

CODE DE TRANSPARENCE

Contenu

1. Fonds concerné par le Code de transparence	3
2. Données générales sur la société de gestion	3
2.1 Nom de la société de gestion qui gère le fonds	3
2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?	3
2.3. Comment la société de gestion formalise-t-elle sa démarche d'investissement durable ?	4
2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?	4
2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?	5
2.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?	5
2.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?	6
2.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?	6
2.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?	6
2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?	6
3. Données générales relatives aux fonds ISR	7
3.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?	7
3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?	7
3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?	8
3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?	9
3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?	9
3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?	10
4. Processus de gestion	10
4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	10
4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?	10
4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?	11
4.4. Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?	11

4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?	11
4.6. Le fonds investit-il dans des OPC ? Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?	11
5. Contrôles ESG	12
5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?	12
6. Mesures d'impact et reporting ESG	12
6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?	12
6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?	13
6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR des fonds ?	13
6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?	13
Annexe 1 – Note méthodologique sur le calcul des besoins médicaux	14
Annexe 2 – Note méthodologique sur le calcul de l'indicateur « espaces extérieurs »	19

1. Fonds concerné par le Code de transparence

Nom du fonds	Stratégie	Classe d'actifs principale	Zone géographique	Label	Lien vers les documents du fonds
SCPI Pierval Santé	Best in progress	Actifs de santé (EHPAD, Clinique, Cabinets médicaux)	UE, Europe hors zone euro et Canada	Label ISR obtenu le 13 avril 2023	https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/

Pratiquez-vous une politique d'exclusion ? Si oui, quelle-est-elle ?

Pierval Santé est une SCPI dédiée aux actifs immobiliers de santé, qui ne possède pas de politique d'exclusion particulière dans ses choix d'investissement immobilier.

2. Données générales sur la société de gestion

2.1 Nom de la société de gestion qui gère le fonds

La société de gestion en charge du fonds Pierval Santé auquel s'applique le présent Code de transparence est Euryale. Créée en 2009, Euryale est une filiale du Groupe Elience qui s'est positionné depuis près de 25 ans sur l'ensemble de la chaîne des métiers de l'immobilier : conception, distribution et administration de biens.

Euryale
Société Anonyme, au capital de 720.000 euros
Siège social : 9 Rue de Milan – 75009 Paris
Agrément F : GP 14000027

2.2. Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

2.2.1 Historique

Créée en 2009, Euryale a souhaité répondre à un enjeu de santé publique en investissant exclusivement dans des actifs liés au secteur de la santé. La société a ensuite commencé sa démarche d'investisseur responsable en 2013 en créant un partenariat avec l'Institut du Cerveau (ICM). Il s'agit de dons effectués à travers le fonds Pierval Santé pour financer la recherche sur le traitement des maladies neurodégénératives. Depuis ses débuts, plus de 1.000.000€ ont été récoltés.

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

De plus, Euryale a la volonté d'accompagner stratégiquement ses parties prenantes et notamment les exploitants. C'est une relation de confiance et de partenariat qui se matérialise par l'accompagnement dans la recherche des enjeux clés pour les exploitants. Par exemple, une thèse sur le vieillissement de la population et le développement durable des territoires à laquelle collabore Euryale est en cours.

Membre de l'ASPIM depuis 2014, Euryale rejoint la commission ISR de l'ASPIM dès son lancement en 2019.

Enfin, en 2022, Euryale a rédigé une charte ESG définissant les grands principes de la société de gestion en matière de développement durable.

2.2.2 Principes de la démarche

La démarche d'investisseur responsable d'Euryale a été formalisée en 2021, dans le cadre du processus de labellisation ISR du fonds Pierval Santé (SCPI), impliquant notamment une intégration systématique de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (dits « critères ESG ») à la politique de gestion du fonds.

Cette intégration de critères ESG répond à une volonté d'Euryale de définir des objectifs extra-financiers précisés dans la partie 3.1.

Euryale a ainsi défini une liste de 11 thématiques ESG clefs pour la société et sur lesquels les actifs en cours d'acquisition et au portefeuille sont notés (ces thématiques sont précisées dans la partie 3.3 de ce Code).

Pour plus d'informations : [lien pour le rapport ESG](#)

2.3. Comment la société de gestion formalise-t-elle sa démarche d'investissement durable ?

Toutes les politiques d'Euryale en lien avec l'investissement responsable sont disponibles sur le site internet d'Euryale aux liens suivants :

- La politique d'investissement responsable est incluse dans le rapport ESG annuel et traduit comment Euryale intègre l'ISR dans sa démarche d'investisseur : [Lien](#)
- La [politique d'engagement](#) formalise les différents engagements pris par Euryale afin d'entraîner ses parties prenantes clés dans sa démarche ISR :

Toutes ces politiques font l'objet d'une mise à jour régulière par la Direction Développement Durable.

