



# Rapport ESG / 2024

## SCPI Pierval Santé

 **euryale**  
Le profit seul n'est rien



## Poursuivre la transition dans l'immobilier de santé



**Sabine Nevers**  
Directrice Développement  
Durable

La SCPI Pierval Santé s'est engagée depuis plusieurs années dans une démarche d'ISR conforme aux exigences du label ISR immobilier, qui s'est concrétisée par l'obtention du label ISR au printemps 2023. Cette démarche traduit la conviction d'Euryale selon laquelle la performance financière de la SCPI doit bénéficier à toute la société et permettre par ailleurs de protéger et d'accroître la valeur du patrimoine dans l'intérêt des porteurs de parts. La SCPI souhaite dans ce cadre offrir une croissance durable à ses investisseurs.

Afin d'atteindre ces objectifs généraux de durabilité et de bénéfices pour la société, le fonds Pierval Santé s'est fixé différents objectifs ESG tels que : la réduction de la consommation énergétique des bâtiments, l'optimisation du confort des occupants et résidents, l'amélioration de 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. Pour atteindre ces objectifs, la SCPI oeuvre activement à rassembler un grand nombre de données sur son patrimoine, et a notamment été en mesure d'améliorer son taux de collecte de données énergétiques de 9% en 2022 à 24,7% pour 2024, permettant une meilleure représentativité de nos données de consommation énergétique.

Cette démarche se traduit également 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. Enfin, à la fin de l'année 2024, la SCPI a également mis en place une note minimale en-deçà de laquelle les investissements ne peuvent pas avoir lieu : ce mécanisme de sélection s'applique depuis début 2025, et nous permettra d'aller plus loin dans la démarche et de contribuer efficacement à l'amélioration en matière d'ESG du patrimoine sous gestion.

Nous tenons cette année encore à remercier particulièrement les exploitants des actifs détenus par la SCPI Pierval Santé qui se sont engagés à nos côtés afin de déployer cette démarche et ainsi renforcer la prise en compte des enjeux ESG dans la gestion pérenne de ce patrimoine.

Bonne lecture !



L'attribution du label ISR ne garantit pas les performances du fonds. Investir en SCPI comporte un risque de perte en capital. Il s'agit d'un investissement de long terme pour lequel la liquidité peut être limitée et dont le capital et les revenus ne sont pas garantis. La SCPI est soumise à d'autres risques tels que notamment le risque de change, de durabilité et le risque lié à une gestion discrétionnaire. Pour prendre connaissance des risques veuillez consulter le DIC et la note d'information de la SCPI disponibles sur le site Internet d'Euryale : <https://www.euryale-am.fr/nos-solutions/pierval-sante/>, avant de prendre toute décision d'investissement. La SCPI reste soumise au risque de durabilité tels que : les risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.



## Sommaire

Edito	3
1. Chiffres-clés de la SCPI Pierval Santé	4
2. Objectifs de la démarche ESG de la SCPI Pierval Santé	6
3. Méthodologie d'évaluation et moyens mis en oeuvre	7
a. L'ESG, au cœur des opérations d'Euryale	7
b. Définition des thématiques ESG clefs	8
c. Notation ESG	9
d. Evolution de la performance ESG	11
4. Résultats et performance ESG de la SCPI Pierval Santé	12
a. Nos 9 indicateurs d'impact ESG utilisés pour la SCPI Pierval Santé	12
b. Indicateurs énergie et gaz à effet de serre	14
c. Indicateurs en surperformance	15
5. Nos actions d'engagements	16
6. Actifs significatifs	18

# 1. Chiffres-clés de la SCPI Pierval Santé

(au 31 décembre 2024)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Informations générales

 Date de création du fonds  
2013

 Nombre total d'actifs  
au 31/12/2024 : **258**

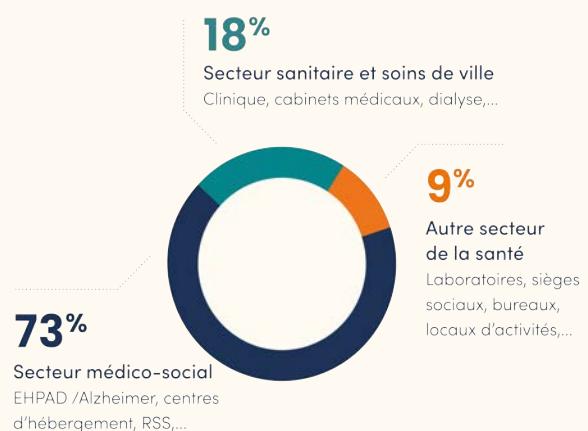
 Capitalisation<sup>1</sup> au 31/12/2024 :  
**3 301 133 100 €**

 Surface du patrimoine :  
**1 154 786 m<sup>2</sup>**

 TRI<sup>2</sup> sur 10 ans : **4,13 %**  
TRI 2024: **3,92%**

 Nombre de locataires : **1 006**

## Répartition sectorielle du patrimoine



## Taux d'occupation financier (TOF<sup>3</sup>)



- Locaux vacants
  - En recherche de locataires
- Locaux occupés
  - Baux standards
  - Baux avec loyers progressifs ou franchises de loyers

## Durée résiduelle des baux

 **WALT<sup>(4)</sup>**  
**16,48 ans**  
WALB<sup>(5)</sup> : 15,38 ans

## Ratio d'endettement

Ratio d'endettement maximum de 40% par rapport à la valeur des actifs



1. Le montant de la capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

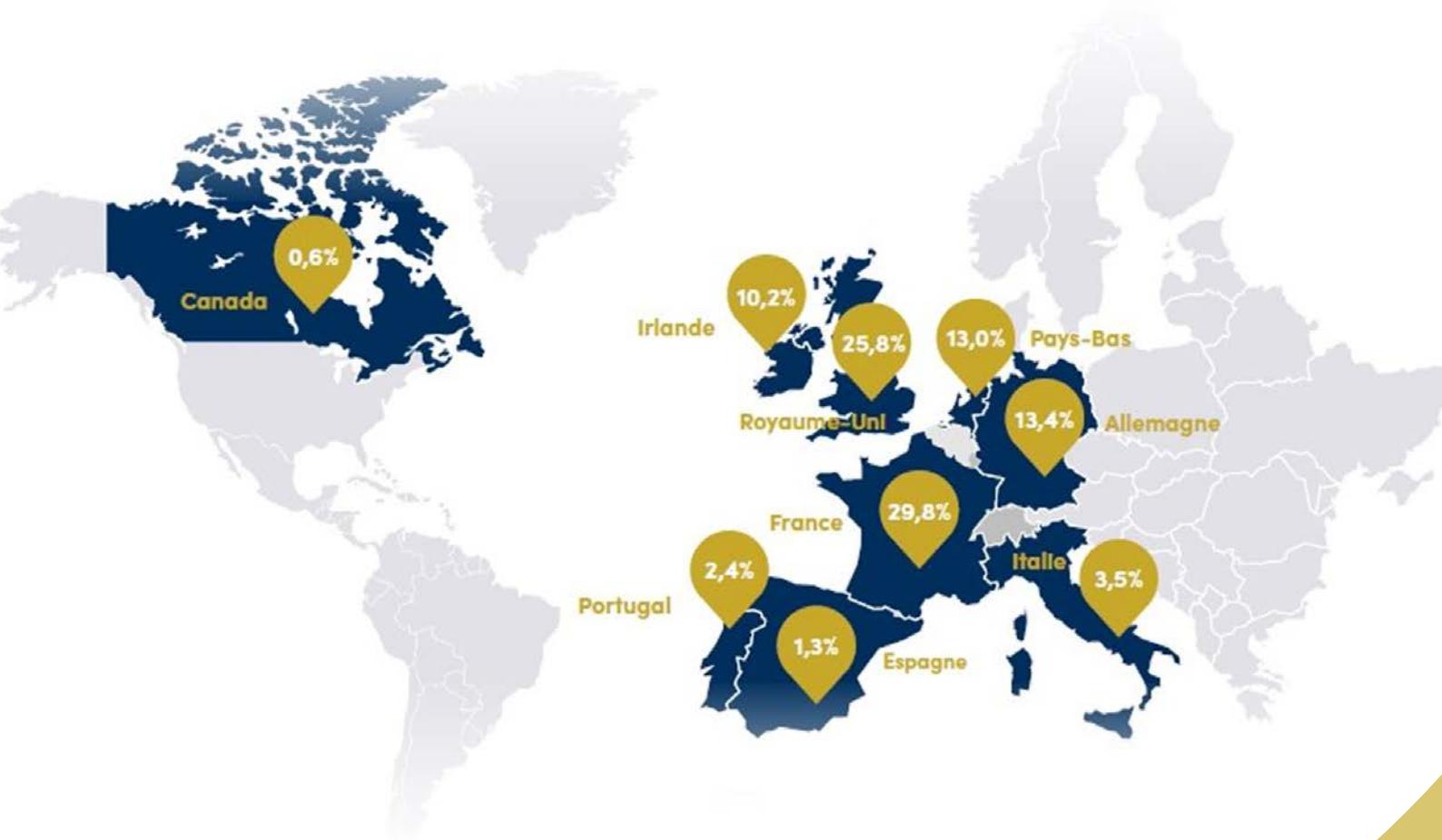
2. Les distributions sont incluses dans le calcul du TRI. Le taux de rentabilité interne (TRI) est le taux annualisé sur une période donnée avec, à l'entrée, le prix de souscription constaté en début d'exercice de la période considérée ; sur la période, les revenus distribués (en tenant compte des dates de perception) et à terme, le dernier prix cédant ou la valeur de retrait constatée.

3. Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

4. La Weight Average Lease Term (WALT) correspond à la durée résiduelle moyenne des baux du portefeuille immobilier. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle contractuelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

5. La Weight Average Lease Break (WALB) correspond à la durée ferme résiduelle moyenne des baux. Elle est calculée par la multiplication du loyer annuel de chaque locataire par la durée résiduelle ferme du bail sur le montant total du loyer annuel.

## Répartition géographique du patrimoine (au 31 décembre 2024)



## **2. Objectifs de la démarche ESG de la SCPI Pierval Santé**

L'immobilier de santé, dédié aux besoins médicaux des populations et constituant un outil d'exploitation de long terme pour leurs locataires, occupe une place à part au sein de l'immobilier sous gestion. Depuis sa création en 2013, Pierval Santé s'est fixé pour objectif de gérer cette classe d'actifs spécifique, afin de proposer des lieux de santé adaptés, agréables et durables permettant de mettre en avant le bien-être et la remise en forme de leurs occupants.

Notre démarche ESG tient compte de la prépondérance de l'aspect social de ces bâtiments, tout en y intégrant des enjeux environnementaux et de gouvernance. Elle s'articule autour des principaux objectifs listés ci-dessous, et a franchi un premier cap décisif en 2023 avec l'obtention du label ISR. La SCPI Pierval Santé s'inscrit dans une optique de progression du parc reflétée par le choix de raisonner en "Best-in-Progress".

Le label ISR constitue un point d'appui fort pour structurer la démarche ESG globale, mobiliser en interne comme en externe et pouvoir déployer encore plus loin nos ambitions ESG dans les prochaines années !

**Nos engagements traduisent cette volonté et se déclinent de la façon suivante :**

### **→ Objectif général**

Une **performance financière** qui bénéficie à toute la société.

### **→ Objectifs financiers**

**Protéger et accroître la valeur** du patrimoine.  
Offrir une **croissance de capital durable** aux investisseurs.

### **→ Objectifs ESG**

**Réduire la consommation énergétique** des bâtiments.  
**Optimiser le confort** des occupants ou résidents.  
Améliorer la **disponibilité des soins médicaux** et la situation sanitaire de la population.  
Etablir une **relation de confiance et de partenariat** dans la durée avec les exploitants.



### 3.

## Méthodologie d'évaluation et moyens mis en oeuvre

### a. L'ESG, au cœur des opérations d'Euryale

Le département Développement Durable a été mis en place en septembre 2021. Il est aujourd'hui dirigé par Sabine Nevers, Directrice Développement Durable, membre du Comité de Direction et rattachée à la Direction générale. Elle est en charge de piloter dans son ensemble la démarche ESG (Environnement, Social, Gouvernance) de la société de gestion. Depuis l'obtention pour la SCPI Pierval Santé du label ISR en 2023, elle est également responsable du suivi des actions et des engagements pris dans ce cadre. L'équipe Développement Durable comprend un analyste ESG et s'est renforcée début 2025 avec l'arrivée d'une seconde analyste.

Tout au long de l'année 2024, les collaborateurs ont été formés spécifiquement au cadre du Label ISR. Au total, 59 collaborateurs sur Paris et Toulouse ont assisté à ces formations.

La Directrice Développement Durable s'appuie sur les équipes opérationnelles de la société de gestion, toutes impliquées dans la démarche, à chaque étape du cycle de vie des immeubles.

 **L'équipe Investments**, en charge d'identifier les principaux risques et opportunités ESG à l'acquisition (via la collecte d'informations de documents et l'utilisation de l'outil de notation ESG).

 **L'équipe d'Asset Management**, en charge du suivi des actifs, de leurs plans d'amélioration et du déploiement de la politique d'engagement.

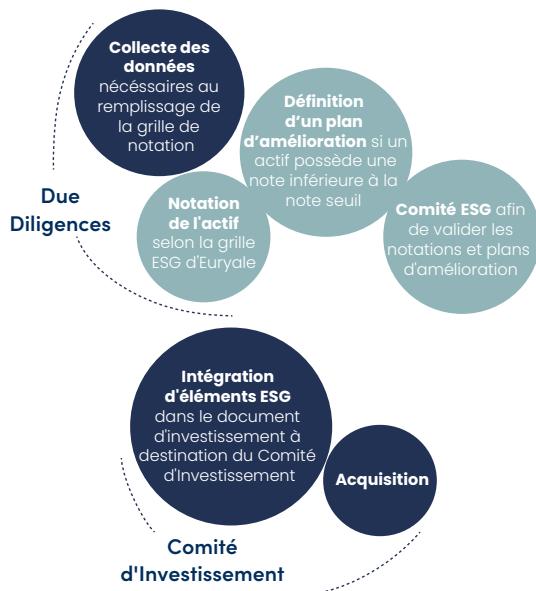
 **L'équipe Juridique**, en charge d'intégrer dans les contrats les clauses ESG.

 **L'équipe Fund et Finance**, en charge de revoir et de valider les plans d'amélioration des actifs définis à l'investissement le cas échéant.

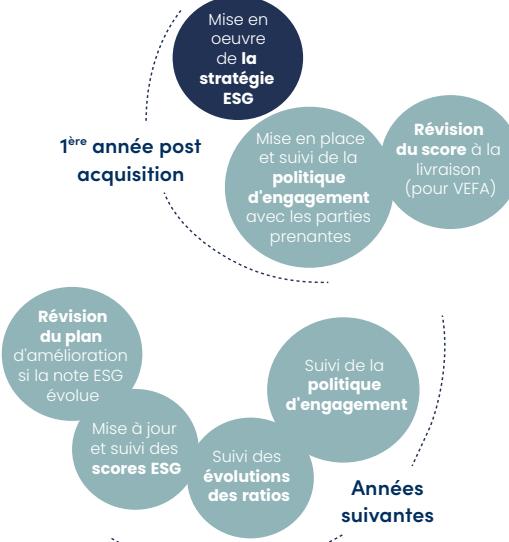
 **Le département Conformité et Contrôle Interne**, qui est garant du respect des procédures ISR.

### Intégration des critères ESG au sein du cycle d'investissement de Pierval Santé

#### Phase d'acquisition



#### Phase de gestion



## b. Définition des thématiques ESG clefs

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

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

Des réflexions sont en cours pour faire évoluer les grilles applicables lors du renouvellement du label ISR en 2026. L'un des enjeux est notamment de distinguer les critères applicables en fonction de la sous-typologie particulière du bâtiment : ainsi une maison médicale, par exemple, ne sera pas évaluée selon les mêmes critères qu'un EHPAD.

### c. Notation ESG

L'outil de notation ESG est une grille composée de questions couvrant les 11 thématiques ESG pré-citées. Ces thématiques se décomposent en 24 critères et permettent d'obtenir une note ESG globale de l'actif sur 10. Les grilles de tous les actifs sont mises à jour a minima annuellement afin de suivre les évolutions des performances des actifs.

Etant donné la nature du fonds, la partie Sociale est prépondérante et compte pour 50% de la pondération de la note. Concernant les autres thématiques ESG, la partie Environnementale représente 30% et la partie Gouvernance compte pour 20% de la note.

Enfin, une note minimale de 2,6 / 10 s'applique à partir de 2025 pour les acquisitions d'actifs. Toutes les acquisitions doivent désormais présenter une évaluation au minimum égale à ce seuil afin de pouvoir se réaliser.

Le schéma ci-dessous représente les 2 situations alternatives possibles, une fois la note minimale dépassée, en fonction de la position de l'actif à acquérir par rapport à la note seuil de 4,45 / 10.

