moins 30 % de ses actifs en Amérique du Nord, ouvrant ainsi aux investisseurs une exposition géographique inédite sur l'un des marchés de santé les plus dynamiques au monde. Un argument de diversification fort, qui distingue clairement ce véhicule dans le paysage des SCPI thématiques.

D'autre part, 2025 a marqué une étape fondatrice dans l'histoire d'Euryale : **la société est devenue société à mission**. Cette évolution statutaire n'est pas un label de communication — elle traduit un engagement profond et juridiquement contraignant autour d'une raison d'être et d'une mission explicitement inscrites dans les statuts.

Nos grandes étapes



La raison d'être d'Euryale, **"Soutenir la santé pour un mieux-vivre individuel et collectif"**, se décline dans une mission aux contours précis : proposer des solutions d'investissement rentables et durables, tout en recherchant des impacts sociaux positifs, à travers le financement d'établissements de santé et médico-sociaux qui contribuent à répondre aux besoins de bien-être et de santé de leurs patients et résidents. La robustesse de cette démarche a été confirmée par un audit indépendant relatif à notre statut de société à mission, dont les conclusions ont validé la bonne mise en œuvre des engagements pris et la cohérence des actions déployées.

C'est à travers ces quatre axes que la mission d'Euryale prend corps au quotidien : dans ses choix d'investissement, ses partenariats, et sa façon de faire vivre sa raison d'être.

Ces engagements se déploient concrètement à travers quatre piliers d'action qui constituent le cœur de la mission de société :

1. concevoir des fonds répondant aux enjeux sociétaux ;
2. agir dans son écosystème sur les enjeux de santé et de durabilité ;
3. accompagner la recherche et l'innovation en santé ;
4. s'engager pour un mieux-vivre collectif au sein même de l'entreprise.

1. Démarche générale de l'entité

Une démarche ISR structurée et cohérente

La démarche d'investissement responsable d'Euryale repose sur un cadre formel et exigeant, appliqué à l'ensemble de ses fonds. Pierval Santé, Euryale Horizons Santé et Trajectoire Santé, les trois véhicules gérés par la société, sont classés article 8 au sens du règlement SFDR, attestant d'une prise en compte systématique des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans les processus d'investissement.

La nature même de l'activité d'Euryale confère à la relation avec les occupants une importance particulière. Une grande majorité du patrimoine est composée d'actifs monolocataires – des immeubles dédiés à un seul occupant sur un bail long terme, qui assure lui-même la gestion technique et la maintenance du site. Dans ce contexte, nouer des partenariats durables et de confiance avec ces exploitants est une condition essentielle à la mise en oeuvre effective de la démarche ESG. L'ambition d'Euryale est d'instaurer un dialogue régulier et structuré avec l'ensemble de ses parties prenantes, monolocataires comme property managers, pour les accompagner dans leur développement, les encourager à adopter de bonnes pratiques et promouvoir une utilisation plus durable de leurs établissements.

Enfin, Pierval Santé va plus loin encore : obtenue pour un premier cycle depuis le printemps 2023, sa labellisation ISR a été renouvelée en mars 2026, confirmant la robustesse et la continuité de la démarche. En 2025, la refonte des grilles de notation ESG a constitué une avancée méthodologique significative, avec l'intégration des Objectifs de Développement Durable comme référentiel commun pour chacun des critères ESG, tant dans les grilles exploitation que construction.

Euryale LAB : penser l'immobilier de santé de demain

Au-delà de la gestion opérationnelle de son patrimoine, Euryale s'est dotée d'un outil de réflexion prospective inédit : Euryale LAB, pensé comme un incubateur d'idées et défini comme un « Think and do Tank ». Articulé autour d'un Comité Scientifique pluridisciplinaire, réunissant médecins, chercheurs, économistes, sociologues, urbanistes, spécialistes du numérique en santé, représentants associatifs et anciens décideurs publics.

Il a pour vocation d'explorer les mutations de l'industrie de la santé et leurs conséquences sur les stratégies d'investissement immobilier. En 2025, le Comité s'est notamment réuni pour réfléchir aux innovations thérapeutiques les plus susceptibles de se développer à l'échelle industrielle dans les cinq prochaines années. Cette synergie entre recherche et terrain s'illustre notamment aux côtés du Crédit Agricole Centre-France, avec le co-financement d'une thèse soutenue à l'Université Paul-Valéry Montpellier 3 en mars 2026, portant sur le thème « aménagement du territoire et vieillissement de la population ». En parallèle de ses travaux, le LAB publie Observatoire Santé360, un observatoire trimestriel consacré aux investissements santé en actions, immobilier et private equity – un outil de référence unique sur ce segment.



Le Caring Club : fédérer l'écosystème à l'international

La relation avec les exploitants ne se limite pas aux échanges bilatéraux : Euryale anime également un espace de rencontre et de co-construction à l'échelle internationale, le Caring Club. Né en novembre 2023 à l'Institut du Cerveau lors de sa première édition, cet événement réunit les principaux partenaires exploitants d'Euryale autour d'ateliers et de séminaires thématiques portant sur des sujets tels que l'autonomie, la durabilité ou l'intelligence artificielle appliquée aux bâtiments médico-sociaux. Sa deuxième édition se tiendra les 2 et 3 juillet 2026, confirmant la vocation de ce rendez-vous à devenir un lieu d'échange régulier entre opérateurs sur les bonnes pratiques du métier, et contribuant à une co-construction active d'un immobilier de santé plus humain et plus durable, notamment à travers le déploiement de la Charte ISA (cf: pour plus de détails voir p.13).

Un engagement philanthropique historique

L'engagement d'Euryale dépasse le seul cadre de la gestion d'actifs : il s'enracine dans une démarche philanthropique structurée, initiée dès la création de Pierval Santé en 2013. Dès l'origine, la SCPI a noué un partenariat emblématique avec l'Institut du Cerveau, consacrant une partie des fonds collectés au financement de la recherche sur les maladies neurodégénératives.



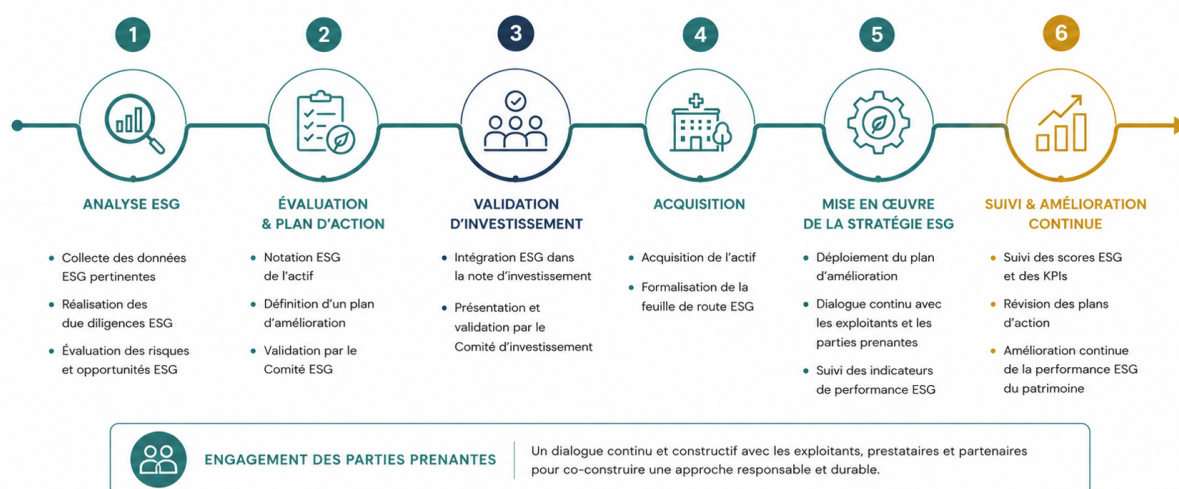
À ce jour, plus de 1 500 000 euros ont été mobilisés à ce titre, posant les bases d'une stratégie de mécénat structurée et évolutive. Depuis 2022, cet engagement s'est élargi au soutien de la Fondation Toulouse Cancer Santé, prolongeant plusieurs années de collaboration avec l'Institut du Cerveau et permettant de faire avancer une recherche intégrant les dimensions fondamentales, cliniques et humaines.

En 2025, cet engagement philanthropique s'est encore étendu avec le reversement d'une quote-part des frais de collecte d'Euryale Horizons Santé à l'Institut du Cerveau et Fondation Toulouse Cancer Santé, ancrant ainsi le nouveau fonds dans la même tradition de responsabilité et de contribution au bien commun qui caractérise Euryale depuis sa fondation.

A. Déploiement de la démarche ESG dans la stratégie d'investissement

Consciente des répercussions de son activité immobilière sur l'environnement et ses partenaires, Euryale a choisi d'adopter une approche intégrant les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance. Au-delà des seuls critères financiers, cette démarche vise à mieux anticiper les risques, à préserver et valoriser les actifs sur la durée, tout en assurant une croissance pérenne pour les investisseurs. C'est dans cette optique que la société a progressivement inscrit les considérations ESG au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion, convaincue qu'un engagement responsable constitue un levier de performance durable pour l'ensemble des parties prenantes.

Euryale inscrit pleinement sa stratégie d'investissement dans une démarche ESG structurée conciliant sélection rigoureuse des actifs et gestion dynamique des risques. Cette approche repose sur la spécificité de son modèle, où les établissements sont exclusivement opérés par des gestionnaires de santé, ce qui implique une collaboration étroite visant à améliorer durablement la performance des actifs. Euryale s'engage à collecter et analyser des données énergétiques, à conduire des audits ciblés, et à saisir chaque opportunité de travaux pour renforcer la performance environnementale des bâtiments. En parallèle, elle veille à sensibiliser les exploitants à une gestion plus durable des locaux tout en intégrant ces enjeux dès la conception des projets, afin de limiter leur impact futur. Sur le plan social, l'entreprise reconnaît le rôle central des établissements de santé dans l'accès aux soins et la qualité de vie, et s'emploie donc à proposer des solutions immobilières adaptées aux besoins des professionnels, tout en soutenant leur développement à long terme. Pour renforcer cette dynamique, elle favorise l'échange entre exploitants autour des problématiques ESG et les accompagne dans leurs efforts d'amélioration continue.



