



Soutenir la santé, engager l'immobilier

Politique ESG globale

Août 2026

SOMMAIRE

Préambule	3
Euryale, acteur engagé de l'immobilier de santé.....	3
1.1 Une société de gestion spécialisée, pionnière sur son marché	
1.2 Une entreprise à mission depuis 2025	
Gouvernance de la démarche ESG.....	4
2.1 Une démarche construite par étapes, consolidée dans le temps	
2.2 Une organisation resserrée, intégrée aux décisions de gestion	
2.3 Une gouvernance de mission venant compléter la gouvernance ESG	
Intégration des critères ESG dans l'investissement et la gestion.....	6
3.1 Une politique de gestion fondée sur la qualité durable des actifs	
3.2 Une méthodologie de notation adaptée aux spécificités de l'immobilier de santé	
Politique d'engagement envers les parties prenantes.....	8
4.1 Collaborateurs	
4.2 Locataires et exploitants	
4.3 Prestataires de travaux	
4.4 Investisseurs	
4.5 Pilotage et suivi	
Initiatives, partenariats et rayonnement.....	8
Mesure de la performance et reporting ESG.....	9
Perspectives.....	9

Préambule

L'immobilier de santé occupe une place singulière dans le paysage de l'investissement. Il ne se limite pas à l'exploitation d'un patrimoine ; il accueille des usages essentiels, des parcours de soin, de prévention, d'accompagnement et de vieillissement. Il engage, dans la durée, la qualité de vie de ses occupants, la continuité d'activité de ses exploitants et la capacité des territoires à répondre à des besoins de santé croissants.

Dans cet univers, Euryale considère que la performance ne peut être appréhendée à l'aune de la seule rentabilité financière. La valeur d'un actif de santé se mesure également à sa qualité d'usage, à son adaptabilité, à sa résilience face aux transitions environnementales, à son niveau d'exigence en matière de gouvernance et à sa contribution au mieux-vivre individuel et collectif. À ce titre,

l'ESG n'est ni une surcouches méthodologique, ni un exercice formel de conformité. Elle constitue un cadre de lecture, de décision et d'action au cœur du métier de gestionnaire d'actifs spécialisés.

La présente politique a pour objet de formaliser l'approche d'Euryale à l'échelle de la société de gestion pour l'ensemble de ses fonds. Elle explicite la manière dont les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance structurent la stratégie d'investissement, la gestion des actifs, le dialogue avec les parties prenantes et la mesure de la performance dans le temps. Elle reflète une ambition claire : contribuer à faire émerger un immobilier de santé plus sobre, plus résilient, plus attentif à ses usages et plus exigeant dans la manière dont il crée de la valeur.

Euryale, acteur engagé de l'immobilier de santé

1.1 Une société de gestion spécialisée, pionnière sur son marché

Créée en 2009, Euryale est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers depuis 2014 (agrément AMF n° GP 14000027). Elle s'inscrit dans un ensemble d'expertises couvrant l'ensemble de la chaîne des métiers de l'immobilier.

Euryale a fait, dès l'origine, le choix d'une spécialisation forte : l'immobilier de santé à l'international. Ce positionnement procède d'une conviction durable, selon laquelle le secteur de la santé appelle des stratégies d'investissement spécifiques, capables de conjuguer exigence patrimoniale, compréhension fine des usages et attention constante aux mutations démographiques, sociétales et réglementaires.

Cette spécialisation s'incarne aujourd'hui dans la structuration et la gestion de plusieurs véhicules dédiés : les SCPI Pierval Santé et Euryale Horizons Santé, lancée à l'été 2025, ainsi que le fonds professionnel Trajectoire Santé et Pierval.

Ces chiffres traduisent une réalité plus profonde : Euryale n'est pas seulement présente sur un segment de marché porteur ; elle entend y jouer un rôle de référence, en portant une approche de long terme de l'investissement immobilier de santé, fondée sur la robustesse des actifs, la qualité des usages et la cohérence des engagements pris.