#### Pondération des critères ESG



#### Au-delà de la note minimale, selon la performance de l'actif vis-à-vis de la note seuil (4,45 / 10), deux cas de figures se présentent lors de l'investissement :



Si l'actif possède **une note supérieure** à cette note seuil, cette note devra a minima être maintenue sur cette période de 3 ans. Approche dite **BEST-IN-CLASS**.

Si l'actif possède **une note inférieure** à cette note seuil, Euryale adopte une stratégie dite **BEST-IN-PROGRESS**.

**Un plan d'amélioration doit être mis en place pour améliorer sa performance ESG.** En moyenne sur le portefeuille, le score ESG des actifs « Best-in-Progress » doit augmenter de 2 points (sur 10) ou dépasser la note seuil sur une période de 3 ans.

La répartition des actifs dans ces deux grandes poches Best-In-Progress et Best-In-Class entraîne un traitement différencié.

Pour les actifs **Best-In-Progress**, à l'acquisition, un Comité ESG est mis en place, et est notamment en charge d'enterrer un Plan d'amélioration ESG de l'actif considéré. Il s'assure de la qualité de l'informations ESG qui est ensuite transmise au Comité d'Investissement pour validation. Ce Comité est composé de l'investisseur en charge de l'opération, d'un gestionnaire immobilier (Asset Manager), d'un Fund manager et d'un membre de l'équipe Développement durable.

Pour les actifs **Best-In-Class**, la campagne de notation annuelle des actifs permet de nous assurer du maintien des caractéristiques permettant de conserver la note au-dessus de la note seuil.

En externe, la société de gestion s'appuie sur plusieurs prestataires. La collecte et le pilotage des données ESG sont effectuées via la plateforme Stonal, tandis que la collecte de données énergétiques est dorénavant confiée à Deepki afin de déployer un outil de suivi homogène sur l'ensemble des pays d'Europe. Enfin, des prestataires spécialisés dans la conduite d'audits techniques du bâtiment sont régulièrement sollicités, et des consultants sont également ponctuellement mobilisés afin d'accompagner les équipes d'Euryale dans la mise en place du dispositif ISR.

## Initiatives

- Euryale est membre du groupe de travail 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.
- La société de gestion est membre de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable) et en rejoint le Conseil d'Administration en 2024. Euryale contribue notamment aux Groupes de Travail Finance Responsable, Valeur Verte et Energie-Carbone. Cette participation d'Euryale permet d'anticiper les évolutions et de partager des interprétations des démarches nationales et européennes.
- En 2023, en tant que membre actif de l'ASPIM sur ces questions et investisseur européen impliqué sur les caractéristiques sociales de ses fonds, Euryale a participé à la consultation de la Commission Européenne sur l'implémentation du règlement SFDR.
- Depuis sa création, la SCPI Pierval Santé s'est constituée en fonds à fonds de partage et soutient la recherche contre les maladies neurodégénératives en faveur de l'Institut du Cerveau, à qui une quote-part des frais de collecte est reversée. Au global, depuis sa création, plus de 1,5 millions d'euros ont été reversés. Le don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.



## d. Evolution de la performance ESG

Le principe suivi pour évaluer les actifs du portefeuille est le suivant : l'absence d'information est considérée comme une information et donne systématiquement lieu à la plus basse note possible sur le critère manquant. Cette décision stricte explique, en partie, les résultats parfois faibles de certains indicateurs.

Par ailleurs, afin de refléter la réalité des actifs en portefeuille, le choix a été fait de raisonner en périmètre courant. Ainsi le périmètre évalué est ajusté chaque année des acquisitions et cessions d'actifs. Sur la campagne 2024, sur les 258 actifs en portefeuille, seuls 241 ont été évalués car 17 étaient en cours de cession. Les acquisitions effectuées en 2024 ont toutes fait l'objet d'une notation actualisée lors de la campagne lancée en décembre 2024, hormis l'acquisition de décembre 2024 pour laquelle la note initiale a été conservée.

Enfin, les calculs sont pondérés par la valeur vénale des actifs.



Répartition des poches Best-in-Progress et Best-in-Class



Notes de la poche Best-in-Progress

	ESG	Score initial 2021	Score final 2024
Environnement	1,80	3,25	
Social	4,39	5,13	
Gouvernance	1,23	2,31	

Notes de la poche Best-in-Class

	ESG	Score initial 2021	Score final 2024
Environnement	3,69	4,42	
Social	6,92	7,63	
Gouvernance	3,06	3,43	

A la lecture des chiffres, plusieurs constats peuvent être effectués :

- la dynamique d'évolution générale est positive. Entre 2023 et 2024 la note globale de notre portefeuille passe de 4,81 à 5,45, reflétant notre démarche d'amélioration continue des processus de collecte d'information et de notation.
- de façon parallèle, la proportion relative des poches BIP et BIC s'inverse au cours du cycle : la poche BIC représente cette année 79,4% du patrimoine global.
- l'ensemble des thématiques E, S et G progressent au cours du cycle, pour les 2 poches BIP et BIC. Les critères de notation s'appuyaient pour ce premier cycle sur de la collecte d'information ESG sur les actifs, ce qui constitue un défi pour un patrimoine aussi important et diversifié géographiquement. Le label ISR est un cadre vertueux qui permet d'accélérer le rythme naturel de récupération des données.

## 4. Résultats et performance ESG de la SCPI Pierval Santé

### a. Nos 9 indicateurs d'impact ESG utilisés pour la SCPI Pierval Santé



Indicateur  
Intensité énergétique moyenne du parc

Rationnel

Les bâtiments représentent 40% de la consommation d'énergie de l'Europe et 75% du stock actuel est déficient sur le plan énergétique.

**225 kWhEF/m<sup>2</sup>/an**

Après une diminution drastique l'an dernier, la consommation énergétique par mètre carré augmente, notamment du fait d'une méthodologie mise à jour qui permet de combler par fluide les données manquantes. Le taux de couverture est en hausse depuis 2 ans de 9% à 24,7%, plus représentatif du patrimoine global.



Indicateur  
Intensité carbone moyenne du parc

Rationnel

Les bâtiments sont responsables de 36% des émissions de Gaz à effet de serre en Europe.

**34 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>/an**

Le mode de calcul de l'indicateur carbone s'est affiné cette année pour refléter la diversification géographique du patrimoine. Les facteurs d'émissions appliqués sont désormais différenciés par pays, ce qui permet d'avoir une vision plus précise de l'intensité carbone.



Indicateur  
Part des actifs possédant un processus de valorisation des déchets

Rationnel

27% des déchets en Europe sont mis en décharge ou éliminés/incinérés sans valorisation.

**2%** des actifs du portefeuille a mis en place une politique de revalorisation des déchets (réemploi, recyclage, revalorisation directe). L'indicateur est en baisse depuis l'an dernier car les règles d'évaluation des grilles ont été durcies : pour l'ensemble des actifs où une réponse positive de mise en place d'un processus de valorisation des déchets a été faite, une preuve via photo ou document de procédure est désormais exigée.



Indicateur  
Part des actifs facilement accessibles

Rationnel

Un actif de santé doit être facilement accessible pour les patients, le personnel et les visites.

**81%** des actifs sont facilement accessibles (proches d'un grand axe routier en zone rurale ou proche d'un noeud de transport dans les zones urbaines). Cet indicateur est particulièrement important pour des actifs de santé. En effet, un bâtiment plus facilement accessible permet aux résidents d'avoir plus de visites de leurs proches. Cela favorise aussi la mobilité pour les patients et le personnel.

**Indicateurs****Part des actifs répondant à un fort besoin de santé****Rationnel**

Euryale a la volonté de favoriser l'accès aux soins pour tous, notamment dans les déserts médicaux.

**Indicateur****Part des actifs disposant de plus de 4 services à disposition des usagers****Rationnel**

L'exploitation en santé est un métier d'hébergement, le confort des résidents/occupants fait partie intégrante de son métier.

**Indicateur****Part des actifs disposant d'un espace vert****Rationnel**

Les espaces verts permettent d'augmenter la qualité de vie des résidents/occupants.

**Indicateur****Part des actifs disposant d'une clause ESG signée par le PM/exploitant****Rationnel**

Euryale a la volonté d'embarquer ses principales parties prenantes, les exploitants, sur les enjeux de développement durable

**Indicateur****Part des locataires possédant un service qualité****Rationnel**

L'exploitation en santé est un métier en relation avec des patients vulnérables et la qualité est au cœur de leurs enjeux.

**19%**

des actifs répondent à un fort besoin de santé. Cet indicateur reflète le fait que les actifs du patrimoine permettent de répondre à des besoins dans des déserts médicaux. Sur les problématiques liées au vieillissement de la population, la totalité des pays où la SCPI est implantée est touchée et a besoin de plus d'investissements.

