



Politique d'engagement ESG

V2 01/01/2026

Filiale du Groupe Elience, Euryale est une société de gestion de portefeuille à taille humaine, créée en 2009, et composée de professionnels de la gestion d'actifs immobiliers aux expériences complémentaires.

Euryale crée, structure, gère des véhicules d'investissements immobiliers innovants à fonds de partage à destination des particuliers et des institutionnels. Elle a développé un positionnement unique sur le marché de l'immobilier de santé en Europe.

L'engagement historique d'Euryale se concrétise également par le financement de la recherche dans le traitement des maladies neurodégénératives, à l'instar du fonds de partage "Pierval Santé" ou "Trajectoire Santé", 1^{er} fonds immobilier (SCPI ou SC) à être agréé comme fonds de partage.

« Euryale s'affiche avec une volonté de donner du sens à la finance par l'élaboration de stratégies d'investissements raisonnés. Outre la recherche de performances financières dans la moyenne haute du marché, elle oriente ses investissements sur des thématiques choisies à valeur ajoutée sociétale.

Soucieuse d'anticiper les besoins de demain, elle considère que la durabilité de la valeur n'a de sens que par la prise en compte de notre environnement, qu'il soit écologique, sanitaire ou social.

Il est donc tout naturel qu'Euryale, engagée pour le collectif et la santé publique depuis le premier jour, ait intégré au printemps 2025 la raison d'être suivante dans ses statuts : *Soutenir la santé pour un mieux-vivre individuel et collectif* »



Jean-Jacques Olivie
Président du Conseil
d'Administration d'Euryale

OBJECTIFS DE LA POLITIQUE D'ENGAGEMENT

Convaincue de la nécessité de prendre en compte les facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) pour répondre à l'évolution des besoins des exploitants et accompagner les changements sociétaux à venir, Euryale a mis en place depuis 2021 une démarche d'investissement socialement responsable (ISR) pour le fonds **Pierval Santé, classé article 8 au regard de la SFDR et labellisé ISR** depuis 2023. Les principes fondamentaux de cette démarche s'appliquent également à la seconde SCPI lancée par le groupe à l'été 2025 : **Euryale Horizon Santé**, fonds article 8.

LA SANTE, UN SECTEUR ESSENTIEL

Les deux SCPI gérées par Euryale s'articulent autour de la gestion d'immobilier de santé. Il s'agit d'un parti pris essentiel, car les établissements de santé et médico-sociaux portent une **responsabilité sociétale majeure**, d'abord en termes d'accès aux soins, de qualité de soins et d'accompagnement prodigués aux patients et résidents, mais aussi en offrant des **conditions de travail** adaptées aux professionnels.

Pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre de notre démarche, il nous semble primordial, non seulement de prendre en compte les critères ESG dans nos décisions d'investissement et de gestion mais également d'instaurer un dialogue continu sur les sujets ESG avec les principales parties prenantes qui interviennent dans la

vie d'un établissement (exploitants de santé et leurs collaborateurs, gestionnaires d'immeubles, prestataires de travaux etc.). Ce dialogue devra ainsi permettre de les informer, de les inciter et de les accompagner en faveur d'une meilleure prise en compte des enjeux ESG dans leurs activités.

Le présent document vise à présenter les principaux engagements et moyens que nous mettons en œuvre vis-à-vis de nos collaborateurs, locataires, gestionnaires d'immeubles, prestataires de travaux et investisseurs pour instaurer ce dialogue continu et les mobiliser autour des enjeux ESG.

ENGAGEMENT DES COLLABORATEURS

Les collaborateurs d'Euryale sont pleinement engagés dans les causes et mécénats portés par l'entreprise. Dans le cadre de notre démarche ESG, plusieurs challenges sportifs caritatifs sont mis en œuvre chaque année.

Au-delà de ces initiatives, l'accent est mis pour les 18 prochains mois sur les actions de sensibilisation des collaborateurs aux enjeux de durabilité dans le secteur immobilier. Pour ce faire, la Fresque de l'Immobilier Durable est en cours de déploiement auprès de l'ensemble des collaborateurs du groupe, qu'ils soient à Paris ou à Toulouse.

Compte-tenu de l'importance de la labellisation ISR dans le patrimoine immobilier géré par Euryale, tous les nouveaux arrivants liés aux métiers immobiliers sont également formés chaque année aux enjeux du label ISR. Les équipes immobilières ont également été impliquées dans l'élaboration des nouvelles grilles de notation ESG qui doivent s'appliquer désormais au sein des SCPI, à l'acquisition et en gestion. Les grilles finalisées ont également donné lieu à des ateliers de prise en main par l'ensemble des collaborateurs de ces équipes.