2.4. Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Au cours de la mise en place du dispositif ISR, la société de gestion a identifié 11 thématiques clefs qui couvrent les principaux risques et opportunités en matière d'ESG auxquels la société de gestion est exposée, tels que les risques de sécurité du bâtiment ou les risques physiques. L'ESG est ainsi utilisé comme une grille d'analyse permettant d'anticiper des potentiels risques et de saisir des opportunités lors des investissements.

Le risque lié au changement climatique est abordé sous l'angle résilience, avec la prise en compte des risques physiques auxquels les actifs du portefeuille sont exposés (séisme, inondation, incendie, etc.). La société de gestion prend également en considération lors de son investissement et en phase de gestion, les performances énergétiques (DPE) des actifs et réalise des audits énergétiques ciblés afin d'identifier les leviers d'amélioration. Finalement, via le suivi des consommations et de l'empreinte

carbone de ses actifs, Euryale opère un suivi régulier et opérationnel de ses impacts réels sur le changement climatique et peut agir pour les diminuer.

2.5. Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Le service en charge de piloter la démarche ISR de la société de gestion a été créé en 2021. Depuis juillet 2024, la Directrice Développement Durable fait partie du Comité de Direction.

Par ailleurs, un analyste ESG a été recruté sur l'année 2022, et un second poste d'analyse ESG a été créé à partir de mars 2025.

Le service s'appuie sur les équipes opérationnelles de la société de gestion :

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

Par ailleurs, lors de chaque investissement en dessous d'une note seuil, un comité ESG est mis en place, et s'assure de la présence et de la qualité de l'information ESG transmise au Comité d'investissement. Ce Comité est composé de l'investisseur en charge de l'opération, d'un gestionnaire immobilier et d'un membre de l'équipe ISR. Ce comité est en charge d'établir un plan d'amélioration de 2 points sur 10 à l'échelle de 3 ans ou l'atteinte de cette note seuil.

Enfin, une note minimale en-dessous de laquelle un investissement n'est pas possible a été définie. Ce minimum s'appliquera à l'ensemble des projets d'acquisitions étudiés à partir de janvier 2025.

2.6. Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Euryale s'appuie en interne sur l'équipe Développement Durable pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ainsi que sur ses collaborateurs (voir 2.5.) Dans le cadre du déploiement de son dispositif ISR pour le fonds Pierval Santé, de nombreux outils internes ont ainsi été mis en place et pourront être adaptés et réutilisés pour d'autres fonds.

En externe, la société de gestion s'appuie sur de nombreux prestataires, notamment Stonal pour les campagnes de notation ESG et Deepki, pour la collecte et le pilotage des données énergétiques, ainsi que des prestataires spécialisés dans la conduite d'audits techniques du bâtiment. Des consultants sont également ponctuellement mobilisés afin d'accompagner les équipes d'Euryale dans la mise en place du dispositif ISR.

Les moyens internes pour l'analyse ESG propres au fonds Pierval Santé sont détaillés dans la partie 3.2.

2.7. Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

Euryale est membre du groupe de travail autour de l'ASPIM sur les sujets d'Investissement Responsable et adhère à la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier de l'ASPIM.

Depuis 2021, Euryale est également membre de l'OID et de son groupe de travail sur la finance durable. En 2024, Euryale a rejoint le Conseil d'Administration de l'OID afin d'y porter les enjeux spécifiques liés à l'immobilier de santé.

Depuis 2013, la société de gestion est également partenaire de l'Institut du Cerveau (ICM) et octroie des dons au profit de la recherche contre les maladies neurodégénératives. Via des dons à hauteur de 0,01% de la collecte et des dons additionnels de la part des souscripteurs, l'ICM a pu collecter plus d'un million d'euros.

Euryale réunit régulièrement un Comité Scientifique, composé d'acteurs référentiels du secteur de la santé (exploitants du secteur sanitaire et médico-social, économiste de la démographie, expert immobilier, chercheur médical, associations spécialisées) afin de réfléchir aux différentes évolutions en matière de besoins de santé. Cette réflexion intègre les sujets liés à la durabilité des bâtiments et aux besoins en matière de santé des occupants et des territoires.