1.2 Une entreprise à mission depuis 2025

En 2025, Euryale a inscrit dans ses statuts la raison d'être suivante :

« Soutenir la santé pour un mieux-vivre individuel et collectif. »

Cette évolution marque une étape structurante. Elle traduit le passage d'une conviction d'entreprise à un engagement statutaire, opposable et durable. Cette raison d'être se décline en quatre objectifs :

- concevoir des fonds répondant aux grands enjeux sociétaux
- agir dans l'écosystème sur les enjeux de santé et de durabilité
- accompagner la recherche et l'innovation en santé
- s'engager pour un mieux-vivre collectif dans l'entreprise

La mise en œuvre d'une mission doit permettre à l'entreprise de gagner en cohérence sur l'ensemble des actions, donner du sens aux contreparties internes et externes, et élever l'ambition de la démarche ESG.

Gouvernance de la démarche ESG

2.1 Une démarche construite par étapes, consolidée dans le temps

La politique ESG d'Euryale s'est structurée par étapes successives, au rythme d'une trajectoire dynamique et cohérente, comme le retrace la frise ci-dessous.



Cette chronologie exprime une montée en maturité. Elle montre que l'ESG, chez Euryale, relève désormais d'un pilotage pleinement intégré aux orientations stratégiques et aux mécanismes de gestion.

2.2 Une organisation resserrée, intégrée aux décisions de gestion

La démarche ESG est pilotée par la Direction Développement Durable, rattachée à la Direction générale, représentée au Comité de Direction et au Comité Exécutif. Cette direction, composée d'une Directrice Développement Durable et de deux analystes ESG, a été renforcée en 2025.

Architecture opérationnelle

Investissements : identification des risques et opportunités ESG à l'acquisition.

Gestion : suivi des actifs et des plans d'amélioration.

Juridique : intégration progressive des clauses ESG dans les baux et marchés.

Finance : revue et validation des plans d'amélioration.

Conformité et contrôle interne : respect des procédures ISR.

Un **comité ESG semestriel** permet de revoir les sujets stratégiques avec la Direction générale.

Lorsqu'un investissement potentiel se situe en deçà du seuil applicable, un **Comité ISR** ad hoc est réuni (voir 3.3).

2.3 Une gouvernance de mission venant compléter la gouvernance ESG

Le **Comité de mission**, composé de cinq membres internes et externes dont un salarié, veille à la cohérence entre la raison d'être de l'entreprise et les actions effectivement menées. Indépendant et non rémunéré, il se réunit plusieurs fois par an et publie un rapport annuel présenté à l'Assemblée générale.

Le **Comité de pilotage de la mission** réunit les principaux dirigeants d'Euryale : Président, Directeur Général, Directrice Générale Déléguée, Directeur Administratif et Financier, Directrice du Développement Durable, Directeur du Fund Management et Directrice Marketing et Communication. Il assure la traduction opérationnelle des travaux liés à la mission.

Ce dispositif est complété par l'intervention d'un Organisme Tiers Indépendant accrédité, chargé de vérifier périodiquement l'exécution des objectifs statutaires. Le premier audit, portant sur l'exercice 2025, a été réalisé en 2026.



Intégration des critères ESG dans l'investissement et la gestion

3.1 Une politique de gestion fondée sur la qualité durable des actifs

Pour Euryale, l'intégration de l'ESG dans l'investissement et la gestion procède d'un postulat de gestion : la qualité d'un actif de santé ne se réduit pas à sa performance économique immédiate. Elle s'apprécie également à sa capacité à limiter ses consommations, à offrir un cadre de

vie et de travail de qualité, à préserver sa valeur dans le temps et à entretenir une relation équilibrée avec ses exploitants et ses usagers.

La démarche ESG poursuit, à ce titre, trois objectifs explicites : réduire la consommation énergétique des bâtiments, améliorer le confort des occupants et des résidents, et nouer des relations de confiance et de partenariat durables avec les exploitants.



3.2 Une méthodologie de notation adaptée aux spécificités de l'immobilier de santé

Afin d'objectiver ses décisions, Euryale a développé un outil de notation ESG propriétaire, décliné en six grilles selon la typologie des actifs : bureaux, EHPAD, cliniques, maisons médicales et cabinets, résidentiel, actifs en construction.

