



Code de transparence Pierval Santé

V3 15/12/2025

CONTENU

FONDS CONCERNÉ PAR LE CODE DE TRANSPARENCE	3
DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION	3
DONNEES GENERALES RELATIVES AU FONDS ISR	6
<i>Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein du fonds ?</i>	<i>6</i>
<i>Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du fonds ?</i>	<i>6</i>
<i>Quels critères ESG sont pris en compte par le fonds ?</i>	<i>8</i>
<i>Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le fonds ?</i>	<i>9</i>
<i>Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...) ?</i>	<i>9</i>
<i>À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?</i>	<i>10</i>
PROCESSUS DE GESTION	10
<i>Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?</i>	<i>10</i>
<i>Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?</i>	<i>11</i>
<i>Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?</i>	<i>11</i>
<i>Le processus d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?</i>	<i>11</i>
<i>Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?</i>	<i>11</i>
<i>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 ?</i>	<i>11</i>
CONTROLES ESG	12
<i>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 ?</i>	<i>12</i>
MESURES D'IMPACT / REPORTING ESG	12
<i>Comment est évaluée la qualité ESG du fonds ?</i>	<i>12</i>
<i>Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le fonds ?</i>	<i>12</i>
<i>Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR des fonds ?</i>	<i>13</i>
<i>La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?</i>	<i>13</i>

FONDS CONCERNE 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.com/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. Depuis janvier 2025, une note minimale ESG en-deçà de laquelle un investissement ne peut avoir lieu a été établie. Depuis mi-décembre 2025, cette note est fixée à 20,3/100.

DONNEES GENERALES SUR LA SOCIETE DE GESTION

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. Créeé 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
Agrement AMF : GP 14000027

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

Historique

Créeé en 2009, Euryale a souhaité répondre à un enjeu de santé publique en investissant exclusivement dans des actifs liés au secteur de la santé. La société a ensuite commencé sa démarche d'investisseur responsable en 2013 en créant un partenariat avec l'Institut du Cerveau. Il s'agit de dons effectués à travers le fonds Pierval Santé pour financer la recherche

sur le traitement des maladies neurodégénératives. Depuis 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.

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 10 à 13 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 :

https://www.euryale-am.fr/wp-content/uploads/2025/07/Rapport_ESG_SC_PI_Pierval_Sante_2024.pdf

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
- La politique d'engagement formalise les différents engagements pris par Euryale afin d'entrainer 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.

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 entre 10 et 13 thématiques clefs (selon le statut de l'actif) qui couvrent les principaux risques et opportunités en matière d'ESG auxquels la société de gestion est exposée, tels que 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 s'appuie sur la plateforme R4RE, un outil de place développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (voir 3.4). 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.

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, et a intégré le Comex en juillet 2025.

Par ailleurs, l'équipe comprend depuis le printemps 2025 2 analystes ESG.

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/Asset technique), 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 ISR 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 20 points sur 100 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 et fixée à 20,3/100. Ce minimum s'applique à l'ensemble des projets d'acquisitions étudiés à partir de mi-décembre 2025.

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 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.

De 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 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'Institut du cerveau 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.

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.

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.

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.

DONNEES GENERALES RELATIVES AU FONDS ISR

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

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.

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 ;
- Nouer une relation de confiance et de partenariat dans la durée avec les exploitants.

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

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 six grilles composées de 21 à 23 questions couvrant 10 à 13 thématiques ESG identifiées comme étant les plus matérielles pour Euryale. 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).

Pour les actifs en exploitation, cinq grilles sont disponibles, Bureaux, EHPAD, Cliniques, Maisons médicales et Cabinets et Résidentiel ;

La dernière grille concerne plus spécifiquement les actifs en construction / travaux lourds nécessitant une suspension de l'exploitation.

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.

Moyens externes

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

Ces thématiques couvrent les domaines environnemental (38% de la note totale), social (42%) 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.



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, 10 à 13 thématiques ESG ont été définies et se

déclinent en 21 à 23 questions à compléter par actif (le nombre de thématiques et de questions dépendent de la typologie de l'actif).