2.8. Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 31/12/2024, Euryale gère 2 639 278 056 € selon une démarche ISR.

2.9. Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Au 31/12/2024, Euryale gère 97,5% selon une démarche ISR.

2.10. Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

Euryale offre la possibilité au public d'investir dans le fonds ISR Pierval Santé.

3. Données générales relatives au fonds ISR

3.1. Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?

3.1.1 Objectifs généraux et financiers

La société de gestion a choisi de mettre en place une démarche d'Investissement Socialement Responsable pour son fonds Pierval Santé pour les raisons suivantes :

- Une performance financière qui bénéficie à toute la société ;
- Protéger et accroître la valeur du patrimoine ;
- Offrir une croissance du capital durable aux investisseurs.

3.1.2 Objectifs ESG

A ces objectifs généraux s'ajoutent des objectifs ESG plus précis sur lesquels le fonds souhaite se focaliser :

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

3.2. Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?

3.2.1 Moyens internes

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

1. Outil de notation ESG : L'outil de notation ESG consiste en deux grilles composées de 24 questions couvrant 11 thématiques ESG identifiées comme étant les plus matérielles pour Euryale : la première grille est applicable aux actifs en exploitation, et la seconde s'applique plus spécifiquement aux actifs en construction / travaux lourds nécessitant une suspension de l'exploitation. Pour chaque investissement, cette grille est complétée afin d'obtenir l'évaluation ESG de l'actif et sert de base pour définir un plan d'amélioration selon les scores obtenus par thématiques. Les grilles de tous les actifs sont mises à jour à minima annuellement afin de suivre les évolutions des performances des actifs (voir 3.5 pour plus de détail sur l'outil de notation).
2. Outil de suivi ESG : L'outil de suivi permet de consolider les différentes grilles d'actifs et d'obtenir une vision de la performance ESG au niveau du fonds. Cet outil permet à la Direction Développement Durable de suivre l'évolution du portefeuille dans le temps, et ainsi de piloter l'atteinte des objectifs du fonds.

De plus, d'autres outils sont utilisés pour s'assurer de la mise en place et du suivi des engagements envers les parties prenantes.

Les équipes internes en charge de l'utilisation de ces outils sont précisées au point 2.5 de ce Code de transparence.

3.2.2 Moyens externes

Les moyens externes utilisés par la société de gestion sont décrits au point 2.6 de ce code de transparence.

3.3. Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?

Au vu des objectifs principaux établis par Euryale pour le fonds Pierval Santé et en cohérence avec les attentes des principales parties prenantes de la société de gestion, 11 thématiques ESG ont été définies et se déclinent en 24 questions à compléter par actif.

Ces thématiques couvrent les thématiques environnementales (30% de la note totale), sociales (50%) et de gouvernance (20%). En raison de la nature du fonds et de son objectif d'apporter une réponse à un enjeu de santé publique, les thématiques sociales ont naturellement une pondération plus conséquente.

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

Thématiques concernant la grille de notation pour les actifs en exploitation et en construction

3.4. Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?

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. Courant 2025, Euryale va compléter ses analyses en s'appuyant sur le module Bat-ADAPT de R4RE pour Pierval Santé, afin de croiser l'exposition aux aléas climatiques avec les caractéristiques spécifiques des bâtiments, permettant de déterminer une vulnérabilité ou une résilience du patrimoine par rapport aux différents risques identifiés.

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 d'Euryale sont soumis au Décret Tertiaire (France) qui exige de réduire les consommations d'énergie finale 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 (Deepki).

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).

3.5. Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?

La grille de notation permet de donner pour chaque actif une note ESG comprise entre 0 et 10.

Cette note est obtenue via le remplissage de 24 critères pour chaque actif : chacun des critères reçoit une notation entre 0 et 10 selon la performance de l'actif sur le sujet précis (ex : quel est le niveau de performance énergétique communiqué sur le DPE ? Si l'actif possède un DPE de niveau A, il recevra une note de 10).

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

Tableau de synthèse des différentes pondérations :

Thème	Poids dans la note finale	Nombre de critères	Poids d'un critère dans la note finale
E	30%	8 critères	4%
S	50%	10 critères	5%
G	20%	6 critères	3%

Selon la performance de l'actif vis-à-vis de la note seuil définie à 4,45 / 10, et à supposer que l'actif a une note supérieure à la note minimale, deux cas de figures se présentent lors de l'investissement :

- Si l'actif possède une note inférieure à cette note seuil, un plan d'amélioration doit être mis en place pour améliorer sa performance ESG. En moyenne sur le portefeuille, le score ESG de l'actif doit augmenter de 2 points (sur 10) ou dépasser la note seuil sur une période de 3 ans.
- Si l'actif possède une note supérieure à cette note seuil, cette note devra a minima être maintenue sur cette période de 3 ans.