Chaque grille couvre de 10 à 13 thématiques ESG et de 21 à 23 critères, chacun noté de 0 à 10, puis agrégé au sein d'une note globale sur 100. Les thématiques ont été refondues en 2025 avec l'appui d'un cabinet spécialisé et des équipes immobilières. Leur pondération traduit l'ADN même de la société, comme l'illustre le schéma ci-après.



3.3 Une doctrine d'investissement articulant exigence d'exclusion et logique de progrès

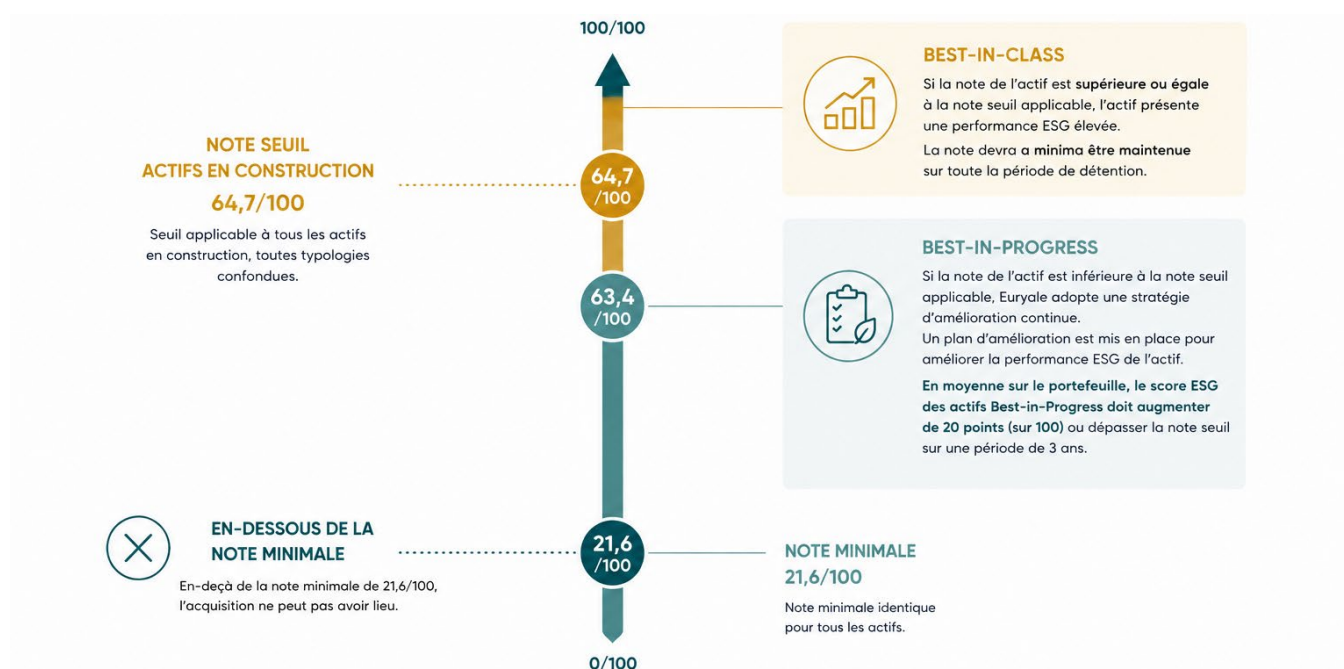
Depuis 2026, aucun investissement ne peut être réalisé en dessous d'une note ESG minimale de 21,6/100. Au-delà de ce plancher, Euryale distingue les actifs Best-in-Class, dont la note est supérieure ou égale au seuil de référence — 63,4/100 pour les actifs en exploitation et 64,7/100 pour les actifs en construction — et les actifs Best-in-Progress, qui peuvent être intégrés sous condition d'un plan d'amélioration, selon le mécanisme détaillé ci-dessous.

Le comité ISR se réunit systématiquement pour tous les cas d'investissements situé en-deçà des notes seuil, afin de statuer sur les suites à donner et sur le plan d'amélioration requis.