Dans ce cadre, Euryale a également instauré en 2022 une clause ESG proposée systématiquement dans ses nouveaux baux. Celle-ci formalise l'engagement des locataires à collaborer sur les sujets environnementaux et sociaux, à partager des données de performance (comme les consommations énergétiques ou la gestion des déchets) et à participer à des démarches communes d'amélioration, tout en respectant les obligations éthiques, légales et environnementales dans l'exercice de leur activité. Cette clause a été mise à jour fin 2025 afin de refléter l'évolution des exigences en termes ESG (nouvelles données collectées telles que la consommation d'eau).

La gouvernance de cette politique repose sur une mobilisation concrète des ressources, le développement d'une culture ESG interne propice à l'innovation, l'engagement des partenaires clés dans la démarche, ainsi qu'une communication transparente et régulière des résultats, condition essentielle à la confiance des parties prenantes et à la pérennité de l'engagement d'Euryale.

Dans le cadre de sa stratégie d'investissement, la SCPI intègre une approche rigoureuse de l'évaluation ESG, déployée dès la phase préalable à toute acquisition. Cette évaluation est ensuite révisée de manière annuelle tout au long de la période de détention des actifs. La méthode d'évaluation a été revue fin 2025 afin de se conformer aux pratiques de place. Elle repose sur un outil de notation propriétaire, structuré autour de 10 à 13 thématiques jugées prioritaires, intégrant une série de questions permettant de mesurer la performance de chaque actif sur une échelle de 0 à 100. Ces notes sont agrégées pour produire un score ESG global, mis à jour annuellement.

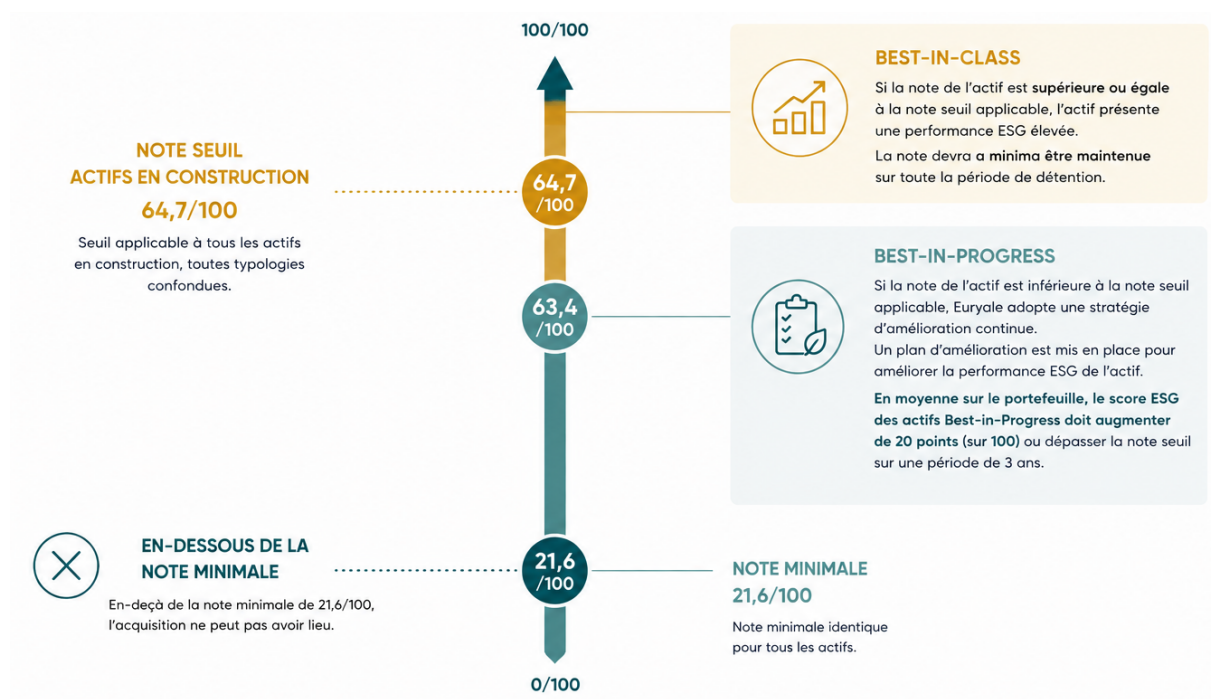
Afin d'obtenir une évaluation mieux adaptée sur l'ensemble de son portefeuille, cette notation s'appuie depuis fin 2025 sur six grilles distinctes :

- Pour les actifs en exploitation, cinq grilles sont disponibles, Bureaux, EHPAD, Cliniques, Maisons médicales et cabinets et Résidentiel ;
- La dernière grille concerne les actifs en construction / travaux lourds nécessitant une suspension de l'exploitation.

Ce score tient compte d'une pondération cohérente avec la thématique d'investissement en santé des fonds gérés par Euryale : 42% pour le pilier social, 38% pour l'environnement et 20% pour la gouvernance.

Une stratégie « Best-in-Progress » est déployée si la note est inférieure à 63,4/100 pour les actifs en exploitation et 64,7/100 pour ceux en construction, impliquant un plan d'action visant une amélioration d'au moins 20% ou l'atteinte du seuil dans un délai de trois ans ; si l'actif dépasse la note seuil, il est considéré comme « Best-in-Class » et doit maintenir au minimum ce niveau de performance ESG pendant la même période.

Une note minimale en deçà de laquelle une acquisition ne pourra plus avoir lieu a été mise en place en 2025 : il s'agit d'un levier structurant pour orienter nos choix d'investissement vers une amélioration tangible de la qualité environnementale, sociale et de gouvernance de notre patrimoine. La note minimale a été révisée début 2026, et s'établit désormais à 21,6/100.



Euryale a ainsi défini une liste de thématiques ESG clefs :

	Thématiques ESG	Enjeux	Actifs en exploitation	Actifs en construction
ENVIRONNEMENT	Energie	Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe et 75% du stock actuel européen est déficient sur le plan énergétique.	•	•
	Climat	Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de gaz à effet de serre en Europe.	•	•
	Chantier responsable	Les activités liées au chantier engendrent de nombreuses nuisances sur l'environnement et les riverains.	NA	•
	Déchets	En France, le secteur du bâtiment génère environ 46 millions de tonnes de déchets par an, dont 67% sont valorisés.	NA	•
	Gestion de l'eau	Un Européen sur 10 est affecté par le stress hydrique.	•	•
	Biodiversité	La perte de biodiversité en milieu urbain fragmente les habitats, provoque la perte d'espèces, et aggrave l'effet d'îlot de chaleur.	•	•
SOCIAL	Mobilité	Un actif de santé doit être accessible facilement pour les familles et visites / patients et personnel.	•	•
	Santé et sécurité des occupants	La santé et la sécurité des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant.	•	•
	Confort et bien-être des occupants	Le confort des résidents/occupants fait partie intégrante du métier d'un exploitant de santé.	•	•
GOUVERNANCE	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	De nombreux acteurs sont impliqués dans la vie de nos bâtiments, et une collaboration étroite est essentielle au succès de la démarche ESG.	•	•
	Résilience au changement climatique	Il convient d'anticiper les risques naturels pour prévenir la vulnérabilité des bâtiments.	•	•
	Qualité du suivi environnemental du projet	L'accompagnement par un AMO est capital pour assurer le suivi et la mise en œuvre des engagements environnementaux.	NA	•
	Relation locataire / parties prenantes locales	Euryale a vocation à impliquer les exploitants et prestataires sur les enjeux de développement durable, et de les accompagner dans leur démarche de responsabilité sociétale et environnementale.	•	•

Afin de prendre en compte au mieux les différences entre bâtiments en exploitation et en construction, Euryale a choisi de distinguer certaines thématiques applicables. Pour les actifs en construction, l'impact environnemental du chantier est pris en compte (nuisances, déchets, AMO et conception environnementale). Pour les bâtiments en exploitation sont par exemple pris en compte le suivi de la consommation d'eau par l'exploitant ainsi que la gestion de la qualité au sein des établissements.

B. Façon dont les clients en sont informés

Afin de garantir une communication claire, transparente et conforme aux exigences réglementaires, Euryale exploite une diversité de canaux pour informer ses clients sur les enjeux ESG et la durabilité. Ces moyens incluent notamment la diffusion de rapports écrits tels que les rapports ESG, les documents relatifs à l'Article 8 SFDR pour les fonds Pierval Santé, Trajectoire Santé et Euryale Horizons Santé, ainsi que le reporting de l'Article 29 LEC.

Des supports numériques, tels que les sites web dédiés, les plateformes digitales, ou encore les bulletins d'information électroniques, complètent ce dispositif. Par ailleurs, Euryale organise des webinaires, des présentations lors d'événements, et partage des informations via les réseaux sociaux, tant internes qu'externes.

Support	Contenu	Mode de diffusion	Fréquence de publication
Rapport Article 29 LEC - Pierval Santé	- Scénario d'alignement à l'Accord de Paris et aux objectifs de biodiversité - Incidence des enjeux climatiques sur l'investissement	Site internet	Annuelle
Rapport ESG des SCPI	- Méthodologie ESG - Suivi des performances extra-financières des fonds	Site internet	Annuelle
ESG (onglet « Nos convictions ESG »)	Méthodologie ESG	Site internet	Selon besoins, au moins une fois par cycle de 3 ans
Documentation précontractuelle et périodique (fonds Article 8 SFDR)	- Description de la prise en compte des risques de durabilité - Déclaration de prise en compte des principales incidences négatives - Description des caractéristiques environnementales et sociales	Site internet	Selon les besoins, revue annuelle

C. Répartition des encours selon la classification Article 8 et 9 du Règlement SFDR

Conformément au Règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), un fonds classé article 8 promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales tout en respectant les bonnes pratiques de gouvernance. À ce titre, les fonds Pierval Santé, Trajectoire Santé et Euryale Horizons Santé, gérés par Euryale, affichent un engagement fort en matière d'investissement responsable avec un positionnement article 8. Cette classification témoigne de la stratégie d'allocation axée sur des actifs durables dans le secteur de la santé, conciliant ainsi performance financière et impact positif sur la société et l'environnement.