	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.	•	•
SOCIAL	Biodiversité	La perte de biodiversité en milieu urbain fragmente les habitats, provoque la perte d'espèces, et aggrave l'effet d'îlot de chaleur.	•	•
	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.	•	•
GOVERNANCE	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.	•	•

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

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 évènements 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 a commencé un exercice d'analyse 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. Cette démarche continuera à être déployée courant 2026.

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).

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 100.

Cette note est obtenue via le remplissage des 21 à 23 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 ?*, selon l'échelle applicable, une note sera attribuée).

Pour aboutir à la note ESG globale, les notations sont pondérées et rapportées sur 100. 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 42% (environnement à 38% et la gouvernance à 20%). Au sein de chacun des thèmes, des pondérations ont été définies pour les critères afin de hiérarchiser plus finement les enjeux clés et assurer la conformité continue avec le référentiel du label ISR.

Les pondérations par critère des grilles sont les suivantes :

		EHPADs – Cliniques – Résidentiel		Bureaux		Maisons médicales et cabinets		Construction	
Thématisques		Nombre de critères	Pondérations	Nombre de critères	Pondérations	Nombre de critères	Pondérations	Nombre de critères	Pondérations
ENVIRONNEMENT 38%	Energie	4	46,43%	4	46,43%	4	46,43%	2	30,55%
	Climat	2	32,14%	2	32,14%	2	32,14%	4	41,66%
	Gestion de l'eau	2	14,29%	2	14,29%	2	14,29%	1	5,56%
	Biodiversité	1	7,14%	1	7,14%	1	7,14%	2	11,11%
	Charte de chantier responsable	0	NA	0	NA	0	NA	1	5,56%
	Déchets	0	NA	0	NA	0	NA	1	5,56%
	TOTAL	9	100%	9	100%	9	100%	11	100%
SOCIAL 42%	Mobilité	2	23,33%	2	28,00%	2	28,00%	2	28,00%
	Santé et sécurité des occupants	1	11,67%	1	14,00%	1	14,00%	1	14,00%
	Confort et bien-être des occupants	4	65,00%	3	58,00%	3	58,00%	3	58,00%
	TOTAL	7	100%	6	100%	6	100%	6	100%
GOVERNANCE 20%	Gestion de la chaîne d'approvisionnement	2	41,67%	2	44,00%	2	41,67%	2	44,00%
	Résilience au changement climatique	1	11,67%	1	14,00%	1	11,67%	1	11,67%
	Relation locataires	4	46,66%	3	42,00%	4	46,66%	0	NA
	Relation parties prenantes locales	0	NA	0	NA	0	NA	2	28,00%
	Qualité du suivi environnemental du projet	0	NA	0	NA	0	NA	1	14,00%
	TOTAL	7	100%	6	100%	6	100%	6	100%

Tableau de synthèse des différentes pondérations

Selon la performance de l'actif vis-à-vis de la note seuil définie à 57/100, 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 20 points (sur 100) 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 à minima être maintenue sur cette période de 3 ans.

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 à 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.

PROCESSUS DE GESTION

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 ISR 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.

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'intègrent dans la construction et la vie du portefeuille.

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

Conformément aux exigences du label ISR, la part des actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG est inférieure à 10% en valeur¹. Ce ratio est contrôlé lors de chaque campagne de notation ESG 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.

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

Au printemps 2025 un vaste chantier de refonte des grilles ESG applicables a été mené, en lien avec les équipes immobilières et avec l'accompagnement d'un cabinet de conseil spécialisé sur ces questions. Le résultat

de ces travaux a été l'élaboration de six nouvelles grilles applicables.

Pour les grilles en exploitation, Euryale est passée d'une grille unique applicable à 5 grilles distinctes en fonction de la typologie d'actifs.

Le nombre total de critères évalués est resté stable entre les deux versions. En revanche, certains critères ont été mis de côté, et d'autres ont été introduits : parmi les nouveaux critères, on peut citer les enjeux liés à la mise en place de dispositifs de gestion responsable de l'eau par exemple, ou la prise en compte d'actions de sensibilisation vis-à-vis des équipes internes et externes en charge de gérer les actifs.

Il n'y a pas eu d'évolution de la fréquence de mise à jour des notations des actifs du patrimoine Pierval Santé : la notation est effectuée une fois par an

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.

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.

