



POLITIQUE DE SUIVI DES RISQUES DE DURABILITE

Date de création : 13/03/2025

L'article 3 du règlement 2019/2088 (dit règlement SFDR) stipule que « les acteurs des marchés financiers publient sur leur site internet des informations concernant leurs politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans leur processus de prise de décision en matière d'investissement ».

L'objet de ce document est donc de préciser la manière dont Euryale, Société de gestion d'organismes de placements collectifs définie comme telle par l'article L543-1 du Code monétaire et financier, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP – 14000027, intègre ces risques de durabilité dans son processus d'investissement.

Une composante clé de cette politique s'est matérialisée avec l'obtention au printemps 2023 du label **ISR Immobilier** pour notre SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) Pierval Santé. Dans le cadre de ce label, une **grille de notation ESG** interne a été déployée, permettant d'évaluer et de suivre la performance ESG de l'ensemble de notre patrimoine immobilier. Au-delà de la SCPI Pierval Santé, notre grille de notation a en effet vocation à être utilisée pour tous les fonds immobiliers gérés par Euryale.

Enfin, l'investissement et la gestion d'un actif immobilier de santé nécessite une attention accrue à la dimension sociale en matière de risques : la prise en compte des critères sociaux et sociétaux est donc plus importante en pondération que pour d'autres classes d'actifs.

Sommaire

1. Outil de notation ESG
 - a. Pondération
 - b. Distinction des actifs en exploitation et en travaux / construction
 - c. Thématiques
 - d. Périmètre
 - e. Revue de la grille
2. Encadrement des risques de durabilité à l'investissement
 - a. Note minimale à l'investissement
 - b. Note seuil et plans d'amélioration
 - c. Gouvernance
3. Cartographie des risques ESG
 - a. Cartographie des risques
 - b. Engagement des parties prenantes
 - c. Risques physiques et de transition
4. Améliorer la gestion des risques de durabilité
 - a. Moyens dédiés à l'ESG et aux risques de durabilité
 - b. Mise en place d'une méthodologie d'analyse

1. Outil de notation ESG

Afin d'atteindre ces objectifs généraux de durabilité et de bénéfices pour la société, Euryale s'est fixé différents objectifs ESG pour ses fonds, tels que : la réduction de la consommation énergétique des bâtiments, l'amélioration du confort des occupants et résidents, améliorer la disponibilité des soins médicaux et la situation sanitaire de la population et l'établissement de relations de confiance et de partenariat dans la durée avec les exploitants des actifs.

Cette démarche se traduit directement dans les processus de sélection et de gestion des actifs de la SCPI par une évaluation de la performance ESG des actifs effectuée en amont de l'acquisition, puis, par une actualisation tout au long de la détention des actifs dans le portefeuille.

Cette évaluation est effectuée au regard d'une grille de notation établie par la Société de gestion en cohérence avec les attentes de ses principales parties prenantes.

a. Pondération et construction de la note ESG

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, sociales et de gouvernance. 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, comme précisé dans le tableau ci-dessous :

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%

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

Cette note est obtenue via le renseignement des 24 critères définis 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, la pondération des thème E, S et G est ensuite appliquée : 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.

b. Distinction des actifs en exploitation et en travaux / construction

Aux côtés d'actifs en exploitation, nos véhicules investissent dans des actifs en construction (notamment des Ventes en l'Etat Futur d'Achèvement). Cette politique d'investissement permet de conserver sous gestion un patrimoine récent, et parfaitement adapté aux besoins de leurs exploitants.

Pour tenir compte des particularités de ces investissements sur des actifs en cours de construction, la grille de notation ESG a été scindée en deux versions, pour lesquelles les thématiques prises en compte ont été ajustées.

La déclinaison des thématiques est précisée dans le paragraphe ci-après.

c. Thématiques selon le type d'actifs (en exploitation ou en construction)

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

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

d. Périmètre

La grille de notation a été développée dans le cadre de la labellisation ISR du fonds Pierval Santé. Toutefois, l'objectif est de pouvoir appliquer cette notation à l'ensemble des actifs immobiliers acquis et gérés par Euryale, quels que soient les fonds concernés.

e. Revue de la grille

La grille de notation a été élaborée en 2021, déployée en 2022, puis ajustée pour faire place à deux grilles (exploitation et construction) en 2023. La grille sera réévaluée et adaptée à la fin du premier cycle de labellisation en 2026 afin d'en assurer la pertinence dans le temps.