D. Adhésion de l'investisseur à une charte, un label



Euryale a renouvelé avec succès le label ISR de la SCPI Pierval Santé début 2026. Le Label ISR immobilier constitue une certification officielle de l'État français. Ce label atteste de la prise en compte effective des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance dans la gestion des actifs immobiliers. Le passage en cycle 2 de labellisation témoigne des efforts engagés et de l'ambition des objectifs ESG portés par la SCPI.



Euryale a initié et soutenu une démarche pionnière en faveur d'une meilleure prise en compte des droits fondamentaux des personnes âgées résidant dans les établissements médico-sociaux, à travers la Charte ISA (Intimité, Sexualité, Autonomie). Cette initiative est le fruit d'une collaboration avec la Chaire UNESCO pour la santé sexuelle et les droits humains dirigée par le Pr. Thierry Troussier.

Celle-ci a été mise en lumière lors d'un séminaire organisé les 9 et 10 novembre 2023 à l'Institut du Cerveau. Ce séminaire a réuni des exploitants d'EHPAD, des chercheurs et des professionnels du secteur pour témoigner de l'importance de préserver la dignité, le bien-être et les libertés individuelles des résidents. En mars 2025, un webinaire a rassemblé des exploitants d'EHPAD pour leur présenter la démarche et commencer à évoquer les kits de déploiement, en cours de transmission. En juillet 2025, un premier exploitant canadien a signé la charte.

Euryale continue de promouvoir cette initiative. En 2026, un nouvel événement sera organisé le 2 et 3 juillet et permettra d'avoir un retour d'expérience sur la charte ISA et d'engager de nouveau les exploitants d'EHPAD à Signer la Charte.

La Charte ISA réaffirme l'engagement d'Euryale de promouvoir un immobilier de santé soucieux des enjeux sociaux et respectueux de la qualité de vie des personnes.



Euryale joue un rôle actif au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier), en tant que membre engagé dans les groupes de travail dédiés à l'investissement responsable. L'entreprise adhère à la Charte d'engagement pour le développement de la gestion ISR en immobilier, témoignant ainsi de sa volonté d'intégrer pleinement les enjeux ESG dans sa stratégie d'investissement.



La société de gestion est membre de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) et en rejoint le Conseil d'Administration en 2024. Cette participation d'Euryale permet d'anticiper les évolutions et de partager des interprétations des démarches nationales et européennes. En 2025, Euryale a initié le déploiement de Fresques de l'Immobilier Durable, un atelier développé par l'OID et l'école des Ponts et Chaussées afin de réfléchir aux enjeux d'immobilier durable.

Euryale et les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)

En avril 2026, Euryale a adhéré aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI), initiative internationale soutenue par les Nations Unies. Cette adhésion témoigne de l'engagement d'Euryale à intégrer les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance dans ses processus de décision et de gestion immobilière. En rejoignant le réseau mondial des signataires PRI, Euryale s'inscrit dans une démarche de transparence et de reporting, contribuant ainsi à l'évolution vers un secteur immobilier plus responsable et durable.

2. Moyens internes

A. Déploiement de ressources pour la prise en compte des critères ESG

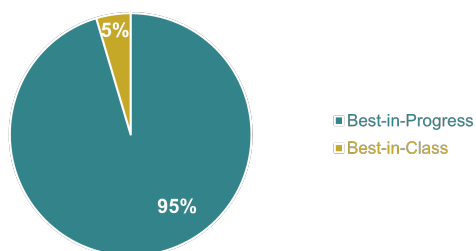
2025 est une année charnière pour Euryale. En particulier, un travail de fond a été mené avec succès afin de préparer le renouvellement du label ISR de Pierval Santé. Les résultats de ces travaux s'appliquent désormais à tous les investissements immobiliers gérés par Euryale, afin de renforcer l'intégration des critères ESG au cœur des processus internes, essentielle pour atteindre les objectifs des fonds et pour répondre aux exigences du label ISR lorsqu'il s'applique. Dans ce cadre, la mise à jour des procédures internes a permis de renforcer la récupération des notes ESG sur tout le patrimoine immobilier géré par Euryale. Ces procédures s'appliquent à tout investissement immobilier, quel que soit le fonds support.

Au-delà de la refonte des grilles de notation, afin de renforcer la transparence et la fiabilité des scores, les règles de notation ont été durcies puisque désormais chaque réponse apportée doit être justifiée par une preuve tangible (photo, document, etc.), sinon celle-ci est dégradée en phase de qualification des grilles de notation.

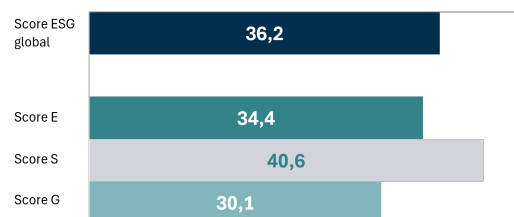
Concernant la SCPI Pierval Santé, l'année 2025 a fait la transition entre la clôture du cycle 1 et le renouvellement du label ISR pour un second cycle. Ainsi, la notation ESG du portefeuille en 2025 donne la situation de référence de ce nouveau cycle :

- Le fonds atteint une moyenne de **36,2/100**. L'ensemble des thématiques E, S et G devront progresser au cours du cycle.
- La majorité des actifs se trouve dans la poche Best-in-Progress (**95%** de la valeur du portefeuille) et fait l'objet d'un plan d'amélioration ESG sur trois ans visant à en faire progresser les notes.
- Le pilier Social domine avec un meilleur score pour cette première notation.

Répartition des poches Best-in-Progress et Best-in-Class du fonds Pierval Santé en 2025



Score par pilier (E, S et G)



Par ailleurs, d'autres chantiers majeurs ont été menés en parallèle durant cette année, toujours dans une dynamique d'amélioration continue :

- Un **renforcement des outils ESG** a été mis en œuvre afin de poursuivre les engagements de développement durable.
 - Pour l'énergie, la plateforme Deepki permet de consolider les données de consommations d'énergie et d'eau à l'échelle internationale. Le taux de couverture des données de consommation d'énergie du fonds Pierval Santé est passé de 9% à 42% en 3 ans.
 - En matière de résilience, une analyse d'exposition a été menée sur 100% du patrimoine européen de Pierval Santé. C'est le module Bat-ADAPT de R4RE qui est utilisé pour les besoins de cette analyse. Ces travaux seront complétés et affinés au fil des années avec des analyses croisées avec la vulnérabilité. Enfin, l'analyse R4RE sera dorénavant effectuée en amont des acquisitions.
 - Suite à la mission confiée en 2025 au cabinet Carbone 4 pour l'élaboration d'un Bilan carbone de Pierval Santé et d'une trajectoire de décarbonation associée, l'équipe Développement Durable continue le suivi de la trajectoire.
 - Enfin, le cabinet Sinto a participé à la conception des grilles ESG du cycle 2. Ces grilles déclinées par typologies, et permettant une distinction exploitation/construction sont adossées à une synthèse méthodologique rigoureuse permettant de mettre en regard les choix effectués et les benchmarks de place, ou les référentiels en vigueur.
 - Les évaluations ESG de chaque actif sont également intégrées à une plateforme digitale permettant ainsi d'améliorer la gestion, la traçabilité et l'analyse des données ESG.
- Le **lancement de la SCPI Euryale Horizons Santé** constitue également un évènement structurant pour l'entreprise. Dans ce cadre, les principes posés en matières d'ESG se déploient dorénavant sur l'ensemble des fonds gérés.

Une politique d'engagement au service des parties prenantes

La politique d'engagement des parties prenantes a été revue fin 2025.

Cette politique d'engagement se décline en plusieurs actions concrètes. Un **guide éco-gestes** est mis à disposition de l'ensemble des locataires et gestionnaires d'immeubles, afin d'inciter leurs collaborateurs à adopter des comportements responsables et de garantir une utilisation efficiente des bâtiments ; ce guide a été mis à jour fin 2025 et transmis à l'ensemble des monocataires et property managers du patrimoine. Une **clause ESG** est par ailleurs intégrée de manière systématique dans tous les nouveaux baux et contrats de property management, assurant l'échange d'informations ESG et engageant les parties dans une démarche de co-construction et d'amélioration continue – clause qui a également été actualisée dans le cadre du renouvellement du label ISR de Pierval Santé. Des **réunions individuelles régulières** sont organisées sur la base du volontariat pour échanger sur les besoins spécifiques des locataires : suivi des consommations énergétiques, évolutions réglementaires, adéquation du bâtiment à leurs besoins. Des **réunions collectives** sont animées au moins une fois tous les trois ans au sein de la communauté de locataires, afin de favoriser le partage de bonnes pratiques et l'identification de solutions communes. Enfin, des **enquêtes de satisfaction** sont conduites selon le même rythme triennal, notamment sur les aspects ESG, pour s'assurer de la bonne adéquation des immeubles avec les attentes et besoins des occupants.

Un outil a été mis en place au sein de l'équipe Développement Durable, pour assurer un suivi annuel global de la politique d'engagement, notamment en mesurant le taux de baux et contrats de Property Management intégrant la clause concernée.

B. Nombre d'ETP, montant financier, investissements, prestataires

Le pilotage de la démarche ESG est assuré par la Directrice du Développement Durable, rendant compte directement à la Direction Générale et faisant partie du Comité de Direction ainsi que du Comité Exécutif. L'animation opérationnelle est coordonnée avec les différents services (Investissement, Asset Management, Property Management, Fund Management, etc.), notamment via une réunion mensuelle de coordination ESG avec les équipes immobilières.