Le plan présenté vise soit une progression d'environ 20 points sur 100, soit l'atteinte de la note seuil dans un délai de trois ans.

Au niveau consolidé, l'ensemble de la poche Best-in-Progress de chaque fonds doit démontrer une progression équivalente : en moyenne, au moins 20 points sur 100 ou l'atteinte de la note seuil pour l'évaluation moyenne de la poche. La part des actifs Best-in-Class doit demeurer inférieure à 80 % de la valeur du portefeuille du fonds.

Euryale a fait le choix de pondérer l'ensemble de ces calculs par les valeurs vénale des actifs considérés.



3.4 Une prise en compte structurée des risques climatiques

Euryale intègre le risque climatique selon deux dimensions. La première concerne les **risques physiques** — inondation, incendie, sécheresse, séisme — analysés notamment au moyen du module Bat-ADAPT de la plateforme R4RE développée par l'OID.

La seconde concerne les **risques de transition**. Euryale gère des fonds dans 8 pays européens (France, Royaume-Uni, Irlande, Pays-Bas, Allemagne, Italie, Espagne et Portugal) ainsi qu'au Canada. De ce fait, un ensemble de contraintes réglementaires spécifiques à chaque pays ou applicables à l'échelle de l'Union Européenne.

Parmi les réglementations structurantes, le décret BACS à l'échelle européenne, ou encore en France la loi APER ou le Décret Tertiaire qui impose une réduction des consommations d'énergie des bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m². Pour répondre à cet enjeu, Euryale a déployé une plateforme de collecte et de pilotage des données de

consommation énergétique de son patrimoine sous gestion.

3.5 La prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité

Conformément au règlement SFDR, Euryale suit plusieurs indicateurs de principales incidences négatives : exposition aux combustibles fossiles, exposition à des actifs inefficaces sur le plan énergétique, intensité énergétique moyenne par m² et intensité carbone moyenne par m². Depuis 2026, le taux de végétalisation des actifs fait également l'objet d'un suivi sur certains fonds.

Au-delà des obligations applicables en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, Euryale est actuellement en réflexion afin de déployer des clauses ESG spécifiques dans les contrats avec nos prestataires de travaux, au-delà de certains seuils. Cette démarche sera opérationnelle à compter de fin 2026.

Politique d'engagement envers les parties prenantes

4.1 Collaborateurs

L'appropriation des enjeux ESG par les équipes constitue une condition préalable à la crédibilité de la démarche. Tous les nouveaux arrivants des métiers immobiliers bénéficient ainsi chaque année d'une formation aux enjeux du label ISR et de la démarche ESG chez Euryale.

Depuis 2025, la Fresque de l'Immobilier Durable est déployée à l'échelle de l'entreprise. Près de la moitié des collaborateurs ont déjà été sensibilisés. Cette dynamique est complétée par des actions de prévention santé et des initiatives solidaires.

4.2 Locataires et exploitants

Avec les locataires et exploitants, Euryale privilégie une relation de partenariat dans la durée. Cette politique se traduit par la mise à disposition d'un guide éco-gestes, actualisé fin 2025, par l'intégration systématique d'une clause ESG dans les nouveaux baux, par l'organisation de réunions régulières et par la conduite d'enquêtes de satisfaction intégrant un volet ESG selon une périodicité au moins triennale.

4.3 Prestataires de travaux

Euryale intègre la maturité ESG des prestataires de travaux dans ses critères de sélection. Cette exigence a vocation à

se renforcer à travers l'intégration progressive de clauses ESG dédiées dans les contrats de travaux et le déploiement, à compter de 2026, d'une charte chantier sur base du volontariat

4.4 Investisseurs

La société reverse chaque année une quote-part des frais de collecte de ses SCPI à des fondations partenaires, notamment l'Institut du Cerveau et la Fondation Toulouse Cancer Santé. Les souscripteurs sont également invités à effectuer un don personnel lors de la souscription.