2. Encadrement des risques de durabilité à l'investissement

Une procédure d'investissement responsable précise la gouvernance qui doit être suivie lors de chaque acquisition d'actif au sein de la SCPI Pierval santé.

Selon les cas, un comité ESG doit être tenu, afin de faire un retour sur la performance ESG de l'actif et proposer le cas échéant des actions correctrices.

a. Note minimale à l'investissement

Fin 2024, un nouveau seuil établissant une note minimale en-deçà de laquelle il n'est pas possible d'investir a été défini. Cette note seuil a été fixée à 2,6 / 10 et s'applique à partir de janvier 2025 sur les acquisitions à venir.

Ce seuil minimal est pris en compte de façon consolidée et non critère par critère.

b. Note seuil et plans d'amélioration

Selon la performance de l'actif vis-à-vis de la note seuil définie à 4,45 / 10 sur la SCPI Pierval Santé, 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.

c. Gouvernance

Une fois la LOI signée, l'équipe investissement est chargée d'envoyer un questionnaire auprès du vendeur et/ou du locataire et/ou des gestionnaires d'actifs pour recueillir toutes les informations nécessaires à l'analyse ESG.

A partir des informations collectées et des rapports de due diligences techniques et environnementales, l'équipe investissement complète la grille de notation ESG (Annexe 1) et évalue le **score ESG de l'actif**. Un contrôle et une analyse de ce score sont effectués par l'équipe Développement Durable.

Si le score ESG est inférieur à la note seuil ESG, l'actif est dit « **peu performant** » (ou « Best-in-progress »). Dans ce cas, pour pouvoir investir dans cet actif, le **Comité ESG**, composé d'un membre de l'équipe investissement, d'un membre de l'équipe Property/Asset Management et d'un membre de l'équipe Développement Durable, est chargé de valider le score ESG de l'actif et doit mener des diligences complémentaires

Le plan d'action, les éventuels CAPEX associés et le score ESG cible de l'actif sont documentés dans la grille de notation ESG de l'actif concerné. A travers le Comité ESG, l'équipe Property et Asset Management est intégrée au processus de notation de l'actif dès le processus d'investissement. Une fois l'acquisition effectuée, l'équipe Property et Asset Management est alors chargée d'intégrer l'actif au système de management ESG.

3. Cartographie des risques ESG

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.

a. Cartographie des risques

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.

THEMES	Sous Réf.	SOUS-THEMES	PROCESSUS INTERNES	EVENEMENTS / RISQUES
DURABILITE	10.1	DISPOSITIF PROCEDURAL ET DOCUMENTAIRE	ORGANISATION	Absence de politique 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)
				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)
Défaut dans la communication des caractéristiques ESG dans les documents précontractuels et/ou commerciaux des fonds				
DURABILITE	10.2	SUIVI ESG DES ACTIFS	PROCESSUS D'ANALYSE ET DE SUIVI	Non-respect des dispositions du Label ISR Risque de perte du label
DURABILITE	10.3	PROCESSUS ESG	REALISATION DE L'INVESTISSEMENT	Absence de données suffisantes pour procéder à une notation représentative Risques liés à une mauvaise évaluation des caractéristiques ESG de l'actif Absence de notation ESG à l'investissement
DURABILITE	10.4	PROCESSUS ESG	NOTATION PERIODIQUE DE L'ACTIF	Absence de données suffisantes pour procéder à une notation représentative Risques liés à une mauvaise évaluation des caractéristiques ESG de l'actif Absence d'amélioration des caractéristiques de l'actif (best in progress)
			ALEAS CLIMATIQUES	Risque de non-adaptation de notre patrimoine aux aléas climatiques auxquels ils pourraient être soumis
			REGLEMENTATION	Risque de non-conformité aux réglementations environnementales applicables

b. Engagement des parties prenantes

L'engagement des parties prenantes constitue un élément clef pour mener une transition écologique et environnementale des bâtiments. Pour ce faire, Euryale a notamment matérialisé les éléments suivants :

- Une charte éthique : cette charte doit notamment être signée par nos prestataires travaux pour tout montant de travaux supérieurs à 30 000 €.
- Un guide écogestes : ce guide reprenant des gestes quotidiens de bons sens permettant notamment d'alléger les consommations d'énergie des bâtiments (et donc leurs émissions de gaz à effet de serre) est distribué à l'ensemble des exploitants des bâtiments.
- Une charte ISA (Intimité Sexualité Autonomie), développée en partenariat avec la Chaire UNESCO Santé sexuelle & Droits humains a été transmise à 20 exploitants d'EHPAD sur notre patrimoine, afin de les accompagner ces sujets fondamentaux pour leurs résidents.

c. Risques physiques et de transition

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, un travail d'analyse complémentaire va être mené sur le patrimoine européen afin de pouvoir croiser l'exposition aux risques avec le degré de vulnérabilité ou de résilience du bâtiment en lui-même : ce croisement permettra d'évaluer plus précisément son exposition au risque global sur les actifs européens. Ce travail sera mené via l'outil R4RE – Resilience For Real Estate, développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.