**31%**<sup>1</sup>

des actifs proposent plus de 4 services à disposition des usagers. Ce résultat reflète notamment les services mis à disposition au sein du bâtiment pour les résidents (par exemple : kiné, coiffeur, services religieux, etc.).

**83%**

Des études récurrentes démontrent les bienfaits d'avoir accès à un espace vert, qu'il s'agisse d'une vue sur des arbres par exemple comme de l'accès à un potager. Cet indicateur est plus détaillé en p. 15 du présent rapport.

**24%**

des actifs disposent désormais d'une clause ESG intégrée dans leur bail ou le contrat en place avec les PM. La clause ESG a été initiée en 2022. Cet indicateur est en nette progression depuis 2023 (13%). Il s'inscrit dans un temps de déploiement à moyen terme du fait de la durée ferme moyenne élevée de nos baux.

**35%**

des actifs disposent d'un service qualité à l'échelle de chaque actif. Cet indicateur est particulièrement important sur la gestion des risques de nos actifs des secteurs sanitaire et médico-social. Le calcul de l'indicateur a été revu cette année, afin de le dissocier de la gestion des réclamations, avec laquelle il était agrégé les années précédentes.

<sup>1</sup> Le taux de 31% est calculé en tenant compte uniquement des actifs en exploitation; en intégrant les actifs en construction, ce taux atteint 27%.

## b. Indicateurs énergie et gaz à effet de serre

Pierval Santé a fait le choix d'un indicateur d'énergie fondé sur les consommations réelles. Le fait de raisonner en réel doit permettre de construire des trajectoires de décarbonation plus pertinentes, mais complique la récupération des données énergétiques, en particulier hors de France.

Pour autant, notre taux de couverture progresse ces dernières années : il est passé de 9% jusqu'en 2022 à des niveaux proches de 20% à compter de 2023. En 2024, le taux de couverture énergétique s'établit à 24,7%. L'objectif est de continuer à faire progresser ce taux dans les prochaines années, et d'élargir le nombre de pays où la donnée est récupérée.

Dans cette même logique de nous fonder sur des données de consommations réelles, l'indicateur de performance est exprimé en énergie finale. L'énergie finale est l'énergie au stade final de la chaîne de transformation de l'énergie, c'est-à-dire au stade de son utilisation par le consommateur final. Un indicateur secondaire est néanmoins calculé, afin d'être en mesure de répondre à certaines réglementations françaises et/ou européennes qui l'imposent.

C'est notamment le cas de la Taxinomie européenne, qui propose de positionner ses bâtiments selon leur appartenance à un Top 15% de leur marché, ou un Top 30% de leur marché afin de déterminer s'ils répondent (substantiellement ou non) à l'enjeu d'atténuation du changement climatique. La consommation énergétique moyenne en énergie primaire de nos bâtiments s'établit à 398 kWhEP/m<sup>2</sup>/an.



Afin d'aider les acteurs de l'immobilier européen à se positionner par rapport aux réglementations en vigueur, plusieurs entités proposent des benchmarks sur les bâtiments de santé.

C'est notamment le cas de Deepki, un prestataire énergétique européen, ou de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, association d'intérêt général œuvrant à la transition écologique dans le secteur de l'immobilier. Voici les chiffres convergents publiés par ces organisations sur la santé en 2024, à titre d'information :

	kWhEP/m <sup>2</sup> /an	Top 15	Top 30	Périmètre
OID		<b>178</b>	<b>222</b>	France
Deepki		<b>178</b>	<b>222</b>	Europe

Source Chiffres OID 2024 / Source chiffres Deepki 2024

**Consommation énergétique moyenne  
en énergie finale**

 **225**  
kWhEF/m<sup>2</sup>/an

**Empreinte Carbone moyenne**

 **34**  
kgCO2eq/m<sup>2</sup>/an



## c. Indicateurs en surperformance

Le label ISR requiert d'identifier 2 indicateurs en surperformance pour le fonds concerné. Dans le cas de la SCPI Pierval Santé, il s'agit des indicateurs relatifs aux besoins médicaux, ainsi qu'aux espaces extérieurs disponibles sur nos actifs.



### Besoins médicaux

L'un des objectifs de Pierval Santé est de répondre aux besoins médicaux ainsi qu'à leur augmentation sur les années à venir. Pierval Santé a donc développé un benchmark regroupant les besoins locaux par région en nombre de lits pour des patients âgés, le nombre de médecins et les besoins d'emplois. Ce benchmark s'appuie sur des bases statistiques locales et internationales (la liste complète des sources statistiques est annexée au Code de Transparence de la SCPI Pierval Santé).

Le portefeuille répond à des besoins médicaux avec une moyenne de 6,87 / 10 (en comparaison avec un benchmark à 6,6 / 10) pour un taux de couverture de 100%. Ce résultat confirme l'ADN sociétal de la SCPI Pierval Santé qui favorise l'implantation de bâtiments de santé sur des zones à besoin médicaux.



**6,87/10**

Résultats Pierval Santé

**6,6/10**

Benchmark

### Présence d'espaces extérieurs

Les effets positifs de la nature sur la santé sont particulièrement étudiés depuis une quarantaine d'années et s'articulent autour de deux grands axes : la biophilie (Ulrich, 1993 ; Wilson, 1984) et la théorie de la restauration de l'attention (Kaplan & Kaplan, 1989 ; S. Kaplan, 1995).

Et ces bénéfices sont confirmés par des études plus récentes. Ainsi, 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. Le benchmark s'appuie sur l'étude UneP-Ipsos "Jardins et espaces verts, l'exception culturelle française", et la méthodologie est annexée au Code de Transparence de Pierval Santé.

Le taux de couverture de cet indicateur est de 100%.



## 5. Nos actions d'engagement



### Actions d'engagement

La collecte des données réelles reste un enjeu important de l'équipe Développement Durable, avec l'appui des services d'Asset Management et de Property Management. La société de gestion s'appuie également sur des prestataires externes, notamment Deepki qui peut nous accompagner sur l'ensemble des territoires européens couverts par le fonds. Nous nous engageons à faire progresser le taux de couverture énergétique dans les prochaines années, notamment en proposant d'intégrer des clauses ESG dans tous les nouveaux baux et en inscrivant le sujet à l'agenda de nos échanges avec les locataires.

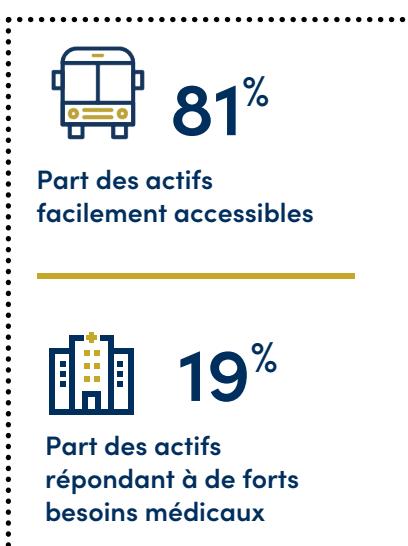
En parallèle, nous finalisons le recensement des Diagnostics de Performance Energétique et avons identifié les sources principales de chauffage et de refroidissement sur 93% de notre patrimoine. Ces travaux permettront d'établir une trajectoire de décarbonation fiable sur le patrimoine.

Enfin, la distribution de notre Guide écogestes à l'ensemble de nos locataires, et notre engagement à le déployer auprès des nouveaux occupants concrétise encore davantage l'enjeu de maîtrise de consommation énergétique. En complément, début 2025 un questionnaire de satisfaction a été transmis à l'ensemble des exploitants et PM.

### Actions d'engagement

Un pointage précis des dispositifs existants sur l'ensemble des actifs du patrimoine doit être mené et continuer à être affiné d'année en année. L'enjeu principal sera de formaliser la preuve de ces équipements et des procédures en place en intégrant photos et documents récupérés auprès des exploitants.

Ces questions s'intègrent dans un contexte de dialogue bailleur-locataire qui est essentiel pour avancer en bonne intelligence avec les exploitants sur ces sujets.



### Actions d'engagement

Tout comme les besoins médicaux importants de certaines zones géographiques, la question de l'accessibilité des actifs de santé constitue un paramètre essentiel pour notre typologie d'actifs. Ces critères sont en grande partie déterminés au moment de l'acquisition des actifs.

Concrètement, des Comités ESG préalables aux Comités d'Investissement organisés pour les acquisitions concernant des actifs Best-In-Progress permettent d'analyser ces critères. Ce process continuera d'être suivi en 2025.