DEPLOIEMENT DE LA FRESQUE DE L'IMMOBILIER DURABLE

La Fresque de l'Immobilier Durable est un outil de sensibilisation et d'intelligence collective, qui permet de dresser un état des lieux des enjeux environnementaux et sociaux de l'immobilier. La Fresque de l'Immobilier Durable permet de mieux comprendre les liens entre les différents acteurs de la filière, la ville, le bâtiment, ses usagers et son environnement. La Fresque de l'Immobilier Durable a été conçue par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et le Mastère Spécialisé ® Immobilier et Bâtiment Durables de l'Ecole des Ponts ParisTech



Comment se déroule la Fresque de l'Immobilier Durable?



31 cartes



4 à 8 participant·es



1 temps ludique
jeu de cartes et de pions



1 temps réflexif
Atelier créatif pour explorer des solutions

En termes de ressources RH, les enjeux ESG sont portés :

- Par la Direction Développement Durable composée d'une Directrice Développement Durable, rattaché au directeur général et membre du CODIR et du COMEX ;
 - 2 collaboratrices en CDI sont rattachées à cette Direction ;
- Par l'ensemble des équipes d'Asset Management et d'Asset Technique en charge d'intégrer la gestion des enjeux ESG lors de la gestion d'actifs et des enjeux de travaux notamment :
 - 5 Asset Managers et 3 Asset Techniques ;
 - Un responsable technique ;
 - Un Asset Technique en charge d'accompagner la prise en main des sujets ESG ;
 - Le Directeur des Opérations.
- Par l'équipe Investissements, en charge d'évaluer les actifs à l'acquisition et de diligenter des due diligences ESG :
 - Un Directeur des Investissements ;
 - 2 collaborateurs rattachés à cette Direction.
- Plus globalement la Direction Générale porte les sujets ESG comme en témoignent les ressources allouées.

ACTIFS MONO-LOCATAIRES GERÉS EN DIRECT

Du fait de la nature spécifique de notre activité, une grande majorité de notre parc est composée de monolocataires (immeuble destiné à un seul occupant) qui se chargent de la gestion de la partie technique, en interne, pour la maintenance du site. Il est ainsi essentiel pour Euryale de nouer des partenariats durables et de confiance avec ces monolocataires en particulier sur les sujets

ESG. Notre ambition est d'instaurer un dialogue régulier avec eux sur ces thématiques afin de les accompagner dans leur développement tout en les encourageant à adopter de bonnes pratiques et à promouvoir une utilisation plus durable de leurs établissements.

Pour ce faire, nous nous engageons à :

- Mettre à disposition des locataires un guide éco-gestes pour inciter leurs collaborateurs à adopter des comportements responsables et garantir une utilisation efficiente du bâtiment. Ces guides ont été mis à jour fin 2025 afin de mettre à jour l'état des connaissances. Ils ont été transmis à l'ensemble des monolocataires du patrimoine.
- Intégrer de manière systématique une clause ESG dans tous nos nouveaux baux pour informer nos locataires de la démarche ESG mise en œuvre par Euryale, s'assurer de l'échange des informations ESG et engager nos locataires dans une démarche de co-construction et d'amélioration sur ces sujets. Cette clause pourra être ajustée en fonction des échanges menés avec les locataires ;
- Organiser des réunions individuelles régulières sur la base du volontariat de nos locataires pour échanger sur leurs besoins en matière d'ESG et identifier des opportunités de collaboration sur des thématiques comme le suivi des consommations énergétiques et leur réduction, les évolutions réglementaires, l'adéquation du bâtiment aux besoins spécifiques du locataire etc. ;
- Animer au moins une fois tous les trois ans des réunions collectives au sein de notre communauté de locataires concernés par la thématique de l'hébergement senior. Ces réunions ont pour objectif de leur permettre d'échanger sur leurs problématiques

communes et de les aider à identifier des solutions (ex. amélioration de l'efficacité énergétique ou recrutement et formation du personnel des établissements). Elles ont également vocation à sensibiliser nos locataires sur des thématiques sociales ou de durabilité ;

- Mener des enquêtes de satisfaction auprès de nos locataires au moins une fois tous les trois ans, notamment sur les aspects ESG, pour nous assurer de la bonne adéquation de l'immeuble avec leurs attentes et besoins.

nos PM pour les informer de la démarche ESG mise en œuvre par Euryale, nous assurer qu'ils nous reportent les informations ESG attendues et qu'ils contribuent activement à notre démarche ESG via la proposition de plans d'amélioration adaptés ;