L'équipe ESG interne est composée de 3,25 équivalents temps plein (ETP) soit 4,6 % de l'effectif total de l'entreprise, renforcée par un ou une stagiaire présente depuis juin 2024.

En 2025, le budget alloué à la démarche ESG s'élève à 600k€, hors travaux immobiliers, et couvre les prestations, la collecte de données, les missions de notation ESG sur le patrimoine, les campagnes de sensibilisation, les formations, et d'autres initiatives. La mobilisation interne est structurée de manière transversale, avec la participation active de toutes les parties prenantes selon les sujets abordés.

Au-delà de ces actions, le déploiement de la stratégie ESG repose sur une collaboration étroite avec des prestataires spécialisés qui contribuent à la mise en œuvre des engagements ESG à différents niveaux : 10 prestataires externes ont été mobilisés pour accompagner les projets ESG (collecte de données, missions spécifiques, etc.).

Un cabinet de conseil en développement durable a été sollicité pour réaliser une veille réglementaire européenne spécifique aux enjeux ESG. Euryale a pris en charge le coût de ce prestataire, soulignant ainsi son engagement à suivre de près les évolutions réglementaires à l'échelle européenne.

C. Actions de renforcement des capacités internes

Le renforcement des compétences internes et la diffusion de la culture ESG constituent des piliers essentiels de la stratégie d'Euryale.



En 2025, l'équipe de développement durable a initié le déploiement d'ateliers de Fresques de l'Immobilier Durable. Ce dernier a été conçu par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), en partenariat avec l'Ecole des Ponts ParisTech. Cet atelier ludique permet de sensibiliser les différentes parties prenantes internes à l'entreprise afin d'explorer les enjeux de l'immobilier tels que l'effondrement de la biodiversité, l'étalement urbain ou la consommation d'énergie. Au total, 5 Fresques de l'Immobilier Durable ont été organisées dans l'année et des Fresques seront également organisées tout au long de l'année 2026.

Une formation de prise en main des nouvelles grilles ESG a également été menée auprès des équipes immobilières en novembre 2025.

Enfin, des formations sur le Label ISR continuent d'être proposées aux nouveaux entrants afin de sensibiliser l'ensemble des collaborateurs à ce cadre structurant pour l'entreprise. L'équipe Développement Durable prévoit cette formation pour chaque nouvel arrivant et se fixe comme objectif celui de réitérer la formation une fois par cycle et/ou selon les besoins : par exemple en cas d'évolution du référentiel.

- L'équipe Développement Durable renforce continuellement son expertise – totalisant 127 heures de formation – en participant à des webinaires et présentations sur les thématiques de développement durable dans l'immobilier et en contribuant activement à plusieurs groupes de travail sectoriels tels que :
- GT Finance Responsable de l'OID ;
- GT Biodiversité de l'OID ;
- GT Énergie-Carbone de l'OID ;
- GT Finance durable de l'ASPIM ;
- Webinaires organisés par des bureaux d'étude du secteur.

Des actions de sensibilisation supplémentaires ont été menées tout au long de l'année, telles que :

- La production de vidéos internes pour présenter les travaux sur le bilan carbone et la trajectoire de décarbonation de Pierval Santé, et les rapports ESG et 29 LEC du fonds ;
- Une newsletter mensuelle adressée aux associés, exploitants et CGP, afin d'assurer une communication régulière sur les actualités incluant, lorsque cela est pertinent, les initiatives ESG.

Ces actions s'inscrivent dans une stratégie globale visant à intégrer progressivement les enjeux ESG dans tous les processus métiers, en développant la connaissance, l'appropriation et l'engagement des équipes. Pour cela plusieurs supports de communication sont prévus dans le but d'assurer transparence, pédagogie et engagement.

Cette présence digitale est complétée par des webinaires, bulletins d'information et événements professionnels. Enfin, un rapport ESG est publié annuellement pour chacune des SCPI pour suivre et communiquer les progrès réalisés en matière de durabilité, confirmant ainsi la volonté de la société de rendre compte de ses actions et de favoriser une appropriation collective des enjeux ESG. Ainsi, par cette diversité de supports, Euryale affirme sa volonté d'associer transparence, pédagogie et engagement à long terme dans la mise en œuvre de sa stratégie responsable.

Caring club, rassembler pour engager

Euryale organise les 2 et 3 juillet 2026 prochain la seconde édition d'un séminaire réunissant un maximum d'exploitants partenaires. Cet événement aura pour objectif de renforcer les liens avec les acteurs de terrain, de partager les bonnes pratiques en matière de durabilité, et de favoriser une compréhension partagée des enjeux ESG intégrés dans la gestion des actifs. Il s'inscrit également dans une démarche de co-construction des solutions opérationnelles face aux défis environnementaux et sociaux.

3. Gouvernance de l'ESG

A. Connaissances et qualifications des instances de gouvernance sur l'intégration des critères ESG

Chez Euryale, l'intégration des critères ESG repose sur une gouvernance structurée et sur des expertises transversales mobilisées à différents niveaux de l'organisation.

La Direction du Développement Durable pilote l'ensemble de la démarche ESG, depuis la définition des orientations stratégiques jusqu'à leur mise en œuvre opérationnelle, en incluant la production des reportings réglementaires et volontaires (SFDR, Taxinomie européenne, Article 29 de la loi Énergie-Climat).

Parallèlement, l'analyse des enjeux ESG liés aux investissements est systématiquement abordée en amont de l'investissement :

- Soit au sein d'un Comité ISR spécifique, lorsque les actifs présentent une notation inférieure à la note seuil applicable, puis l'analyse est intégrée au niveau des comités d'investissements
- Soit directement lors des comités d'investissements au cours desquels les risques et opportunités extra-financiers associés aux actifs sont intégrés à la décision d'investissement.

Par ailleurs, une note ESG minimale s'applique à l'ensemble des acquisitions immobilières des différents fonds. Les investissements ne satisfaisant pas à cette note minimale ne peuvent être réalisés.

Des réunions de coordination ESG sont également organisées mensuellement afin d'assurer le suivi opérationnel des actions engagées. Elles associent les principales directions concernées — investissements, asset management, fund management, et développement durable — et permettent de favoriser le partage d'expertise, l'identification d'axes d'amélioration et l'alignement des pratiques.

Au niveau stratégique, un comité ESG réunissant la Direction Générale a été mis en place début 2025 afin de renforcer le pilotage transversal des enjeux ESG et le suivi des priorités associées.

Cette gouvernance est complétée par des réunions dédiées aux évolutions réglementaires et techniques, notamment autour des dispositifs européens et nationaux applicables au secteur immobilier (Décret Tertiaire, BACS, réglementations environnementales). Ces travaux permettent d'anticiper les évolutions du cadre normatif et d'adapter progressivement les pratiques internes. Cette démarche s'appuie également sur une veille réglementaire active, nourrie notamment par la participation d'Euryale aux travaux de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et de l'ASPIM.

Enfin, la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) veille à la bonne application des exigences ESG ainsi qu'à la cohérence entre les engagements pris, les dispositifs de contrôle et les obligations réglementaires applicables.

Le Comité de mission

La mise en œuvre et le suivi de la mission d'Euryale reposent sur un comité de mission dédié. Cet organe consultatif constitue un pilier de la gouvernance de l'entreprise à mission, en garantissant une évaluation indépendante du respect de sa raison d'être et de ses engagements. Le comité de mission d'Euryale est composé d'au moins cinq membres, dont une salariée. Cette composition favorise la diversité des points de vue et l'ancrage opérationnel. Indépendant des autres organes de la Société, il agit en toute autonomie. Ses membres externes ne sont pas rémunérés, garantissant un positionnement impartial.

B. Intégration des enjeux ESG dans le règlement interne du Conseil d'Administration

A l'heure actuelle, Euryale ne dispose pas d'un règlement interne de son Conseil d'Administration. L'élaboration de ce document fait partie des chantiers identifiés pour les prochains mois. Lorsque le document sera prêt, l'équipe Développement Durable s'assurera que la prise en compte des critères ESG y soit correctement reflétée.

C. Intégration des facteurs ESG dans les politiques de rémunération

Une réflexion est en cours afin d'intégrer les critères ESG dans les politiques de rémunération, dans une logique de cohérence avec les engagements de l'entreprise en matière de développement durable.

L'alignement de la politique de rémunération avec les objectifs sociaux et environnementaux portés par la société de gestion constitue un enjeu structurant dans le cadre du projet de société à mission. En 2025, une première phase de travaux a été engagée, permettant d'aboutir à l'élaboration d'une première grille de propositions d'objectifs ESG à destination des collaborateurs.

Il s'agit également d'un engagement pris dans le cadre de la Société à Mission.



4. Stratégie d'engagement

A. Politique d'engagement

Les résultats de la mise en œuvre de la politique d'engagement sont publiés chaque année dans le rapport ESG de Pierval Santé et celui d'Euryale Horizons Santé.

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 et de les sensibiliser en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux ESG dans leurs activités respectives.

Le dialogue avec les locataires

Du fait de la nature spécifique de l'activité, une grande majorité du parc est composée d'actifs monolocataires (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 monolocataires, 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.

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, Euryale s'engage à :

- Mettre à la disposition de tous les locataires un **guide écogestes, dans sa version mise à jour en 2025**, pour les inciter à adopter des comportements responsables et garantir une utilisation efficiente du bâtiment ;
- Proposer l'intégration d'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. La clause ESG a également été ajustée en 2025 ;
- 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 (Caring Club)** 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 thématiques 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 et de sa gestion avec leurs attentes et besoins. Une enquête de satisfaction pour la SCPI Pierval Santé a ainsi été transmise début 2025, pour la fin du cycle 1. La fréquence de ces enquêtes est d'une fois tous les 3 ans.