### Actions d'engagement

La question des services aux occupants est essentielle pour nos bâtiments de santé. La qualité et diversité des services proposés constitue en effet un pilier pour le bien-être des occupants. Les services disponibles recouvrent une immense variété de champs, qu'il s'agisse de proposer des activités artistiques, des services religieux, le recours à des services de facture, l'installation d'un espace de jeux pour enfants etc.

Nous allons réfléchir à établir une liste des services bonus, le cas échéant avec des prestataires que nous aurions identifiés, à pouvoir proposer à nos exploitants, notamment lors d'un prochain séminaire avec nos exploitants (voir infra).

### Actions d'engagement

Ces dernières années, des études sont venues conforter l'idée intuitive que l'accès à un espace vert pouvait grandement améliorer le confort et le bien-être des occupants. Ainsi, selon une étude publiée en 2021 par l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRAE), l'accès à un espace vert ou un jardin thérapeutique dans un établissement pour personnes âgées réduit de 28% les troubles du comportement et de 20% les troubles anxieux chez les résidents.

Nous pourrons soumettre à nos locataires des idées d'introduction de végétation, aux échelles intérieures et/ou extérieures, mais également privilégier au maximum la conception de ces espaces lors de programmes neufs : c'est notamment le cas sur l'hôpital privé Terres de Moselle actuellement en construction pour le groupe Elsan près de Metz.



### Actions d'engagement

Ces critères s'insèrent dans une politique d'engagement plus globale de nos parties prenantes. Ici encore il faut souligner la spécificité des actifs de santé, avec une grande partie de nos actifs en monolocation, et des locataires pour lesquels nos bâtiments constituent leur outil de travail, sur des baux très longs en regard des durées des autres classes d'actifs. L'un de nos objectifs est de susciter des idées et des réflexions auprès de nos exploitants, en endossant l'animation d'une communauté d'exploitants. Dans la continuité d'un premier séminaire organisé fin 2023 avec nos exploitants, un second séminaire est en cours de réflexion pour se tenir fin 2025 ou début 2026.

Par ailleurs, le déploiement des clauses ESG au sein de nos baux et de nos contrats PM est également essentiel : sur les baux nous nous inscrivons dans le temps long, mais adoptons une démarche plus pro-active dorénavant. Avec ces derniers, l'objectif est de formaliser 100% des contrats PM intégrant cette clause ESG (vs 90% à fin 2024).

Enfin, nous souhaitons proposer à notre écosystème des initiations à l'immobilier durable, notamment en déployant des ateliers de Fresque de l'Immobilier Durable, format développé par l'OID et l'école des Ponts Paris Tech. De premiers ateliers devraient se tenir dans les 12 prochains mois.

## 6. Actifs significatifs

### ↪ Les 5 actifs les plus importants en valeur

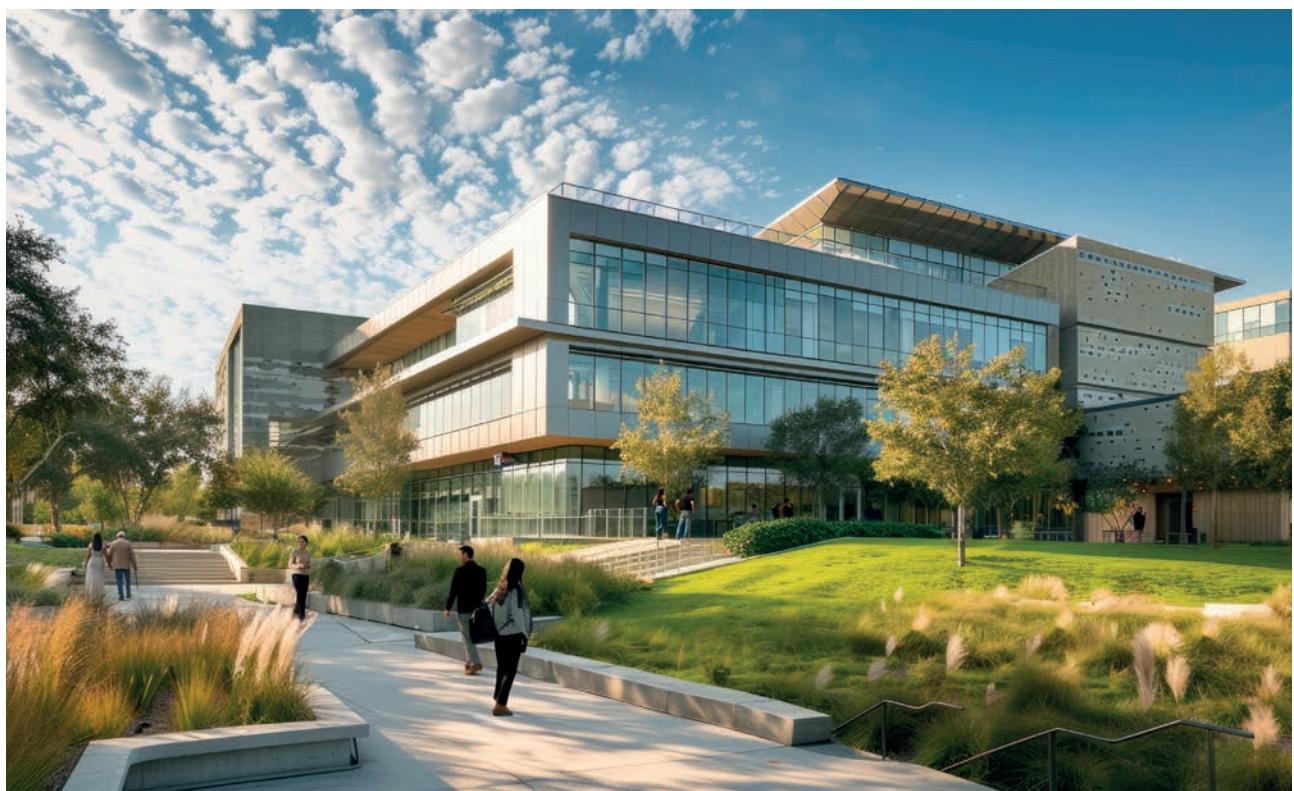
5 actifs les plus importants	Adresse	Typologie	Note ESG
't hart, VvAA	Orteliuslaan 750 Utrecht - Pays-Bas	Bureaux	<b>7,30</b>
The Four Ferns	Brighton Rd, Foxrock Dublin - Irlande	EHPAD	<b>6,74</b>
Maison de retraite De Beyart	38 Brusselsestraat Maastricht - Pays-Bas	EHPAD	<b>3,79</b>
Hopital Privé Natécia	22 avenue Rockefeller Lyon - France	Clinique MCO	<b>4,38</b>
Fern Dean	Dean's Grange Rd, Deansgrange Dublin - Irlande	EHPAD	<b>7,15</b>

### ↪ Les 5 actifs les plus performants en matière ESG

5 actifs les plus performants	Adresse	Typologie	Note ESG
't hart, VvAA	Orteliuslaan 750 Utrecht - Pays-Bas	Bureaux	<b>7,30</b>
Fern Dean	Dean's Grange Rd, Deansgrange Dublin - Irlande	EHPAD	<b>7,15</b>
Moorehall Lodge	Hale Street Ardee - Irlande	EHPAD	<b>7,15</b>
Clinique du Vivarais	Chemin du Pré Saint Antoine Aubenas - France	Clinique MCO	<b>7,11</b>
Stryker France	Terre des roches - ZAC de Satolas Green Pusignan - France	Bureaux	<b>7,08</b>

## ⊖ Les 5 actifs les moins performants en matières ESG

5 actifs les moins performants	Adresse	Typologie	Note ESG
Clinique CDC	De Rijn 1 and 2 Best - Pays-Bas	Clinique dentaire	1,99
THIM Ecole de Physiothérapie	Newtonbaan 6, 8 and 8A Nieuwegein - Pays-Bas	Bureaux	2,70
Costa de Prata	Rua D. Cristóvão Gama 13/13-A Lisbonne - Portugal	EHPAD	2,80
Solar das Camélias	Praça António Marques Campos Telhadela - Portugal	EHPAD	3,02
AOK mutuelle	Bahnhofstrasse 62 Alsfeld - Allemagne	Bureaux	3,26