- Intégrer de manière systématique une clause ESG dans tous nos nouveaux baux pour informer nos locataires de la démarche ESG mise en œuvre par Euryale, s'assurer de l'échange des informations ESG et engager nos locataires dans une démarche de co-construction et d'amélioration sur ces sujets. Cette clause pourra être ajustée en fonction des échanges menés avec les locataires ;
- Organiser des réunions régulières avec nos PM pour échanger sur leurs besoins en matière d'ESG ou avancer sur des thématiques ESG spécifiques (ex. webinaire d'aide à l'évaluation ESG, présentation de la plateforme de consolidation des données énergétiques, suivi des consommations énergétiques et leur réduction, évolutions réglementaires, adéquation du bâtiment aux besoins spécifiques du locataire etc.) ;
- L'un des enjeux consiste à sensibiliser notre écosystème aux enjeux ESG. A partir de 2026, des animations de Fresques de l'Immobilier Durable seront proposées à nos PM afin de les embarquer à nos côtés de façon collaborative sur ces questions ;
- Mener des enquêtes de satisfaction au moins une fois tous les trois ans auprès des locataires gérés par les PM sur les actifs qu'ils gèrent, notamment sur les aspects ESG, pour nous assurer de la bonne adéquation de l'immeuble avec les attentes et besoins des locataires.

ACTIFS GÉRÉS VIA UN PROPERTY MANAGEMENT DÉLEGUE

Sur une partie du patrimoine sous-gestion, multi-locataires ou non, la gestion technique est déléguée à un gestionnaire d'immeubles (Property Manager / Facility Manager) par Euryale. Les PM sont une pierre angulaire de la mise en œuvre de la démarche ESG au sein du patrimoine, il est essentiel d'avancer de façon collaborative avec ces prestataires sur l'ensemble de ces thématiques. Pour permettre le déploiement de bonnes pratiques et promouvoir un usage plus responsable du bâtiment, nous nous engageons à :

- Mettre à la disposition de nos PM un guide éco-gestes pour transmission aux différents locataires des sites. Ainsi leurs collaborateurs seront incités à adopter des comportements responsables et garantir une utilisation efficiente du bâtiment. Ces guides ont été mis à jour fin 2025 afin de mettre à jour l'état des connaissances. Ils ont été transmis à l'ensemble des PM du patrimoine.
- Intégrer de manière systématique une clause ESG dans tous nos contrats avec

IMPLIQUER NOS PRESTATAIRES DE TRAVAUX

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

Pour ce faire, nous nous engageons à :

- Interroger et sélectionner les prestataires de travaux avec lesquels nous envisageons de travailler selon leur propre démarche ESG dans le but de maîtriser notre connaissance sur leurs démarches, et in fine, de piloter l'évolution de notre cahier des charges afin de privilégier les partenaires en adéquation ;
- Mener une réflexion dans les prochains mois sur des clauses ESG à intégrer aux nouveaux contrats avec des prestataires de travaux de manière à nous assurer qu'ils veillent au respect de l'ensemble des obligations relatives à leurs activités en matière d'éthique des affaires, de respect des droits fondamentaux de la personne et de protection de l'environnement.
- Dès lors que ces clauses auront été élaborées, une intégration systématique sera proposée pour les travaux supérieurs à un montant à déterminer.
- Enfin, une charte chantier a été élaborée à la fin 2025, afin de pouvoir concrétiser les engagements opérationnels pris par nos prestataires durant la phase chantier de nos immeubles.

- A partir de 2026, cette charte chantier sera proposée pour tous les travaux d'un montant supérieur à 200 000 € sur un actif donné. Alternativement, lorsqu'une charte chantier pré-existe chez nos prestataires, il sera possible de formaliser leur version, si elle semble suffisamment ambitieuse.

PARTICIPATION DE NOS INVESTISSEURS A NOTRE DEMARCHE

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

Pour ce faire, nous nous engageons à :

- Reverser annuellement, en tant que fonds de partage sur Pierval Santé, une quote-part des frais de collecte au profit de l'Institut du Cerveau, afin de contribuer à la recherche en matière de lutte contre les maladies neurodégénératives ;
- Encourager nos investisseurs à faire un don annuel à l'Institut du Cerveau lors de la transmission des bulletins de souscription afin qu'ils contribuent également à titre personnel au financement de la recherche médicale contre les maladies neurodégénératives.
- Communiquer régulièrement auprès de nos investisseurs via notre plateforme Euryale Lab et via notre newsletter Health & Wealth afin de les tenir informés de l'actualité des établissements de santé et médico-sociaux du portefeuille, des travaux réalisés par l'Institut du Cerveau et des réflexions du Comité scientifique.

LE COMITE SCIENTIFIQUE D'EURYALE

Composé de référents en matière de santé (médecin, chercheur, économiste, ancien ministre, sociologue, expert, association Espoir Alzheimer, urbaniste, spécialiste numérique santé...), les réflexions stratégiques de ce comité éclairent les décisions d'investissement d'Euryale par une perspective transversale et de long terme.



MISE EN ŒUVRE ET SUIVI

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

La société s'appuie également sur un Comité scientifique, composé de spécialistes de la santé, qui lui permet d'anticiper les évolutions du secteur ainsi que leurs répercussions sur les besoins immobiliers (voir supra).



Contact

 Tél. 01 44 65 00 00

 Email : service.gestion@euryale.com

www.euryale.com