3.6. À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

La notation ESG est effectuée dès l'acquisition de l'actif. Cette évaluation ESG des actifs immobiliers est ensuite révisée a minima de manière annuelle. Cette mise à jour se fait de manière régulière et permet de s'assurer du respect des engagements du fonds et des plans d'actions initiés.

4. Processus de gestion

4.1. Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Les résultats de la recherche ESG sont pris en compte tout au long du processus d'investissement et de gestion du portefeuille :

- A l'investissement, les actifs obtiennent une note ESG qui est présentée lors du Comité d'Investissement, afin d'éclairer ce dernier sur les principaux enjeux et opportunités ESG liés à cet actif. Pour tous les actifs dont la note ESG est inférieure à la note seuil, un Comité ESG se tient, lors duquel un plan d'amélioration est notamment établi pour faire progresser la note ESG des actifs concernés.
- A la gestion, suivant la performance ESG initiale de l'actif, l'équipe de gestion aura pour responsabilité de maintenir ou d'améliorer la performance ESG de l'actif via la mise en place et le suivi des plans d'amélioration.

4.2. Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

La prise en compte des critères relatifs au changement climatique est détaillée dans la partie 3.4. En particulier, la grille de notation comporte des critères liés au changement climatique et par conséquent les équipes d'investissement et de gestion l'intègre dans la construction et la vie du portefeuille.

4.3. Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

La part des actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG est inférieure à 10% en valeur pour répondre à l'exigence du label ISR. Ce ratio est contrôlé régulièrement par la Direction Développement Durable pour s'assurer qu'il ne dépasse pas 10% des actifs. La volonté d'Euryale est d'analyser l'ensemble des actifs du fonds.

4.4. Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

En juillet 2024, Euryale a élargi l'application de sa grille élaborée initialement pour les acquisitions en construction aux cas de bâtiments dont l'exploitation est suspendue pour mise en œuvre de travaux lourds.

Il n'y a pas eu d'évolution des critères applicables sur les deux grilles mises en place depuis 2023, ni de la fréquence annuelle de mise à jour des notations des actifs du patrimoine Pierval Santé.

4.5. Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Le fonds Pierval Santé n'a pas vocation à investir dans l'économie sociale et solidaire.

4.6. Le fonds investit-il dans des OPC ? Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

Pierval Santé n'investit pas dans les OPC, ce fonds est dédié exclusivement à des investissements immobiliers.

5. Contrôles ESG

5.1. Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

Un plan de contrôle a été défini afin de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion de Pierval Santé. Ce plan de contrôle s'effectue à deux niveaux :

- Un contrôle par les équipes opérationnelles en charge de respecter les règles et de déployer le dispositif ISR : analyse ESG des opportunités d'investissement, revue annuelle des actifs en portefeuille. Des contrôles sont également effectués par la Direction Développement Durable, en charge de coordonner le dispositif et de s'assurer du respect des règles instaurés par le label et par la société de gestion.
- Un contrôle par l'équipe de Conformité et Contrôle Interne qui s'assure de l'existence, la documentation, la pertinence et l'efficacité des contrôles de niveaux 1 et 2. Ce contrôle s'effectue de manière périodique par la revue du respect des procédures, du respect des ratios imposés par le label et par tests d'échantillonnage.

6. Mesures d'impact et reporting ESG

6.1. Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?

La qualité du fonds Pierval Santé est évaluée dans le temps via le suivi du score obtenu par les actifs et du score consolidé au niveau du fonds. Ce score représente a minima 90%¹ des actifs du fonds et permet d'obtenir une vision complète et fidèle de la qualité du fonds et de son évolution dans le temps.

Afin de mesurer cette qualité ESG, le rapport ESG annuel détaille notamment les points suivants :

- La note ESG au niveau du fonds ainsi que la note à 3 ans après la mise en place des plans d'amélioration,
- Le détail de la note par thème E, S et G,
- La performance du fonds au regard de 9 indicateurs de performance ESG, couvrant différentes thématiques ESG (voir en dessous),
- Les résultats du fonds en matière de politique d'engagement,
- Un focus sur les 5 actifs les plus performants, les 5 actifs les moins performants et les 5 actifs les plus importants en valeur.