Relation avec les Property Managers

La politique d'engagement d'Euryale intègre les sujets liés aux Property Managers (PM) délégués :

- 100% des PM délégués d'Euryale sont désormais embarqués dans la démarche, avec des clauses ESG intégrées à l'ensemble des contrats en place. Les PM sont mobilisés pour les notations ESG annuelles, la collecte des mandats et l'accompagnement de la démarche ESG auprès de nos locataires.

Relation avec les Prestataires travaux

- Les prestataires de travaux sont impliqués dans une dynamique d'amélioration continue : Euryale les accompagne dans l'intégration progressive des enjeux ESG, notamment par l'évolution des cahiers des charges. Depuis 2024, une charte éthique est exigée pour tous les travaux supérieurs à 30 000 €, ce qui a permis d'engager 59 prestataires signataires. Cette charte formalise les engagements attendus en matière de respect des droits humains, d'éthique des affaires, de protection de l'environnement et de prévention des risques sociaux et sociétaux. En 2026, la société s'est fixé l'objectif d'élaborer un clausier ESG avec des règles de mise en place adaptées selon les types de travaux et de contrats concernés. Des membres des équipes techniques, développement durable, et juridique immobilier sont mobilisées pour mener cette réflexion, qui s'inscrit également dans le cadre du statut de Société à Mission d'Euryale.

B. Politique de vote de résolutions concernant l'ESG

Euryale et Pierval Santé ne sont pas concernés par l'exercice du droit de vote.

C. Décisions en matière d'investissement et de désengagement sectoriel

La directrice Développement Durable fait partie du Comité de direction et du Comité Exécutif. 87% des membres du comité de direction au 31/12/2025 ont été formés aux attendus du Label ISR.

La directrice Développement Durable est membre du comité d'investissement et à ce titre s'assure que les décisions prennent compte des critères ESG à l'acquisition comme à la cession des actifs. A chaque fois qu'un actif est cédé, un bilan ESG est présenté et un atterrissage sur des notes ESG du fonds est calculé.

5. Alignement taxinomie

A. Part « verte » des encours, alignés avec la taxinomie

Conformément aux exigences du règlement (UE) 2020/852 dit « taxinomie européenne », la part des investissements du fonds alignée avec les activités économiques durables sur le plan environnemental a été évaluée sur la base des critères techniques définis dans les actes délégués de la Commission européenne.

Pour l'exercice considéré, les encours alignés avec la taxinomie pour les fonds suivants :

Pierval Santé	Euryale Horizons Santé	Trajectoire Santé
11,1%	0,0%	12,8%

Taux d'alignement en market value à la taxinomie européenne

	Taux d'alignement
Market Value	11,1%
Chiffre d'affaires	6,6%
CapEx	22,5%
OpEx	0,5%

Le tableau ci-contre présente les différents indicateurs d'alignement à la Taxinomie européenne du fonds Pierval Santé. - L'alignement sur le fonds Pierval Santé de deux actifs en construction à Maizières-les-Metz correspond cette année à un taux d'alignement des Capex de 22,5%.

A noter que l'unique actif détenu par Euryale Horizons Santé en 2025 est situé au Canada. De ce fait, il n'a pas été intégré au périmètre d'alignement à la taxinomie européenne (périmètre géographique de l'Union Européenne).

B. Part « brune » des encours, investis dans des entreprises impliquées dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles

A la date de clôture de l'exercice, la partie dite « brune » des encours, correspondant aux investissements dans des entreprises impliquées dans l'extraction, le stockage, le transport ou la fabrication de produits fossiles, est évaluée à 0% en chiffres d'affaires du total des actifs sous gestion.

6. Alignement climat

A. Alignement avec l'Accord de Paris, avec la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC) pour les produits en France et détails méthodologiques

Depuis 2015, avec la signature de l'Accord de Paris, la France s'est engagée à réduire ses émissions de gaz à effet de serre afin de contenir le réchauffement climatique bien en dessous de 2°C, et si possible à 1,5°C par rapport aux niveaux préindustriels. Pour traduire cet engagement en actions concrètes, l'État a mis en place la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC), qui fixe le cadre et les orientations à suivre à l'échelle nationale.

En tant que société de gestion spécialisée dans l'immobilier de santé, Euryale doit s'inscrire pleinement dans cette dynamique et contribuer à l'effort collectif de décarbonation du secteur.

En 2025, Pierval Santé représentant 94,5% du chiffre d'affaires d'Euryale, les actions menées vers l'alignement climat ont été déployées principalement à l'échelle de Pierval Santé. Les actifs immobiliers dans lesquels est investi Trajectoire Santé font également partie de la démarche (détention indirecte via Pierval Santé). Concernant la nouvelle SCPI Euryale Horizons Santé, la collecte des données énergétiques et d'émissions de GES sera lancée à partir de 2026 puisque la première acquisition a eu lieu le 31/12/2025.

Les émissions de gaz à effet de serre du patrimoine géré par Euryale sont liées à ses deux activités principales :

- Pour les actifs en exploitation, les émissions proviennent des consommations énergétiques, calculées à partir de données réelles collectées, de diagnostics de performance énergétique (DPE), ou, à défaut, de moyennes nationales selon le type de bâtiment. Les facteurs de conversion proviennent de l'AIE (Agence internationale de l'énergie) et de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie).
- Pour les actifs en construction ou en rénovation lourde, la totalité des émissions de GES associées est comptabilisée l'année de livraison (les chantiers en cours ne sont pas inclus), conformément au GHG Protocol. Cela peut donc amplifier temporairement l'impact carbone du portefeuille, en fonction du rythme de livraison. C'est le cas pour l'année 2025, pour laquelle Pierval Santé présente 25 projets de construction en cours dont 9 livraisons comptabilisées au cours de l'exercice 2025, qui gonflent l'empreinte carbone du portefeuille.

Le bilan carbone annuel prend en compte les émissions de gaz à effet de serre de l'année 2025, exprimées en kgCO₂eq/m². Toutes les émissions sont comptabilisées en scope 3 (amont de l'énergie, construction, rénovation), car les exploitants sont ceux qui portent majoritairement les contrats de fourniture d'énergie.

Pour 2025, l'empreinte carbone des différents fonds est présentée ci-dessous :

Pierval Santé	Trajectoire Santé	Euryale Horizons Santé
80 kgCO ₂ eq/m ² /an	78 kgCO ₂ eq/m ² /an	Non connue

Pour les actifs en exploitation, l'enjeu réside dans l'accroissement du taux de collecte des données de consommation énergétique réelles sur le patrimoine afin de fiabiliser progressivement notre calcul d'empreinte carbone. 2025 a été une année de progression significative, avec les taux de collecte des données de consommation d'énergie suivants :

Pierval Santé	Trajectoire Santé	Euryale Horizons Santé
42%	39,9%	0%

Des efforts continus sont déployés par Euryale pour améliorer ces taux de couverture, en renforçant la collaboration et le dialogue avec les locataires et les parties prenantes concernés, malgré deux difficultés majeures :

- La répartition géographique variée des actifs sur 9 pays, en Europe, au Royaume-Uni et au Canada : tous les pays ne donnent pas accès aux mêmes modes de collecte (prépondérance de la collecte de factures à saisir manuellement dans notre outil de collecte), et la facilité à communiquer ses factures d'énergie diffère selon les pays ;
- La majorité de contrats de fourniture énergétique portée exclusivement par les exploitants, les actifs étant majoritairement mono-locataires.

La mise à jour et la collecte des DPE constitue également toujours un chantier de fonds car les données d'intensité énergétique en kWhEP/m².an et d'intensité carbone en kgCO₂eq/m².an demeurent structurantes pour le calcul de l'empreinte carbone du fonds et pour la notation ESG des actifs lorsque les consommations réelles ne sont pas disponibles.

Par ailleurs, la refonte des grilles de notation ESG en 2025 a conduit à l'intégration de nombreux nouveaux critères relatifs à la décarbonation, permettant de renforcer le pilotage de la trajectoire de transition du fonds :

- La réalisation d'analyses d'alignement CRREM pour les actifs présentant une donnée de consommation énergétique réelle ;
- Le suivi partiellement ou totalement automatisé des consommations énergétiques ;
- La réalisation d'études de faisabilité ainsi que l'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable ;
- La réalisation d'audits énergétiques avec la mise en place de plans d'action de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre ;
- La collecte des DPE projetés pour les projets de construction et de rénovation afin de connaître la consommation théorique des actifs qui seront livrés ;
- La collecte des analyses de cycle de vie (ACV) pour les projets de construction et de rénovation, permettant de calculer l'empreinte carbone globale du projet.

La précision du bilan des émissions de gaz à effet de serre s'améliorera dans les années à venir avec l'augmentation de la collecte des consommations énergétiques réelles et des ACV sur les projets de construction.

Pour les actifs en exploitation, les émissions proviennent des consommations énergétiques, calculées à partir de données réelles collectées, de diagnostics de performance énergétique (DPE), ou, à défaut, de moyennes nationales selon le type de bâtiment. Les facteurs de conversion proviennent de l'AIE (Agence internationale de l'énergie) et de l'ADEME (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie).

Pour les actifs en construction ou en rénovation lourde, la totalité des émissions de GES associées est comptabilisée l'année de livraison (les chantiers en cours ne sont pas inclus), conformément au GHG Protocol. Cela peut donc amplifier temporairement l'impact carbone du portefeuille, en fonction du rythme de livraison.