# Les 5 actifs les plus importants en valeur

't hart, VvAA



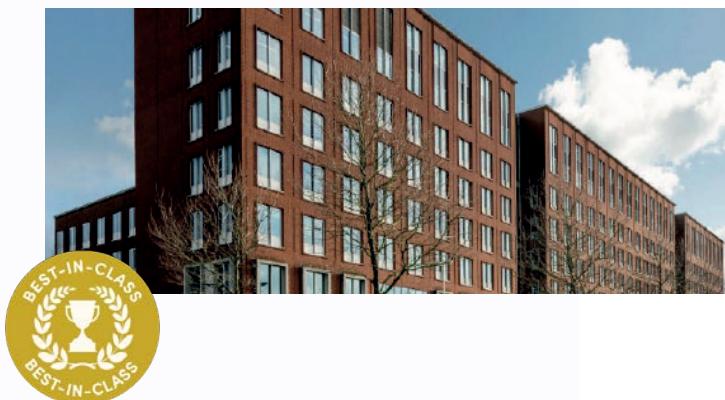
Pays/Ville  
Pays-Bas, Utrecht

Surface  
15 769 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
Bureaux

Valorisation  
52 868 634 €

Date d'acquisition  
de l'actif  
24/11/2021



# 7,30/10

Note ESG au 31/12/24

Score actuel  
par thématique



Bâtiment facilement accessible

Propose différents éléments de confort

Espaces extérieurs

Haute performance énergétique

Questionnaire de satisfaction envoyé

# Les 5 actifs les plus importants en valeur

## The Four Ferns



Pays/Ville  
Irlande, Dublin

Surface  
7 794 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
EHPAD

Valorisation  
52 386 525 €

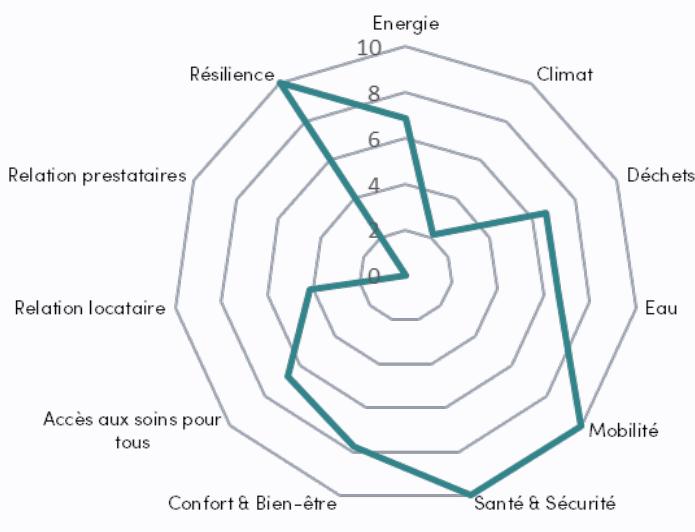
Date d'acquisition  
de l'actif  
24/06/2019



# 6,74/10

Note ESG au 31/12/24

Score actuel  
par thématique



Bâtiment facilement accessible

Propose différents services

Espaces extérieurs

Questionnaire de satisfaction envoyé

# Les 5 actifs les plus importants en valeur

## Maison de retraite De Beyart



Pays/Ville  
Pays-Bas, Maastricht



Surface  
12 954 m<sup>2</sup>



Type d'actif  
EHPAD



Valorisation  
47 515 104 €



Date d'acquisition  
de l'actif  
23/12/2020



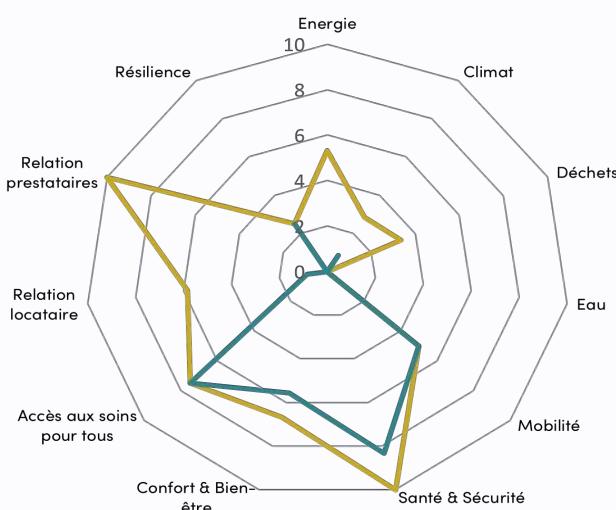
3,79/10

Note ESG au 31/12/24

6,24/10

Cible

Score actuel  
et cible par thématique



— Score cible — Score actuel



Propose différents services



Espaces extérieurs



Répond à un fort besoin de santé



Questionnaire de satisfaction envoyé

# Les 5 actifs les plus importants en valeur

## Hôpital Privé Natécia

Pays/Ville  
France, Lyon

Surface  
16 565 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
Clinique MCO

Valorisation  
43 150 000 €

Date d'acquisition  
de l'actif  
11/07/2018



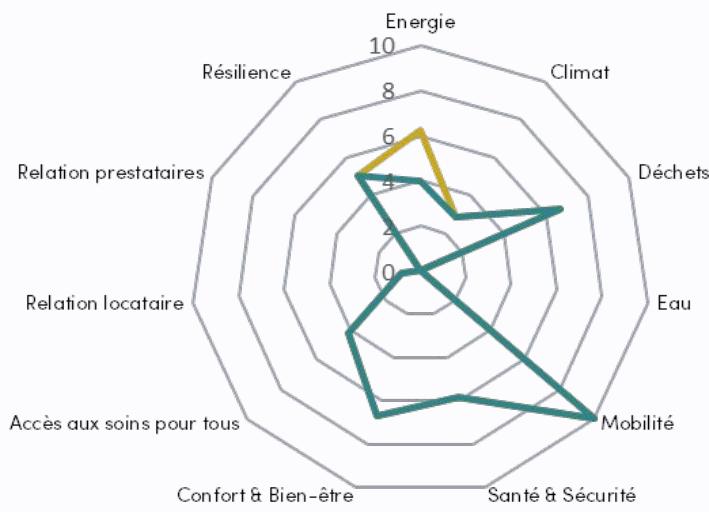
4,38/10

Note ESG au 31/12/24

4,63/10

Cible

Score actuel et cible par thématique



Bâtiment facilement accessible

Propose différents services

Espaces extérieurs

Questionnaire de satisfaction envoyé

Propose différents éléments de confort

— Score cible — Score actuel

# Les 5 actifs les plus importants en valeur

## Fern Dean



Pays/Ville  
Irlande, Dublin

Surface  
7 047 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
EHPAD

Valorisation  
40 998 150 €

Date d'acquisition  
de l'actif  
24/06/2019



# 7,15/10

Note ESG au 31/12/24

### Score actuel par thématique



Bâtiment facilement accessible



Propose différents éléments de confort



Espaces extérieurs



Questionnaire de satisfaction envoyé

# Les 5 actifs les plus performants en matière ESG

## 't hart, VvAA

 Pays/Ville  
Pays-Bas, Utrecht

 Surface  
15 769 m<sup>2</sup>

 Type d'actif  
Bureaux

 Valorisation  
52 868 634 €

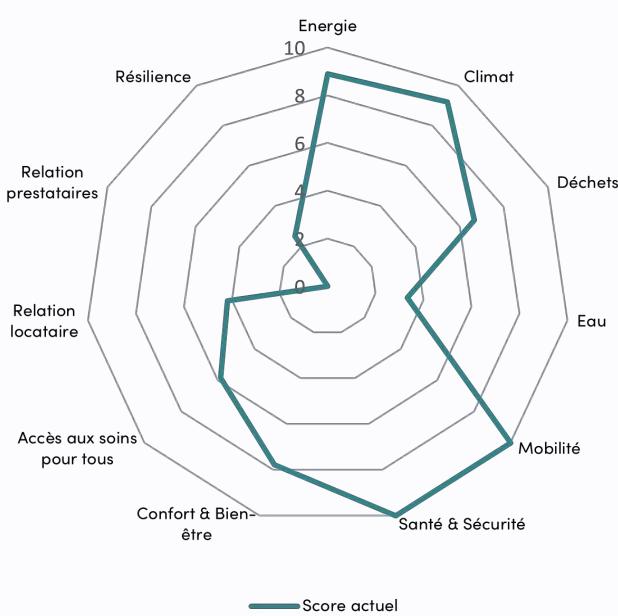
 Date d'acquisition  
de l'actif  
24/11/2021