(¹ Tolérance de 10% visant à tenir compte du cas d'actifs acquis récemment et qui n'ont pas encore fait l'objet d'une évaluation ESG au moment de l'audit de labellisation ou d'actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.)

6.2. Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?

Les différents indicateurs d'impact utilisés pour la SCPI Pierval Santé sont les suivants :

Indicateur	Rationnel
Intensité énergétique moyenne du parc	Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe, et 75% du parc actuel est déficient sur le plan énergétique.
Intensité carbone moyenne du parc	Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de GES en Europe.
Part des actifs possédant un processus de valorisation des déchets	27% des déchets en Europe sont mis en décharge ou éliminés / incinérés sans valorisation.
Part des actifs facilement accessibles	Un actif de santé doit être facilement accessible pour les patients, le personnel et les visites.
Part des actifs répondant à un fort besoin de santé	Euryale a la volonté de favoriser l'accès au soin pour tous, notamment dans les déserts médicaux.
Part des actifs disposant de plus de 4 services à disposition des usagers	L'exploitation en santé est un métier d'hébergement, le confort des résidents/occupants fait partie intégrante de son métier.
Part des actifs disposant d'un espace vert	Les espaces verts permettent d'augmenter la qualité de vie des résidents/occupants.
Part des actifs disposant d'une clause ESG signée par le PM / exploitant	Euryale a la volonté d'embarquer ses principales parties prenantes, les exploitants, sur les enjeux de développement durable.
Part des locataires possédant un service qualité	L'exploitation en santé est un métier en relation avec des patients vulnérables et la qualité est au cœur de leurs enjeux.

Deux indicateurs doivent être en surperformance par rapport à leur benchmark : l'indicateur sur les besoins médicaux, ainsi que la part des actifs disposant d'un espace vert. Les modalités de calculs de ces indicateurs sont précisées en annexe.

6.3. Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR des fonds ?

Les investisseurs peuvent s'informer sur la gestion ISR du fonds Pierval Santé via le site internet. Une partie est dédiée à l'ISR avec notamment la charte ESG, ce Code de transparence et la politique d'engagement.

L'ISR est également mentionné dans la documentation précontractuelle, le Rapport annuel et détaillé dans le rapport ESG.

6.4. La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

La société de gestion consolide les résultats de sa politique d'engagement dans la section ESG du Rapport annuel au niveau des indicateurs de résultats.

Nos actions d'engagement sont également publiées dans notre rapport ESG annuel.

Annexe 1 – Note méthodologique sur le calcul des besoins médicaux

Version 04.2024

L'objectif de cette note est de **décrire l'intégration des besoins médicaux locaux dans la notation ESG des actifs de la SCPI Pierval Santé**, en expliquant la méthodologie, les indicateurs et les sources de données utilisés pour évaluer ces besoins par typologie d'actif et pays.

Résumé exécutif

Euryale a intégré le besoin médical local dans la notation de ses actifs en utilisant des open data (données numériques statistiques officielles élaborées par des instituts nationaux en libre accès) pour effectuer un benchmark interne. Les actifs de la SCPI Pierval Santé sont présents dans 9 pays et ont des catégories distinctes, telles que les EHPAD, les cliniques, les maisons médicales, les centres d'hébergement, les résidences pour personnes âgées et handicapées et les bureaux.

Trois catégories d'indicateurs ont été identifiées pour représenter au mieux les besoins locaux en fonction des typologies étudiées :

- Le besoin en EHPAD pour les EHPADs et les résidences pour personnes âgées,
- Le taux d'activité pour les bureaux et les centres d'hébergement,
- Le besoin en médecins pour les maisons médicales et les cliniques.

Ces indicateurs sont similaires pour tous les pays, mais proviennent de sources d'information différentes.

Corpus :

Considérant le périmètre des investissements de la SCPI Pierval Santé, concentré sur les actifs de Santé, il semblait nécessaire d'intégrer le besoin médical local dans la notation des actifs.

Aucun benchmark sur ce périmètre spécifique n'étant connu à ce jour, Euryale a décidé d'effectuer un benchmark interne à partir d'open data.

Les actifs étant présents dans un certain nombre de pays et de typologies différentes, les ressources sont nombreuses et différentes pour chaque pays.

En effet, les actifs de la SCPI Pierval Santé sont présents dans 9 pays et ont des catégories bien distinctes, on y retrouve des EHPAD, des cliniques, des maisons médicales, des centres d'hébergement, des résidences seniors, des résidences handicapées ou encore des bureaux.

Selon les typologies étudiées, 3 catégories d'indicateurs ont été identifiées afin de représenter au mieux les besoins locaux.