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 (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).

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.

4. Améliorer la gestion des risques de durabilité

L'identification des risques de durabilité constitue une première étape afin d'engager la réduction de notre vulnérabilité à ces risques. Concernant l'activité de gestion d'actifs immobiliers, la prise en compte des aléas climatiques est prépondérante : les bâtiments s'inscrivent par définition dans le temps long et seront donc soumis à des aléas climatiques rendus plus fréquents et plus intenses du fait du changement climatique en cours.

D'autre part, une réflexion devra également être menée pour chaque phase du cycle de vie de l'actif, incluant notamment les critères d'investissement, afin de réduire l'exposition aux risques globale sur le portefeuille d'actifs gérés.

a. Moyens dédiés à l'ESG et aux risques de durabilité

- **Moyens humains :**

La définition et le déploiement de la stratégie extra-financière de Euryale est pilotée par :

- La Direction Développement Durable de Euryale.

La Directrice Développement Durable est également membre du Comité de Direction de Euryale. Elle préside le Comité ESG trimestriel. L'équipe Développement Durable est constituée de 2 autres personnes. Cette équipe est en charge de définir la stratégie ISR globale au niveau d'Euryale, en coordination avec les autres services, dont la direction immobilière et la direction financière.

- La Direction des Opérations.

Le Directeur des Opérations et ses équipes déploient de façon opérationnelle les actions liées à la transition écologique des bâtiments, en lien avec la Direction Développement Durable. L'ensemble des Asset managers (5 personnes) et des Asset techniques (3 personnes) est mobilisé sur les sujets liés au Développement Durable et à l'ESG, notamment réglementaires.

- D'autres équipes sont également impliquées dans la démarche :

- L'équipe Investissements ;
- L'équipe de Fund Management ;
- L'équipe Property Management.

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

- **Moyens techniques :**

En termes d'outils, Euryale s'appuie sur la plateforme « Résilience for Real Estate – R4RE » développée par l'Observatoire de l'Immobilier Durable, une association de place en France, reconnue d'intérêt général. Pour l'analyse des aléas climatiques, c'est le module Bat-ADAPT qui est déjà utilisé et sera déployé en 2025 sur l'ensemble du patrimoine sous gestion situé en Europe.

Le référentiel scientifique et technique de Bat-ADAPT est public et disponible [ici](#). Les analyses s'appuient sur des bases de données en libre accès, spécifiques aux différents aléas. La cartographie, les analyses et les calculs sont réalisés sur la base des scénarios RCP et SPP du GIEC, pour des périodes entre 2020 et 2100.

Les scénarios RCP : Les scénarios RCP (Representative Concentration Pathway) sont des scénarios de modélisation climatique qui ont été établis par le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat (GIEC) pour son cinquième rapport, AR5, paru en 2014.

Les scénarios SSP : (Shared Socioeconomic Pathways) sont des représentations plausibles de futurs socio-économiques mondiaux développés par le GIEC. Ils sont utilisés pour explorer différents futurs possibles en fonction de différents facteurs socio-économiques, technologiques et environnementaux. Les SSP sont basés sur des combinaisons de trajectoires de population, de développement économique, d'évolution technologique, d'utilisation des terres et de politiques climatiques.

b. Mise en place d'une méthodologie d'analyse

L'analyse proposée par Bat-ADAPT sur R4RE repose sur les 2 piliers suivants :

- L'exposition aux différents aléas climatiques identifiés pour les actifs européens ;
- La vulnérabilité spécifique des bâtiments, liée aux caractéristiques techniques individuelles du bâtiment étudié.

Le résultat croisé de ces deux éléments nous indiquera le degré de résilience des bâtiments.

L'étape suivante consistera en l'élaboration d'une stratégie globale d'adaptation des bâtiments au changement climatique, afin de rendre le patrimoine sous gestion plus résilient face aux aléas climatiques (statiques et prospectifs).