# 7,30/10

Note ESG au 31/12/24

### Score actuel par thématique



 Bâtiment facilement accessible

 Propose différents éléments de confort

 Espaces extérieurs

 Haute performance énergétique

 Questionnaire de satisfaction envoyé

# Les 5 actifs les plus performants en matière ESG

## Fern Dean

 Pays/Ville  
Irlande, Dublin

 Surface  
7 047 m<sup>2</sup>

 Type d'actif  
EHPAD

 Valorisation  
40 998 150 €

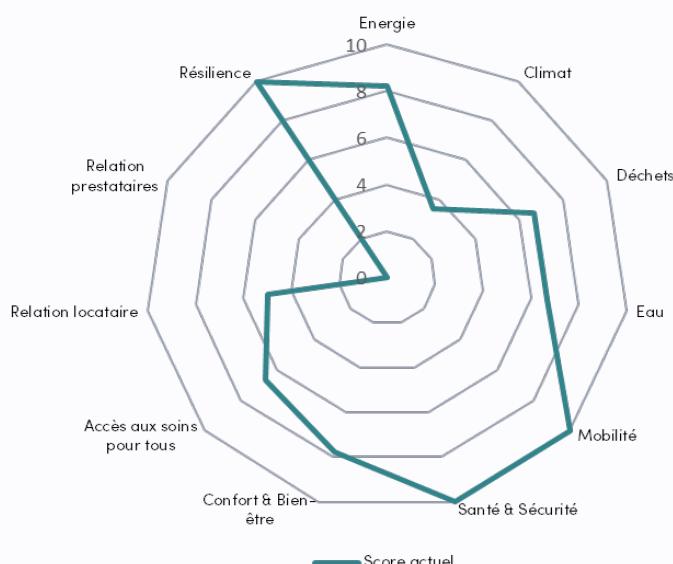
 Date d'acquisition  
de l'actif  
24/06/2019



# 7,15/10

Note ESG au 31/12/24

### Score actuel par thématique



 Bâtiment facilement accessible

 Propose différents éléments de confort

 Espaces extérieurs

 Questionnaire de satisfaction envoyé

# Les 5 actifs les plus performants en matière ESG



## Moorehall Lodge

Pays/Ville  
Irlande, Ardee

Surface  
5 674 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
EHPAD

Valorisation  
15 108 578 €

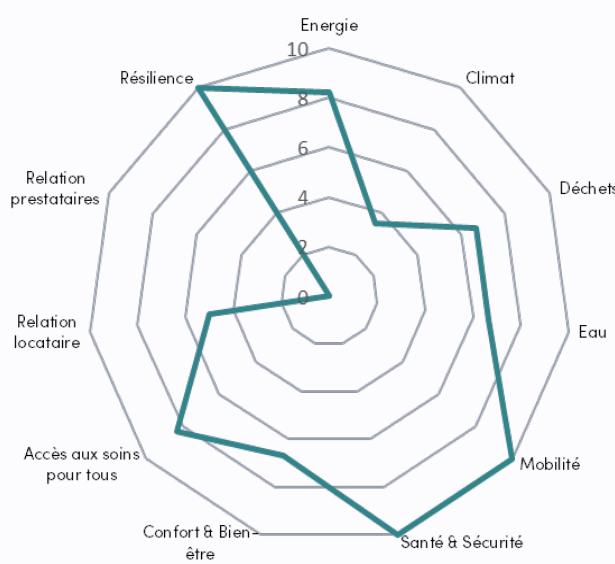
Date d'acquisition  
de l'actif  
23/12/2019



# 7,15/10

Note ESG au 31/12/24

### Score actuel par thématique



Bâtiment facilement accessible

Espaces extérieurs

Répond à un besoin moyen de santé

Questionnaire de satisfaction envoyé

# Les 5 actifs les plus performants en matière ESG

## Clinique du Vivarais

Pays/Ville  
France, Aubenas

Surface  
3 362 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
Clinique MCO

Valorisation  
11 540 000 €

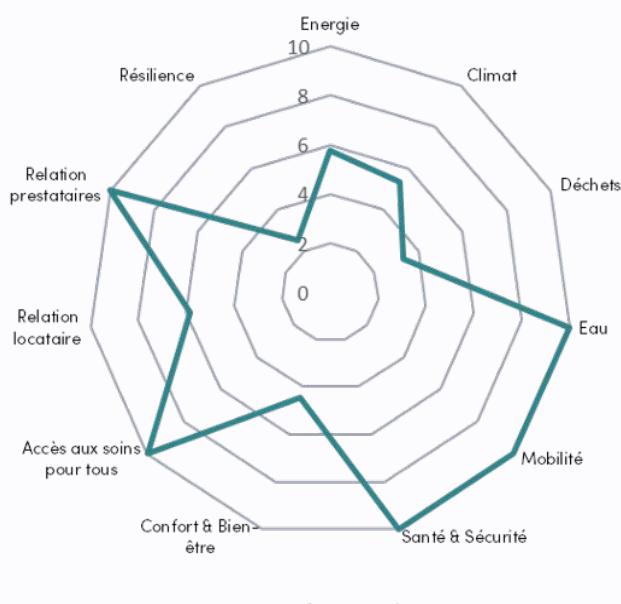
Date d'acquisition  
de l'actif  
27/11/2019



# 7,11/10

Note ESG au 31/12/24

### Score actuel par thématique



Bâtiment facilement accessible

Propose différents éléments de confort

Répond à un fort besoin de santé

Questionnaire de satisfaction envoyé

# Les 5 actifs les plus performants en matière ESG

## Stryker France

Pays/Ville  
France, Pusignan

Surface  
12 191 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
Bureaux

Valorisation  
15 140 000 €

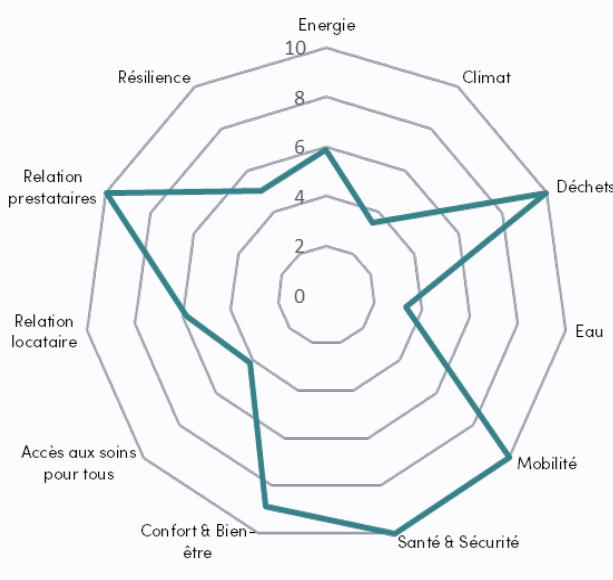
Date d'acquisition  
de l'actif  
25/03/2016



# 7,08/10

Note ESG au 31/12/24

Score actuel  
par thématique



Propose différents éléments de confort

Propose différents services

Questionnaire de satisfaction envoyé

Bâtiment facilement accessible

# Les 5 actifs les moins performants en matière ESG



## Clinique CDC

Pays/Ville  
Pays-Bas, Best

Surface  
3 647 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
Clinique Dentaire