Euryale a décidé de regrouper les différentes typologies d'actifs comme suit :

1. Besoin EHPAD	2. Besoin activité	3. Besoin en médecins
EHPAD	BUREAUX	CABINET
RESIDENCE HANDICAPES	CENTRE D'HEBERGEMENT	CLINIQUE MCO
RESIDENCE SENIORS SERVICES	HEBERGEMENT MEDICAUX	DIALYSE
		MAISON MEDICALE
		CLINIQUE PSY
		CLINIQUE SSR
		CENTRE DE STERILISATION
		CENTRE OPHTALMO
		LABORATOIRE
		CLINIQUE OPHTALMO
		CLINIQUE DENTAIRE

Ces indicateurs sont les mêmes pour tous les pays et sont étudiés selon les NUTS (Nomenclature des Unités Territoriales Statistiques). Selon la disponibilité de l'information, la granularité de la donnée est en NUTS 2 ou 3.

1. Pour l'indicateur « **Besoin en EHPADs** », plusieurs pays indiquent les mêmes données. L'Espagne, l'Irlande, l'Irlande du Nord, l'Ecosse, le Pays de Galles et le Canada s'appuient sur le nombre de lits disponibles pour 1 000 personnes de 65 ans ou plus, tandis que la France et l'Allemagne s'appuient sur le nombre de lits pour 1 000 personnes de 75 ans ou plus. L'Angleterre se base sur le nombre de lits dans les maisons de soins et les maisons de retraites pour 100 personnes âgées de 75 et plus. Les Pays-Bas s'appuient sur le nombre de places en maison de retraite pour 100 personnes de plus de 65 ans. En Italie, la notation se fait à partir de données indiquant les personnes âgées pour 100 000 habitants présentant les mêmes caractéristiques. Le Portugal se base sur un indicateur de vieillissement, calculant le part de personnes âgées (de plus de 65 ans) et de l'augmentation future pour 2080.
2. Pour l'indicateur « **taux d'activité** », la notation se base, pour tous les pays, par région, sur le taux de chômage, seul la Grande-Bretagne s'appuie sur un taux de chômage pour les 16 ans et plus.
3. Pour l'indicateur « **Besoin en médecins** », la France, l'Espagne, l'Irlande du Nord ainsi que le Pays de Galles se basent sur des sources de données différentes (qui seront présentées plus tard dans un tableau) mais qui établissent toutes le nombre de médecins pour 100 000 habitants. En Allemagne, cet indicateur se base sur la densité d'habitants par médecin en activité. En Angleterre, il s'agit des pénuries de personnel clinique des services nationaux de santé par région (hôpitaux et services de santé communautaires). Au Portugal, ce besoin en médecins se base sur le nombre de médecins pour 1 000 habitants. L'Irlande et l'Ecosse se basent sur le nombre de médecin généralistes pour 10 000 habitants. L'Italie se base sur le nombre de personnel de santé pour 1 000 habitants. Les Pays-Bas quant à eux, utilisent la densité en ETP pour 10 000 habitants. Ces ressources permettent d'avoir un indicateur qui définit les mêmes règles pour tous les pays.