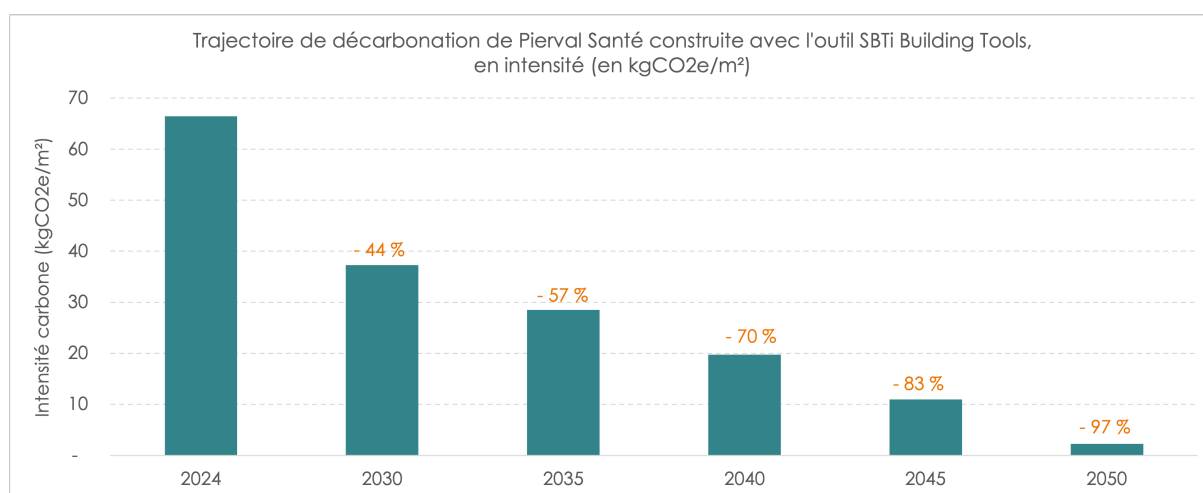
En 2025, l'empreinte carbone de Pierval Santé s'élève à **80 kgCO₂eq/m²**.

La précision du bilan des émissions de gaz à effet de serre s'améliorera dans les années à venir avec l'augmentation de la collecte des consommations énergétiques réelles et des analyses de cycle de vie (ACV) sur les projets de construction.

B. Fixation d'objectifs quantitatifs sur les émissions de GES à horizon 2030, avec révision tous les 5 ans jusqu'en 2050

Pour Pierval Santé et Trajectoire Santé, représentant la majorité des actifs gérés par Euryale, l'engagement a été pris de suivre une trajectoire de décarbonation compatible avec l'objectif de limitation du réchauffement climatique à 1,5°C. Cette trajectoire est définie selon les standards du SBTi (Science-Based Targets Initiative), référentiel international scientifique, et du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), référentiel spécifique au secteur immobilier.

Elle est donc ajustée en fonction de la typologie et de la localisation des actifs du portefeuille Pierval Santé, et prévoit deux étapes clés : **une réduction de 44% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 par rapport à 2024, puis une baisse de 97% à l'horizon 2050.**



Une révision des objectifs sera réalisée tous les 5 ans jusqu'en 2050 en fonction de l'avancement de la décarbonation du patrimoine.

Au-delà de ces objectifs généraux, Euryale priorise les actions sur son parc immobilier tertiaire français de plus de 1000 m², et s'engage à respecter les objectifs du Décret Tertiaire : atteindre une valeur seuil de consommation d'énergie dépendant de la typologie d'actif ou diminuer la consommation de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050 par rapport à une année de référence.

Pour engager la transition environnementale de ses fonds, un panel d'actions types à déployer progressivement a été identifié par Euryale. Parmi celles-ci figurent par exemple l'introduction de critères carbone dans les processus d'acquisition, la réduction des consommations énergétiques par usage en exploitation, ou encore la décarbonation des systèmes de chauffage.

Dans cette perspective, des audits énergétiques ciblés sont progressivement déployés afin d'identifier les leviers de réduction des consommations les plus efficaces. Ils nourrissent une stratégie articulée autour de la communication avec les exploitants, du pilotage et de l'automatisation des systèmes, de l'amélioration de l'efficacité énergétique et de la rénovation globale du bâti et des équipements. En 2025, plus d'une trentaine d'audits ont été réalisés, la plupart concernant les actifs assujettis au Décret Tertiaire, permettant d'ajouter aux plans de CapEx les actions nécessaires à l'atteinte des objectifs 2030, 2040 et 2050.

Nous entamons désormais la phase de priorisation des actions :

- En fonction de critères tels que la typologie, la surface, la localisation, la nature des sources d'énergie ou encore les niveaux de consommation ;
- En fonction des résultats des audits énergétiques ;
- En fonction de l'analyse annuelle de l'alignement à la trajectoire CRREM des actifs dont les consommations réelles d'énergie sont connues dans le cadre de l'évaluation ESG permettra également de prioriser les actions sur les actifs en fonction de leur année de désalignement.

Cette analyse fine permettra de construire des plans d'action différenciés, adaptés aux caractéristiques spécifiques de chaque catégorie d'actifs.

La prochaine étape consistera à segmenter le patrimoine en fonction de critères tels que la typologie, la surface, la localisation, la nature des sources d'énergie ou encore les niveaux de consommation. Cette analyse fine permettra de construire des plans d'action différenciés, adaptés aux caractéristiques spécifiques de chaque catégorie d'actifs.

Enfin, nous analyserons annuellement l'alignement à la trajectoire CRREM de chacun des actifs au sein de l'évaluation ESG réalisée dans le cadre du label ISR. Cela permettra de piloter efficacement la décarbonation du patrimoine de Pierval Santé.

C. Politiques de sortie du charbon et des hydrocarbures non conventionnels

Aucun des actifs gérés par Euryale n'est alimenté directement via des chaudières à charbon ou à hydrocarbures non conventionnels. La trajectoire de décarbonation établie prévoit la réduction progressive du recours aux énergies fossiles comme le fioul et le gaz naturel, lorsque la transition vers l'électricité est pertinente (si le mix énergétique de production de l'électricité du pays est moins carboné que ces énergies fossiles).

La stratégie d'investissement intègre une notation systématique selon la grille ESG d'Euryale avant acquisition, qui contient un critère sur la source principale de chauffage de l'actif. Ainsi, cela permet d'orienter les investissements vers des bâtiments équipés de sources de chauffage moins carbonées ou de prévoir les coûts de travaux de remplacement de la production pour décarboner le site. De même, la présence de systèmes de production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques) est valorisée dans la notation.

7. **Alignement biodiversité**

A. Conformité avec la Convention biologique de 1992

La biodiversité constitue un enjeu mondial urgent, d'autant plus prégnant pour le secteur immobilier, directement responsable de l'artificialisation des sols. L'IPBES (Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques) alerte sur un déclin sans précédent du vivant, menaçant l'équilibre des écosystèmes à l'échelle planétaire. Dans ce contexte, la Convention sur la diversité biologique, adoptée en 1992, fixe trois objectifs fondamentaux : la conservation de la diversité biologique, son utilisation durable, ainsi que le partage juste et équitable des avantages issus de l'utilisation des ressources génétiques. Ces objectifs ont été réaffirmés et renforcés par le Cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal, adopté lors de la COP15 en décembre 2022.

Dans ce cadre, Euryale s'engage à aligner sa stratégie sur ces principes, en intégrant pleinement les enjeux de biodiversité à l'ensemble de ses activités immobilières.

B. Fixation d'objectifs d'alignement et détails méthodologiques associés

Dans une perspective d'alignement avec les objectifs mondiaux à horizon 2030, Euryale pose des jalons afin d'établir une trajectoire claire. L'entreprise envisage de fixer des objectifs quantifiables en matière de biodiversité, et doit finaliser la collecte de données concernant l'état du portefeuille. A partir de cette étape, le service Développement Durable pourra établir un premier taux de couverture et mettre en avant des leviers en matière de biodiversité.

C. Analyse de la réduction des pressions telles que définie par l'IPBES

L'IPBES – Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques – a identifié cinq principales pressions responsables de la perte de biodiversité :

- Usage des terres et des mers
- Changement climatique
- Exploitation directe des ressources
- Pollution
- Espèces exotiques envahissantes.

Consciente de l'impact potentiel de son activité, Euryale a adopté une approche pragmatique, en priorisant les leviers d'action sur lesquels elle peut intervenir directement. Ainsi, l'entreprise a choisi de se concentrer dans un premier temps sur la réduction de son impact en matière de changement climatique et de pollution. En mesurant et en pilotant ces dimensions Euryale entend contribuer à atténuer les pressions majeures sur la biodiversité. La prise en compte des enjeux liés à la biodiversité continue d'avancer d'année en année, toutefois Euryale reconnaît ne pas encore être pleinement mature sur le sujet et poursuit ses efforts pour structurer sa démarche.

D. Indicateur d'empreinte biodiversité

Sur le sujet de la biodiversité, des initiatives se mettent en place afin de réfléchir à des indicateurs pertinents et adaptés à l'activité immobilière. Parmi les indicateurs considérés figurent le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), particulièrement adapté aux projets de construction neuve, et les outils proposés par l'OID dans le cadre de l'initiative Biodiversity Impulsion Group (BIG), notamment via le module BIODI-Bat de R4RE. Toutefois, il n'existe pas encore de consensus de marché sur le choix des indicateurs, et en l'absence de standardisation complète des indicateurs de biodiversité, Euryale reste attentive aux initiatives émergentes dans ce domaine.

Lors de la mise à jour des nouvelles grilles ESG, Euryale a introduit un nouveau critère lié à la biodiversité : le taux de végétalisation des actifs fait désormais partie des critères utilisés afin d'évaluer l'ensemble des actifs du patrimoine immobilier.

Ces évaluations donnent lieu à un indicateur désormais calculé au niveau de chaque fonds : l'indicateur reporte la part du patrimoine présentant un taux de végétalisation supérieur à 20%. Le calcul de cet indicateur se décline comme suit sur les différents véhicules :

Pierval Santé	Euryale Horizons Santé	Trajectoire Santé
46%	100%	47%

Part du patrimoine présentant un taux de végétalisation supérieur à 20%

8. Risques ESG

A. Prise en compte des risques physiques, de transition et de responsabilité liés au changement climatique et à la biodiversité

Comme précisé dans la politique de suivi de durabilité des risques, la notion de risques liés au changement climatique est traitée selon deux angles chez Euryale : les risques physiques et les risques de transition.