Cette démarche est accompagnée d'un effort de pédagogie et de diffusion des connaissances, au travers notamment des publications d'Euryale Lab et de la newsletter Health & Wealth.

4.5 Pilotage et suivi

La mise en œuvre de la politique d'engagement est coordonnée par la Directrice Développement Durable, en lien avec les métiers concernés. Les résultats des actions conduites sont publiés chaque année dans les rapports ESG des SCPI.

Initiatives, partenariats et rayonnement

Euryale inscrit sa démarche ESG dans un écosystème de place, scientifique et sociétal, qu'elle entend contribuer à structurer.

Ancrage de place

ASPIM : membre depuis 2014, commission ISR depuis 2019, signataire de la charte d'engagement ISR.

OID : membre depuis 2021, membre du Conseil d'administration depuis 2024.

PRI : adhésion aux Principes for Responsible Investment des Nations Unies.

Communauté des Entreprises à Mission : membre depuis l'évolution statutaire d'Euryale.

Euryale s'appuie par ailleurs sur des partenariats philanthropiques et scientifiques structurants. Depuis 2013, le fonds de partage Pierval Santé soutient l'**Institut du Cerveau**, partenariat ayant permis de collecter plus d'un million et demi d'euros. Depuis son lancement en 2025, la SCPI Euryale Horizons Santé porte également un partenariat de mécénat avec la **Fondation Toulouse Cancer Santé**.

La **Chaire UNESCO Santé sexuelle et droits humains** accompagne la conception et le déploiement de la charte ISA. Enfin, **Euryale Lab**, adossé à un comité scientifique indépendant composé de 11 personnalités, contribue à la réflexion sur les enjeux de santé et publie notamment l'observatoire trimestriel Santé360.

Mesure de la performance et reporting ESG

La crédibilité d'une politique ESG se joue dans sa capacité à être suivie, objectivée et restituée. Euryale attache donc une importance particulière à la mesure de la performance dans le temps.

La qualité ESG des fonds gérés est évaluée notamment au moyen du score de notation ESG consolidé au niveau du portefeuille, du respect des ratios imposés par le label ISR — en particulier le maintien de moins de 10 % d'actifs non notés — ainsi que d'un ensemble d'indicateurs de performance et d'impact, parmi lesquels l'intensité énergétique par m², l'intensité carbone par m², les émissions de gaz à effet de serre comparées à un indice

Deepki Europe et la part des actifs proposant au moins quatre services aux résidents ou patients.

Cadre de reporting

Rapport ESG annuel de chaque SCPI.

Code de transparence établi selon le référentiel AFG/ASPIM/FIR.

Documentation précontractuelle SFDR et rapports périodiques associés.

Rapport de mission annuel et site internet d'Euryale.

Perspectives

L'année 2025 a constitué, pour Euryale, une séquence de structuration majeure. L'adoption du statut de société à mission, la refonte complète des grilles de notation ESG et le renouvellement du label ISR de Pierval Santé et le lancement d'une deuxième SCPI dédiée à la santé ont sensiblement renforcé le cadre d'action de la société de gestion.

La période qui s'ouvre appelle désormais un approfondissement. Il ne s'agit plus seulement de formaliser une ambition ou d'étendre un dispositif ; il s'agit d'en accroître la lisibilité stratégique, la robustesse méthodologique et l'effectivité opérationnelle.

Au-delà de ces chantiers, l'ambition demeure constante : faire de l'investissement immobilier de santé un vecteur de performance financière durable et d'impact positif, à la fois individuel et collectif. Euryale entend ainsi contribuer à l'émergence d'un standard plus exigeant de l'immobilier de santé : un standard dans lequel la valeur patrimoniale se construit dans la durée, au croisement de la performance, de la responsabilité et de l'utilité.

Prochaines étapes

Structurer plus finement les objectifs statutaires et leurs feuilles de route.

Consolider des indicateurs d'impact plus robustes et objectivés.

Diffuser les enjeux ESG dans les pratiques métiers, y compris la rémunération.

Approfondir l'engagement des prestataires (charte chantier, clauses ESG travaux).

Elaborer des plans d'adaptation au changement climatique.



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

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.