Valorisation  
5 212 116 €

Date d'acquisition  
de l'actif  
16/03/2022



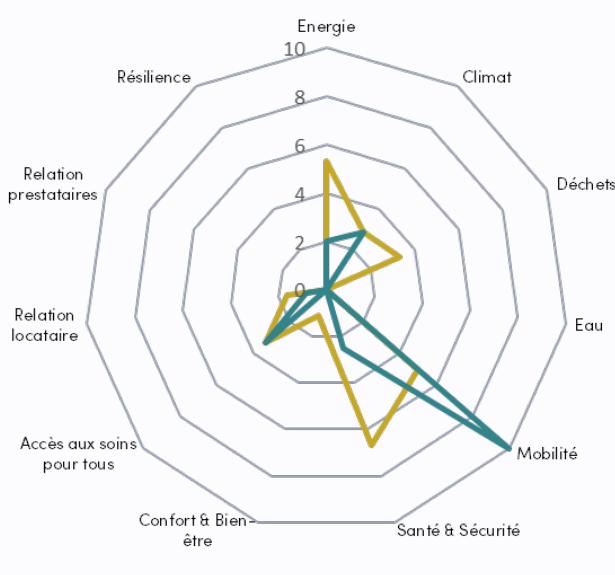
1,99/10

Note ESG au 31/12/24

3,35/10

Cible

Score actuel  
et cible par thématique



Répond à un besoin moyen de santé

Questionnaire de satisfaction envoyé

Bâtiment facilement accessible

# Les 5 actifs les moins performants en matière ESG

## THIM Ecole de Physiothérapie



Pays/Ville  
Pays-Bas,  
Nieuwegein

Surface  
1 870 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
Bureaux

Valorisation  
6 171 711 €

Date d'acquisition  
de l'actif  
16/03/2022



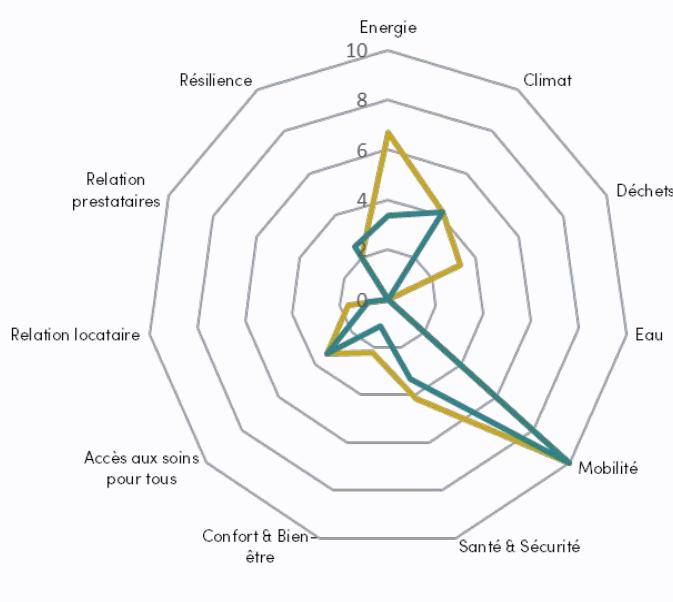
2,70/10

Note ESG au 31/12/24

3,63/10

Cible

Score actuel et cible par thématique



Répond à un besoin moyen de santé

Haute performance énergétique

Questionnaire de satisfaction envoyé

Bâtiment facilement accessible

# Les 5 actifs les moins performants en matière ESG

## Costa de Prata



Pays/Ville  
Portugal, Lisbonne

Surface  
680 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
EHPAD

Valorisation  
2 500 000 €

Date d'acquisition  
de l'actif  
09/01/2020



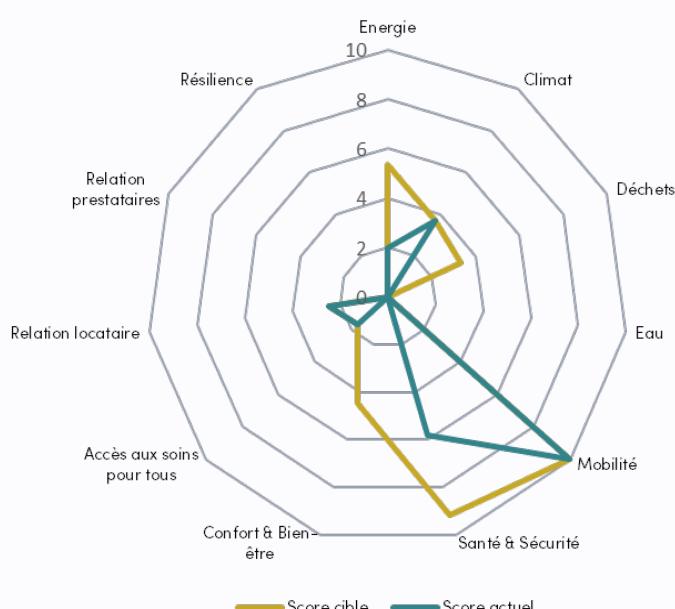
**2,80/10**

Note ESG au 31/12/24

**4,64/10**

Cible

Score actuel  
et cible par thématique



Bâtiment facilement accessible

Questionnaire de satisfaction envoyé

# Les 5 actifs les moins performants en matière ESG



## Solar das Camélias

Pays/Ville  
Portugal, Telhadela

Surface  
2 738 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
EHPAD

Valorisation  
3 430 000 €

Date d'acquisition  
de l'actif  
14/10/2020



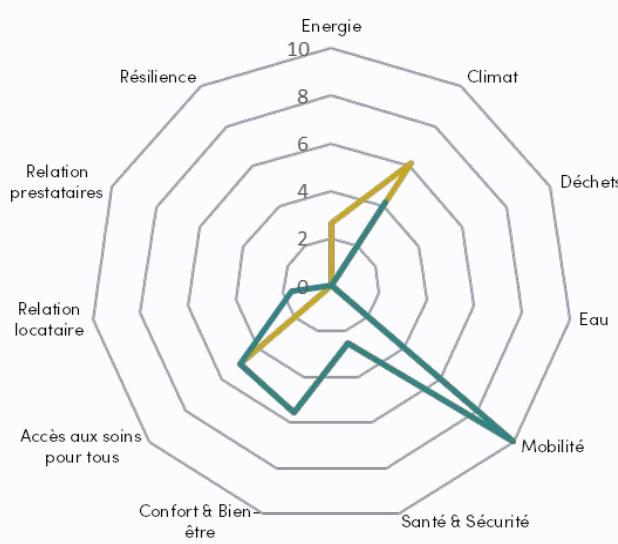
3,02/10

Note ESG au 31/12/24

3,33/10

Cible

Score actuel  
et cible par thématique



— Score cible — Score actuel

Bâtiment facilement accessible

Répond à un fort besoin de santé

Questionnaire de satisfaction envoyé

Espaces extérieurs

# Les 5 actifs les moins performants en matière ESG



## AOK mutuelle

Pays/Ville  
Allemagne, Alsfeld

Surface  
1 301 m<sup>2</sup>

Type d'actif  
Bureaux

Valorisation  
722 141 €

Date d'acquisition  
de l'actif  
29/06/2017



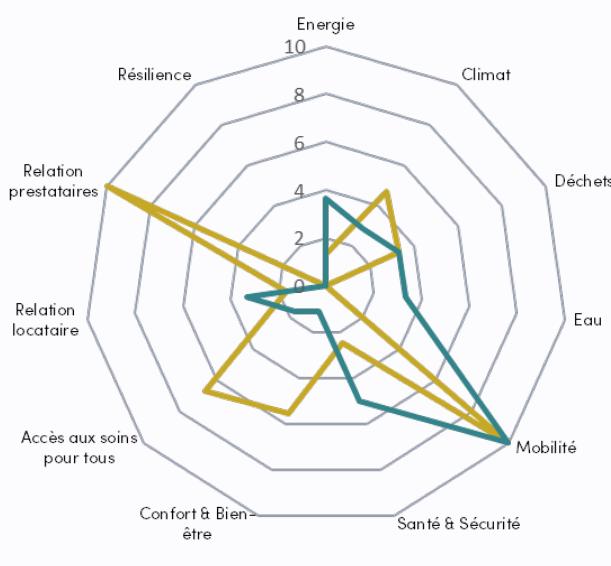
**3,26/10**

Note ESG au 31/12/24

**3,86/10**

Cible

Score actuel  
et cible par thématique



Bâtiment facilement accessible

Questionnaire de satisfaction envoyé

# Informations générales

## Fonds de partage

La SCPI Pierval Santé est un fonds de partage qui s'engage à reverser un don annuel à l'Institut du Cerveau (« ICM »). Le don effectué par la SCPI Pierval Santé ne peut donner lieu à réduction d'impôt ni pour la SCPI, ni pour les investisseurs.

## Communication Associés

Les données personnelles des associés sont enregistrées dans un fichier informatisé par Euryale pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. En application de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données personnelles (Règlement UE 2016/679), les associés disposent, dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi que d'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Les associés disposent également d'un droit de définir des directives relatives au sort de leurs données personnelles après leur décès. Pour plus d'informations, les associés peuvent consulter la politique de confidentialité d'Euryale sur le lien suivant : <https://www.euryale-am.fr/politique-de-confidentialite/>

## Risques

**Montant investi** : le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre des risques spécifiques liés à un investissement immobilier.

**Durée des placements** : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans.

**Risque de perte en capital** : cet investissement comporte un risque de perte en capital comme tout investissement.

**Absence de garantie** : la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie et présente un risque de liquidité. Ni la revente des parts, ni le retrait des parts ne sont garantis.

**Investissement à crédit** : en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

**Risque de change** : cet investissement comporte un risque de change lié aux devises étrangères de pays situés en Europe hors zone euro ainsi qu'en dollar canadien. Ce risque pourrait avoir un impact négatif sur la valorisation des actifs immobiliers ainsi que sur les loyers perçus.

**Risque de durabilité** : les principaux risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les investissements immobiliers sont liés aux changements climatiques : risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.



9 rue de Milan - 75 009 Paris  
Visa AMF n° 20-08 du 06/03/2020

[www.euryale.com](http://www.euryale.com)

Euryale est une société de gestion agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GP 14000027 du 22 juillet 2014, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 518 574 033. Ce document est communiqué à titre purement informatif et ne constitue en aucun cas une offre ou une sollicitation d'investir, ni un conseil en investissement ou une recommandation sur des investissements spécifiques. L'appréciation de ces informations est laissée au libre arbitre des lecteurs. Les éléments d'information, opinions et données chiffrées sont considérés comme fondés et exacts au jour de leur établissement. Elles n'ont pas de valeur contractuelle et sont sujettes à modification. Ce document est la propriété de la société Euryale.