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 prendre en compte ces risques, Euryale identifie pour chaque actif, les principaux risques auxquels celui-ci est exposé selon sa localisation géographique. Une fois ces risques identifiés, Euryale échange avec ses locataires afin de mettre en place des mesures permettant d'anticiper au mieux ces risques. En 2025, un travail d'analyse de la résilience climatique des actifs européens, à travers l'utilisation de l'outil R4RE (Resilience For Real Estate), a permis de couvrir à 100 % le patrimoine européen du fonds Pierval Santé.

Les **risques de transition** définissent les risques liés à la réglementation et aux impacts financiers que cela peut engendrer sur la valorisation des actifs. La réglementation liée au changement climatique se durcit au cours des années et les bâtiments doivent satisfaire des exigences liées aux consommations énergétiques et aux émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, certains des actifs gérés par Euryale sont soumis au Décret Tertiaire (France) qui exige de réduire les consommations d'énergie du bâtiment de 40% d'ici 2030. Pour limiter ce risque, la Société de gestion a mis en place une plateforme de suivi des consommations d'énergie permettant un suivi et un pilotage des données énergétiques des bâtiments. Ces risques physiques et de transition sont intégrés dans la méthodologie de notation des actifs et pris en compte dès l'acquisition (critères dédiés dans la grille). 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.

B. Méthode d'identification, d'évaluation, de priorisation et de gestion des risques

L'élaboration d'une cartographie des risques de durabilité permet l'analyse de l'impact d'événements dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance sur l'activité d'une entreprise. Cet exercice doit être revu régulièrement afin de prendre en compte les différentes évolutions des risques analysés ainsi que l'apparition de risques nouveaux (notamment les risques liés à la mise en conformité réglementaire qui évoluent en fonction du cadre applicable).

L'enjeu de l'exercice est de pouvoir projeter à différents horizons temporels les évolutions susceptibles d'impacter l'entreprise. L'objectif est de pouvoir anticiper ces sujets en mettant en œuvre des actions d'adaptation du patrimoine de façon planifiée et hiérarchisée.

La cartographie des risques globale intègre un volet ESG.

La mise à jour de la cartographie est faite chaque année. Sur le volet ESG, des évolutions sont intégrées, sur proposition de la Direction Développement Durable.

La RCCI analyse et valide ces propositions afin de proposer une nouvelle version de la cartographie.

Les principaux risques ESG identifiés sont repris dans le tableau ci-dessous. Cette liste aura vocation à être affinée dans les prochaines années.

SOUS-THEMES	PROCESSUS INTERNES	EVENEMENTS/RISQUES
DISPOSITIF PROCEDURAL ET DOCUMENTAIRE	ORGANISATION	Absence de politiques ISR
		Absence de processus sur l'évaluation et la communication des principales incidences négatives (art.8 Sfdr) : critères énoncés dans l'annexe des infos précontractuelles (annexe i du règlement délégué UE 2022 12 88). Annexe SFDR des rapports annuels des fonds
		Absence de processus sur l'évaluation et la communication des résultats des principales incidences négatives (art.8 Sfdr) : dans l'annexe du rapport annuel
		Défaut de publication des reporting ESG rapport ART29 Loi Energie Climat (publication de juin)
		Défaut de publication des reporting ESG - SFDR : annexe au rapport annuel du fonds (annexe iv du règlement délégué UE 2022 12 88)
SUIVI ESG DES ACTIFS	PROCESSUS D'ANALYSE ET DE SUIVI	Défaut dans la communication des caractéristiques ESG dans les documents précontractuels et/ou commerciaux des fonds
		Non-respect des dispositions du Label ISR
PROCESSUS ESG	REALISATION DE L'INVESTISSEMENT	Risque de perte du label de Pierval Santé
		Absence de données suffisantes pour procéder à une notation représentative
		Risques liés à une mauvaise évaluation des caractéristiques ESG de l'actif
PROCESSUS ESG	NOTATION PERIODIQUE DE L'ACTIF	Absence de notation ESG à l'investissement
		Absence de données suffisantes pour procéder à une notation représentative
		Risques liés à une mauvaise évaluation des caractères ESG de l'actif
EVOLUTION ESG	ALEAS CLIMATIQUES	Absence d'amélioration des caractéristiques de l'actif (best in progress)
		Manque de connaissance des risques liés aux aléas climatiques auxquels les actifs pourraient être soumis
	REGLEMENTATION	Risque de non-adaptation de notre patrimoine aux aléas climatiques auxquels il pourrait être soumis
		Risque de non-conformité aux réglementations environnementales applicables

Toutes les actions attendues à chaque étape sont précisées par la procédure ISR revue annuellement par la Direction Développement Durable, validée par la Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), et transmise en interne à l'ensemble des équipes concernées.

C. Estimation de l'impact financier

Euryale engage aujourd'hui une démarche structurée visant à estimer l'impact financier du changement climatique sur son portefeuille immobilier. Cette approche demeure encore en phase de construction : si la prise de conscience des risques physiques s'est largement diffusée au sein du secteur immobilier, leur traduction en impacts financiers précis sur la valeur des actifs, les coûts d'exploitation, les besoins d'investissement ou la sinistralité assurantielle reste un exercice complexe, nécessitant le renforcement progressif des données, des outils d'analyse et des méthodologies d'évaluation.

Les travaux récents confirment néanmoins l'ampleur des enjeux pour le secteur immobilier. Le troisième Plan national d'adaptation au changement climatique (PNACC-3), publié en 2025, retient désormais comme référence une trajectoire de réchauffement de +4°C en France à l'horizon 2100 et souligne la nécessité d'adapter dès aujourd'hui les bâtiments et infrastructures à des aléas climatiques plus fréquents et plus intenses. Cette évolution implique une prise en compte croissante des risques liés aux vagues de chaleur, aux inondations, au retrait-gonflement des argiles, aux incendies de forêt ou encore au recul du trait de côte dans les stratégies patrimoniales de long terme.

Parallèlement, les estimations du coût de l'inaction climatique continuent de se renforcer. Selon les travaux de la Caisse Centrale de Réassurance (CCR) et les rapports récents sur l'assurabilité des risques climatiques, le coût des dommages liés aux catastrophes naturelles pourrait augmenter de 27 % à 62 % d'ici 2050 en France, tandis que la hausse de la sinistralité est estimée entre 47 % et 85 % selon les aléas considérés. Les coûts liés aux catastrophes climatiques sur la période 2020-2050 pourraient ainsi atteindre près de 143 milliards d'euros, soit plus du double de ceux observés entre 1989 et 2019. Cette évolution exerce déjà une pression croissante sur les mécanismes assurantiels et pourrait se traduire par une augmentation durable des primes, des franchises ou des besoins de prévention pour les actifs les plus exposés.

Face à ces évolutions, Euryale entend renforcer progressivement sa capacité à mesurer les conséquences économiques des risques climatiques sur son patrimoine immobilier. L'objectif est d'identifier les actifs les plus sensibles aux aléas physiques et d'évaluer les répercussions potentielles sur leur performance à long terme, qu'il s'agisse des dépenses de maintenance, des investissements de résilience, des conditions d'assurance ou encore de l'attractivité et de la pérennité des usages. L'analyse du patrimoine réalisée à l'aide de l'outil R4RE permet d'ores et déjà de hiérarchiser les actifs selon leur niveau d'exposition et de vulnérabilité, afin de prioriser les actions d'adaptation sur les sites pour lesquels une intervention apparaît la plus nécessaire. Cette analyse reposera sur un approfondissement continu des données disponibles et sur l'intégration progressive de critères climatiques dans les processus d'évaluation et de gestion des actifs.

9. Amélioration continue

A. Plan d'amélioration continue

L'amélioration continue dans le secteur immobilier constitue aujourd'hui un enjeu stratégique majeur. Les plans d'amélioration déployés sur le patrimoine s'inscrivent dans une démarche structurée poursuivant plusieurs objectifs complémentaires : assurer la maintenance des actifs et limiter l'obsolescence des équipements techniques, répondre aux besoins des locataires et utilisateurs, tout en intégrant progressivement les enjeux ESG et les problématiques de résilience face aux risques de durabilité, notamment climatiques.

Cette démarche repose sur une intégration croissante des enjeux ESG à l'ensemble du cycle de vie des actifs, depuis les phases d'investissement et d'acquisition jusqu'à la gestion courante et aux arbitrages patrimoniaux.

Dans ce cadre, Euryale a poursuivi le renforcement de son pilotage ESG à travers une gouvernance dédiée et transversale. Le service Développement Durable coordonne cette démarche en lien étroit avec la Direction Générale et le Comité ESG, réuni semestriellement, afin d'assurer le suivi des priorités stratégiques, des évolutions réglementaires et des enjeux climatiques.

Cette organisation associe également les directions immobilières, opérationnelles et financières, permettant d'assurer une cohérence des décisions prises à long terme tout en renforçant la capacité d'adaptation du patrimoine face aux évolutions environnementales et réglementaires (cf. section 2 – Moyens internes).

Ce dispositif s'appuie notamment sur :

- l'utilisation d'outils techniques dédiés à la cartographie et à l'analyse des risques climatiques, notamment la plateforme R4RE et le module Bat-ADAPT ;
- l'actualisation annuelle de la procédure ESG / ISR afin d'intégrer les évolutions réglementaires, méthodologiques et scientifiques ;
- une approche transversale des enjeux ESG mobilisant l'ensemble des équipes opérationnelles et fonctionnelles.

B. Identification des opportunités d'améliorations, actions et changements opérationnels à mener

L'identification des opportunités d'amélioration repose sur une méthodologie rigoureuse et structurée, centrée sur l'analyse croisée de l'exposition potentielle des actifs aux aléas climatiques (inondations, vagues de chaleur, sécheresse, etc.) et de leur vulnérabilité technique propre. Cette approche, fondée sur le module Bat-ADAPT, permet de prioriser les interventions sur les bâtiments les plus exposés et les moins résilients, en tenant compte des effets cumulatifs des aléas. Face à ces constats, Euryale déploie une stratégie de résilience pragmatique et concrète. Sur la base des analyses climatiques, des plans d'adaptation individualisés seront établis pour chaque actif, intégrant des travaux techniques et des aménagements fonctionnels.