Pays	Indicateur	Besoins en médecins	Besoins en EHPADs	Taux d'activité
France		Nombre de médecins pour 100 000 habitants : Insee	Nombre de lit pour 1000 personnes de 75 ans et plus : Insee	Taux de chômage : Insee
Allemagne		Habitants par médecin en activité : Statista	Nombre de lits pour 1000 personnes de 75 ans ou plus : Système fédéral d'information sur la santé	Taux de chômage : Statistisches Bundesamt
Grande Bretagne		Pénurie du personnel clinique du NHS par région : Nuffieldtrust	Lits dans les maisons de soins et lits dans les maisons de retraite, pour 100 personnes âgées de 75 ans et plus : Nufftrust	Taux de chômage 16 ans et plus : Office for National Statistics
Espagne		Nombre de médecin pour 100 000 habitants : ine	Nombre de lits pour 1000 personnes de 65 ans ou plus : envejeci	Pourcentage de chômage : ine
Portugal		Nombre de médecin pour 1000 habitants par lieu de résidence : ine	Indicateur de vieillissement, part de personnes âgées actuelle et augmentation future : ine	Pourcentage de chômage : ine
Pays-Bas		Densité en ETP pour 100 000 habitants : Nivel	Nombre de places en maison de retraite pour 100 personnes de plus de 65 ans : rijks.ove	Pourcentage de chômage par province : centraal Burea voor de Statistiek
Irlande		Nombre de médecins généralistes pour 10 000 habitants : esri	Nombre de lits pour 1000 personnes de plus de 65 ans : bdo	Taux de chômage : Rialtas na hEireann. Government of Ireland
Irlande du Nord		Nombre de médecin généralistes pour 100 000 personnes : HSC Business Services Organisation	Nombre de lits pour 1000 personnes de plus de 65 ans : Northern Ireland Statistics & Research Agency	Taux de chômage : Northern Ireland Statistics & Research Agency
Ecosse		Nombre de médecin généraliste pour 10 000 personnes : Public Health Scotland	Nombre de lits pour 1000 personnes de plus de 65 ans : Public Health Scotland & National Records of Scotland	Taux de chômage : Scottish Government
Pays de Galles		Nombre de médecins généralistes pour 100 000 personnes : GIG CYMRU NHS WALES	Nombre de lits pour 1000 personnes de plus de 65 ans : Stats/wales	Taux d'activité : Stats/wales
Italie		Nombre de personnel de santé pour 1000 habitants : i.Stat	Personnes âgées pour 100 000 habitants présentant les mêmes caractéristiques : i.Stat	Taux de chômage : i.Stat
Canada			Nombre de foyers de soins de longue durée, de lits pour 1 000 habitants âgés de 65 ans et plus : Statistics Canada	Taux de chômage : Statistics Canada

Pour être utilisée dans la grille de notation ESG, chaque zone de chaque indicateur est notée selon une échelle de valeurs d'intensité « faible-moyen-fort ».

Le calcul pour définir cette échelle de valeurs d'intensité se fait grâce au calcul de 2 notes seuils obtenues en faisant une pondération :

1. Le premier calcul étant celui nous permettant de déterminer la note à partir de laquelle le besoin est considéré comme « **fort** » :

$$\frac{\text{Note minimale de l'indicateur} + 1 * (\text{Note maximale de l'indicateur} - \text{Note minimale de l'indicateur})}{3}$$

2. Le second calcul nous permet d'obtenir la note à partir de laquelle le besoin est considéré comme « **faible** » :

$$\frac{\text{Note minimale de l'indicateur} + 2 * (\text{Note maximale de l'indicateur} - \text{Note minimale de l'indicateur})}{3}$$

Entre ces deux notes, le besoin sera considéré comme étant « **moyen** ».

Une fois ces notes seuils obtenues, les zones se distinguent autour de ces dernières :

- Les zones avec un fort besoin sont <= au seuil 1 (**calcul 1**),
- Les zones avec un besoin moyen se situent entre le Seuil 1 et le Seuil 2 (**calcul 2**),
- Les zones sans besoin sont > au seuil 2.

Comparaison avec un besoin global

Nous utilisons le facteur d'âge de population en nous appuyant sur les chiffres de l'OCDE car nous investissons majoritairement dans des pays âgés (UE + UK + Canada) et les études indiquent une nécessité générale d'investissements dans ces pays.

Pour ce faire, nous comparons le % de la population de plus de 64 ans sur la population totale. La moyenne de l'OCDE est de 17,6 %. Pour information, la moyenne mondiale est de 9,6 %.

La moyenne sur nos pays d'investissement est de 20,3%. Seule l'Irlande a un taux de population âgée inférieure à la moyenne de l'OCDE.

Nous calculons donc un facteur de vieillissement qui est la comparaison entre le % de population > 65 ans entre les pays où nous investissons et la moyenne de l'OCDE.

Nous obtenons les facteurs suivants par pays :

Location	Time	Value	Age factor
DEU	2021	22.1	1.3
ESP	2021	20.0	1.1
FRA	2021	20.9	1.2
GBR	2021	18.8	1.1
IRL	2021	14.8	0.8
ITA	2021	23.7	1.3
NLD	2021	19.9	1.1
OECD	2021	17.6	1.0
PRT	2021	22.6	1.3
WLD	2021	9.6	0.5

Ces facteurs sont ensuite utilisés afin de pondérer notre besoin local, pays par pays.

En procédant de cette manière nous avons donc une double approche :

Top down :

Bottom up :

De haut en bas, nous observons les besoins locaux pays par pays à partir de nos données locales, région appuyant sur les données de l'OCDE.

De bas en haut, nous observons les besoins locaux, région appuyant sur les données statistiques étatiques.

Résultat :

Sur les données publiées en 2024, sur le portefeuille de la SCPI Pierval Santé, au 31/12/2023, l'indicateur sur les besoins médicaux ressort à 6,8 / 10 par rapport à un benchmark noté 6,6 / 10.