¹ Tolérance de 10% visant à tenir compte du cas d'actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés

CONTROLES ESG

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 effectués à la fois par les équipes opérationnelles et par le département ESG. Ce contrôle s'effectue de manière annuelle par la revue du respect des procédures, du respect des ratios imposés par le label et par tests d'échantillonnage.

MESURES D'IMPACT / REPORTING ESG

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 à minima 90%² 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 progression de la note tout au long du cycle de 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 des 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.

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

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

² Tolérance de 10% tenant compte du cas d'actifs n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation ESG car devant être cédés

Pilier	Criteres	Rationnel	Definition de l'indicateur
E	Intensité énergétique	Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe, et 75% du parc actuel est déficient sur le plan énergétique.	Indicateur 1 : Performance énergétique du DPE en kWhEP/m² : Les valeurs utilisées pour cet indicateur sont issues des DPE pour les actifs en exploitation et des DPE projetés pour les actifs en construction/rénovation. Indicateur 2 : Performance énergétique réelle en kWhEF/m² : Les valeurs utilisées pour cet indicateur sont les consommations énergétiques réelles des actifs en exploitation pour lesquels le taux de couverture énergétique dépasse 60%.
	Performance Carbone	Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de GES en Europe.	Indicateur 1 : Performance carbone du DPE en kgCO2eq/m² : Les valeurs utilisées pour cet indicateur sont issues des DPE pour les actifs en exploitation et des DPE projetés pour les actifs en construction/rénovation. Indicateur 2 : Performance carbone réelle en kgCO2eq/m² : Les valeurs utilisées pour cet indicateur sont les émissions liées aux consommations énergétiques réelles des actifs en exploitation pour lesquels le taux de couverture énergétique dépasse 60%.
	Taux de végétalisation	Les enjeux de végétalisation des sites sont un enjeu en termes de biodiversité aussi bien que de santé.	Part des actifs avec un taux de végétalisation supérieur à 20% (surface au sol végétalisée / surface totale de la parcelle)
S	Services et activités à disposition des occupants	L'exploitation en santé est un métier d'hébergement, le confort des résidents/occupants est un pilier essentiel dans ce secteur.	Part des actifs disposant / prévoyant 4 services et plus à disposition des usagers
	Accessibilité aux infrastructures de transport	Un actif de santé doit être facilement accessible pour les patients, le personnel et les visites.	Part des actifs disposant/prévoyant un accès direct ou à proximité immédiate d'une infrastructure de transport majeure (axe routier, gare, métro, tramway ou arrêt de bus).
G	Accessibilité via des dispositifs de mobilité douce	Un actif de santé doit être facilement accessible via des moyens doux pour les patients, le personnel et les visites pour être plus durable.	Part des actifs disposant d'infrastructures dédiées à la mobilité durable (local vélo, douches, accès piétons ou vélos sécurisés, etc.) ou situés à proximité immédiate
G	Formations /Sensibilisations	L'embarquement des parties prenantes clefs sur les enjeux ESG est un engagement d'Euryale.	Part des actifs pour lesquels les parties prenantes clés (équipes internes, exploitants, prestataires) ont suivi au moins une formation ou une sensibilisation aux enjeux ESG au cours du cycle
	Clauses ESG Exploitants		Part des actifs dont les baux comportent des clauses formelles relatives aux enjeux ESG, permettant d'intégrer ces aspects dans la gestion opérationnelle et la performance des actifs

Tableau des indicateurs de performance

Deux indicateurs doivent être en surperformance pour la poche Best-in-Class par rapport à leur benchmark :

- le premier porte sur les émissions de gaz à effet de serre (carbone opérationnel). Cet indicateur est comparé au benchmark constitué par l'indicateur « Equivalent CO2 » Europe du Deepki ESG index.
- Le second indicateur porte sur la part des actifs proposant 4 services et plus à ses résidents / patients, à comparer à l'ensemble du patrimoine de Pierval Santé.

Ces indicateurs seront calculés dans les rapports ESG publiés à partir de 2026.

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 ce Code de transparence et la politique d'engagement.

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

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.



Le profit seul n'est rien

Contact

 Tél. 01 44 65 00 00

 Email : service.gestion@euryale.com

www.euryale.com