Ce dispositif est renforcé par des actions de terrain à fort impact : visites techniques encadrées par des trames types, collecte de données sur la biodiversité, distribution de guides écogestes aux exploitants, réunions interservices de coordination, et signature d'une charte éthique par les prestataires de travaux. En 2026, l'objectif est d'aller plus loin en définissant une série de clauses ESG applicables à nos prestataires travaux. Une charte ISA (Intimité, Sexualité, Autonomie), appliquée dans les EHPAD partenaires, en lien avec la chaire Santé sexuelle et droits humains de l'UNESCO, illustre également l'engagement sociétal de long terme d'Euryale.

Enfin, l'efficacité de cette stratégie repose sur un déploiement opérationnel étroitement piloté. Les Asset Managers et Asset Techniques, en lien direct avec la Direction Développement Durable, assurent la mise en œuvre quotidienne des actions ESG, garantissant ainsi une amélioration continue, mesurable et alignée avec les ambitions climatiques à long terme. L'intégration systématique des critères ESG dans les processus d'investissement constitue un levier clé pour limiter durablement l'exposition du portefeuille aux risques futurs.

C. Objectifs et calendrier

Dans un souci de clarté, de transparence et d'efficacité, Euryale a défini une feuille de route ESG structurée, articulée autour d'objectifs opérationnels précis et d'un calendrier progressif. Cette planification s'inscrit dans une dynamique d'amélioration continue visant à renforcer la résilience climatique de son portefeuille immobilier et à intégrer systématiquement les enjeux ESG dans ses processus décisionnels.

2025 : une année charnière

Dès 2025, plusieurs jalons ont contribué à structurer la mise en œuvre de la stratégie ESG. Le déploiement du module Bat-ADAPT sur l'ensemble du patrimoine immobilier européen a permis une évaluation systématique des aléas climatiques, en intégrant tant les risques physiques que de transition. Parallèlement, la note ESG minimale permet de contribuer à la prise en compte des enjeux ESG dès la phase d'investissement ainsi qu'à une sélection rigoureuse des actifs.

Dans cette continuité, la sensibilisation des parties prenantes a été renforcée, notamment grâce au déploiement de la Fresque de l'immobilier durable, outil pédagogique mobilisé en interne. En outre, la dynamique éthique s'est poursuivie par l'extension des chartes de bonnes pratiques, accompagnée de l'intégration systématique de clauses ESG dans les baux, illustrant l'engagement contractuel renforcé d'Euryale envers la durabilité.

Deux actions structurantes encadrent la gouvernance de cette stratégie. La procédure ESG/ISR, revue annuellement afin d'intégrer les évolutions réglementaires, scientifiques et techniques, tandis que le Comité ESG assure une revue stratégique approfondie, garantissant l'alignement des orientations opérationnelles avec les engagements de long terme.

Enfin, la transformation d'Euryale en société à mission permet de mettre du sens dans l'ensemble des actions menées par les équipes, tout en rassemblant davantage nos parties prenantes externes. Le rôle du Comité de mission, organe de gouvernance indépendant, est à cet égard crucial.

Horizon court à moyen terme (2026-2028) : montée en puissance de l'intégration ESG

D'ici 2028, les efforts porteront sur l'intégration complète des critères ESG dans les décisions d'investissement, assurant ainsi un ancrage structurel de la durabilité dans la stratégie globale de gestion. Durant cette période, des plans d'adaptation personnalisés seront mis en œuvre pour les actifs identifiés comme vulnérables sur la base des analyses climatiques. La cartographie des risques physiques et de transition sera régulièrement mise à jour en fonction des scénarios prospectifs du GIEC (RCP et SSP). Par ailleurs, Euryale s'est fixé pour objectif d'atteindre un taux de couverture de 50 % de la collecte énergétique, consolidant ainsi sa capacité de pilotage extra-financier.

Long terme (2028 et au-delà) : résultats durables et mesurables

À plus long terme, à partir de 2028, l'ambition est de parvenir à une réduction mesurable de l'exposition globale aux risques climatiques, en s'appuyant sur des indicateurs robustes et comparables. Cette période visera également à renforcer les indicateurs de résilience du patrimoine bâti, confirmant l'efficacité des mesures d'adaptation engagées. Enfin, l'ensemble des actifs devra progressivement s'aligner sur une trajectoire carbone cohérente, intégrant aussi bien les enjeux environnementaux que sociaux dans une vision responsable, pérenne et systémique de la performance immobilière.



Glossaire

ACV : Analyse de Cycle de Vie : méthode d'évaluation des impacts environnementaux d'un produit ou d'un bâtiment sur l'ensemble de sa durée de vie (extraction, construction, exploitation, fin de vie).

AIE : Agence Internationale de l'Énergie : organisation intergouvernementale produisant données et facteurs de conversion sur l'énergie.

AMO : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage : prestataire qui accompagne le maître d'ouvrage dans le suivi d'un projet, ici sur ses engagements environnementaux.

Accord de Paris : Traité international de 2015 visant à limiter le réchauffement climatique bien en dessous de 2 °C, et si possible à 1,5 °C, par rapport aux niveaux préindustriels.

Artificialisation des sols : Transformation d'un sol naturel ou agricole en surface bâtie ou imperméabilisée ; principale pression de l'immobilier sur la biodiversité.

ASPIM : Association française des Sociétés de Placement Immobilier : organisation professionnelle des gérants de fonds immobiliers.

BACS : Building Automation and Control Systems : systèmes d'automatisation et de régulation technique des bâtiments (chauffage, ventilation, éclairage), objet d'une obligation réglementaire.

Best-in-Class / Best-in-Progress : Approches ISR : « Best-in-Class » retient les actifs les mieux notés de leur catégorie ; « Best-in-Progress » retient ceux engagés dans une trajectoire d'amélioration mesurable.

Bilan carbone : Évaluation des émissions de gaz à effet de serre associées à une activité ou un patrimoine sur une période donnée.

Cartographie des risques : Exercice d'identification, d'évaluation et de hiérarchisation des risques (incluant ici un volet ESG), revu régulièrement.

CBS : Coefficient de Biotope par Surface : ratio mesurant la part de surfaces favorables à la nature sur une parcelle, surtout adapté aux constructions neuves.

CGP : Conseiller en Gestion de Patrimoine : intermédiaire conseillant les épargnants, notamment sur les SCPI.

Citepa : Organisme de référence chargé de l'inventaire national des émissions de GES et polluants en France.

CRREM : Carbon Risk Real Estate Monitor : référentiel international fixant des trajectoires carbone par type d'actif, pour évaluer le risque d'obsolescence et piloter la décarbonation du patrimoine immobilier.

Décret Tertiaire : Réglementation française imposant aux bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² de réduire leurs consommations d'énergie de 40% en 2030, 50% en 2040 et 60% en 2050.

DIC : Document d'Informations Clés : document réglementaire synthétique remis à l'investisseur avant toute souscription.

DPE : Diagnostic de Performance Énergétique : évaluation de la consommation d'énergie et des émissions de GES d'un bâtiment.

EHPAD : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes.

ISA (Charte) : Charte Intimité, Sexualité, Autonomie initiée par la Chaire Santé Sexuelle et Droits humains de l'UNESCO en partenariat avec Euryale, portant sur les droits fondamentaux des personnes âgées en établissement médico-social.

Fonds de partage : Fonds reversant une partie de ses revenus à une cause d'intérêt général (ici la recherche médicale).

GES : Gaz à Effet de Serre : gaz (CO₂, méthane, etc.) responsables du réchauffement climatique.

GHG Protocol : Greenhouse Gas Protocol : standard international de comptabilisation des émissions de GES, organisé en scopes 1, 2 et 3.

GIEC : Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat : organe scientifique de l'ONU qui évalue les travaux relatifs au changement climatique.

Îlot de chaleur (effet d') : Surchauffe localisée des zones urbaines liée à la minéralisation des sols et au bâti.

IPBES : Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques : l'équivalent du GIEC pour la biodiversité.

Mix énergétique : Répartition des différentes sources d'énergie utilisées (électricité, gaz, fioul, renouvelables).

PAI : Principal Adverse Impact : indicateurs définis par la SFDR mesurant les principales incidences négatives d'un investissement (émissions de GES, consommation énergétique, biodiversité, consommation d'eau, etc.).

Part verte / part brune : Part des encours alignée avec la taxinomie (verte) ; part investie dans des activités fossiles (brune)

RCP / SSP : Scénarios prospectifs du GIEC : trajectoires d'émissions (RCP) et de développement socio-économique (SSP) servant à modéliser le climat futur.**Retrait-gonflement des argiles** : Mouvement des sols argileux sous l'effet de la sécheresse, source de fissures du bâti.

SBTi : Science Based Targets initiative : référentiel scientifique de définition d'objectifs de réduction des émissions alignés sur l'Accord de Paris.

Scope 3 : Émissions indirectes d'une organisation (amont de l'énergie, construction, rénovation), distinctes des émissions directes (scope 1) et de l'énergie achetée (scope 2).

SDES : Service des Données et Études Statistiques du ministère de la Transition écologique.

SFDR : Sustainable Finance Disclosure Regulation : règlement européen sur la transparence en finance durable. Un fonds Article 8 promeut des caractéristiques environnementales et/ou sociales ; un fonds Article 9 poursuit un objectif d'investissement durable.

Taux de végétalisation : Part des surfaces végétalisées d'un actif ; indicateur de biodiversité.

Taxinomie européenne (EU Taxonomy) : Système de classification (règlement UE 2020/852) définissant les activités économiques durables sur le plan environnemental, autour de six objectifs : atténuation, adaptation, eau, économie circulaire, pollution et biodiversité.

VEFA : Vente en l'État Futur d'Achèvement : acquisition d'un bien immobilier en cours de construction.



T. 01 44 65 00 00
contact@euryale.com
9 rue de Milan - 75 009 Paris
www.euryale.com

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.