Annexe 2 – Note méthodologique sur le calcul de l'indicateur « espaces extérieurs »

Version 09.2024

L'objectif de cette annexe est de préciser **la méthode de calcul de l'indicateur « espaces extérieurs » appliqué aux actifs du portefeuille de la SCPI Pierval Santé pour l'année 2023**. Les données présentées reposent sur l'analyse des grilles ESG et sont comparées au benchmark établi à partir de l'étude de l'Unep-Ipsos de 2013, en tenant compte des bénéfices associés à la présence d'espaces verts pour la santé et le bien-être.

Calcul de l'indicateur :

Il a été possible d'obtenir la donnée d'espaces extérieurs via les grilles ESG, en mettant en lumière le nombre d'actifs disposant au minimum d'un espace extérieur sur l'ensemble des actifs composant le portefeuille.

Benchmark :

Le « benchmark » sur lequel Pierval Santé s'appuie est basé sur les résultats de l'étude de 2013 de l'Unep-Ipsos « Jardins et espaces verts, l'exception culturelle française ? ».

L'étude s'est intéressée au taux de détention d'un espace extérieur privé sur un périmètre 4 pays : la Grande-Bretagne, l'Allemagne, l'Espagne et la France. Il a été choisi de ne pas utiliser les résultats bruts de l'étude mais de réaliser une moyenne pondérée en prenant en compte la population de chaque pays.

Cette moyenne pondérée a permis de déterminer le taux moyen de jardins et d'espaces verts privés dans les pays étudiés, qui est de 66,7% soit environ 67%.

Etudes récentes :

L'augmentation de l'exposition à des espaces verts et bleus de qualité est associée à divers indicateurs de bonne santé physique et mentale. Ces espaces peuvent promouvoir et soutenir un mode de vie actif, et des niveaux accrus de verdure autour du domicile sont liés à une réduction du risque de décès. De plus, l'exposition à ces environnements naturels est associée à un niveau de satisfaction plus élevé dans la vie.

Les bienfaits des espaces verts et de la biodiversité sur le bien-être sont multiples. L'exposition aux espaces verts améliore la condition physique, favorise la cohésion sociale, renforce la santé mentale et réduit la mortalité. La biodiversité joue un rôle clé en modulant la fonction immunitaire, notamment en protégeant contre les allergies, l'asthme et les infections des voies respiratoires supérieures grâce à l'exposition à une diversité de microbiomes environnementaux. Ces espaces verts aident également à réduire le stress perçu et influencent des variables physiologiques comme le rythme cardiaque. Bien que les mécanismes exacts nécessitent encore des éclaircissements, l'importance de la biodiversité et de l'exposition à des microbiomes diversifiés est de plus en plus reconnue pour la modulation immunitaire et la santé globale.

Selon une étude de l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRAE) publiée en 2021, l'accès à un espace vert ou à un jardin thérapeutique dans les établissements pour personnes âgées réduit de 28% les troubles du comportement et de 20% les troubles anxieux chez les résidents. Ces espaces permettent aux personnes âgées de se reconnecter avec la nature, de stimuler leurs sens et de pratiquer des activités physiques adaptées à leurs capacités. Les jardins thérapeutiques en EHPAD représentent ainsi une solution prometteuse pour améliorer la qualité de vie des résidents et créer un environnement de travail plus agréable pour les professionnels. Il est donc essentiel de soutenir et de développer ces projets pour intégrer la nature et le jardinage dans le quotidien des personnes âgées dépendantes, offrant ainsi des bienfaits tangibles et durables.

Résultat :

Sur les données publiées en 2024, sur le portefeuille de la SCPI Pierval Santé, au 31/12/2023, 85% des actifs disposent d'un espace extérieur versus le taux moyen, 67%.

Sources bibliographiques :

1. <https://www.lesentreprisesdupaysage.fr/content/uploads/2019/12/dp-unep-ipsos-2013.pdf>
2. <https://sosehpad.com/espaces-verts-et-jardins-therapeutiques-en-ehpad-des-bienfaits-tangibles-pour-residents-et-professionnels/4846/>
3. <https://iris.who.int/bitstream/handle/10665/366448/9789289058872-fre.pdf>
4. https://researchspace.auckland.ac.nz/bitstream/handle/2292/48392/2019_The%20impact%20of%20green%20space%20and%20biodiversity%20on%20health.pdf?sequence=2&isAllowed=y