

## POLITIQUE D'ENGAGEMENT ESG

V1 01/08/2022

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.

Positionnée sur le secteur de la santé, Euryale s'est donnée pour ambition de **donner du sens à la finance** et à l'épargne de long terme en conjuguant solutions d'investissement rentables et durables et recherche d'impact social positif. Cette ambition se traduit par le financement d'établissements de santé et médico-sociaux qui contribuent à **renforcer l'accès aux soins et améliorer la santé et le bien-être** des populations.

### Objectifs de la politique d'engagement

Convaincue de la nécessité de prendre en compte des 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 une **démarche d'investissement socialement responsable (ISR)** pour le fonds Pierval Santé.

Pour atteindre les objectifs fixés dans le cadre de cette 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 locataires, gestionnaires d'immeubles, prestataires de travaux et investisseurs pour instaurer ce dialogue continu et les mobiliser autour des enjeux ESG.

Les engagements pris dans le cadre de cette politique d'engagement **s'appliquent uniquement au fonds Pierval Santé**. Les résultats de la mise en œuvre de cette politique d'engagement seront publiés chaque année dans le rapport ESG du fonds.

## I. Le dialogue avec nos mono-locataires

Du fait de la nature spécifique de notre activité, une grande majorité de notre parc est composée de mono-locataires (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 mono-locataires**, en particulier sur les sujets ESG. Notre ambition est donc 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 la disposition de nos locataires un **guide écogestes** pour inciter leurs collaborateurs à adopter des comportements responsables et garantir une utilisation efficiente du bâtiment ;
- Intégrer de manière systématique et volontaire 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 ;
- Organiser des **réunions individuelles régulières sur la base du volontariat** avec 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, la réduction de ces consommations, les évolutions réglementaires, l'adéquation du bâtiment aux besoins spécifiques du locataire, etc... ;
- Animer des **réunions collectives** au sein de notre communauté de locataires touchés 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 sur des sujets comme l'amélioration de l'efficacité énergétique ou encore le recrutement et la formation du personnel des établissements ;
- Mener des **enquêtes de satisfaction** auprès de nos locataires, notamment sur les aspects ESG, pour nous assurer de la bonne adéquation de l'immeuble avec leurs attentes et besoins.

## II. Le dialogue avec nos multi-locataires

### **Une collaboration en direct sur les parties privatives**

Dans le cas de sites multi-locataires, la gestion technique des parties communes est déléguée à un gestionnaire d'immeuble par Euryale (aussi appelés Property Manager / Facility Manager). Pour autant, nous souhaitons également **établir un dialogue direct et régulier avec les locataires de ces établissements** sur les thématiques ESG afin de les encourager à adopter des bonnes pratiques et de promouvoir un usage plus responsable du bâtiment.

Pour ce faire, nous nous engageons à :

- Mettre à la disposition de nos locataires de parties privatives un **guide écogestes** pour inciter leurs collaborateurs à adopter des comportements responsables et garantir une utilisation efficiente du bâtiment ;

- Intégrer de manière systématique et volontaire une **clause ESG** dans tous nos nouveaux baux pour informer nos locataires non-gestionnaires 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 ;
- Organiser des **réunions régulières** avec tous les locataires du site, Euryale et les Property Manager / Facility Manager afin d'échanger sur leurs besoins en matière d'ESG et identifier des opportunités de collaboration sur des thématiques comme le suivi des consommations énergétiques, la réduction de ces consommations, les évolutions réglementaires, l'adéquation du bâtiment aux besoins spécifiques des locataires, etc... ;
- Mener des **enquêtes de satisfaction** auprès de nos locataires de parties privatives, notamment sur les aspects ESG, pour nous assurer de la bonne adéquation de l'immeuble avec leurs attentes et besoins ainsi que de la qualité du service fournie à la fois par le gestionnaire d'immeuble et par Euryale.

## La collaboration avec nos gestionnaires d'immeubles sur les parties communes

La gestion technique des parties communes d'un établissement est déléguée à un gestionnaire d'immeuble (ou Property Manager / Facility Manager) ou syndic d'immeuble dans le cas d'une copropriété, celui-ci gère à la fois le fonctionnement technique de l'établissement et la relation au quotidien avec le ou les locataires.

**Les gestionnaires d'immeubles jouent donc un rôle central dans la gestion des enjeux ESG et notre objectif est de s'assurer de leur contribution au bon déploiement de notre démarche.**

Pour ce faire, nous nous engageons à :

- Intégrer de manière systématique et volontaire une **clause ESG** dans tous nos contrats avec nos gestionnaires d'immeubles pour les informer de notre démarche ESG, 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 ;
- Organiser des **réunions individuelles régulières** avec nos gestionnaires d'immeubles et syndics de copropriété dans le but de les informer sur notre démarche ESG, d'identifier des opportunités d'amélioration des établissements sur des thématiques comme le suivi des consommations énergétiques, la réduction de ces consommations, les évolutions réglementaires, l'adéquation du bâtiment aux besoins spécifiques du locataire, etc... et de suivre le déploiement des plans d'amélioration mis en œuvre.

### III. L'implication de nos prestataires de travaux

Nos prestataires (entreprises du BTP et de la construction, entreprises 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'acquies 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, dans le cadre de travaux **dont le montant est supérieur à 30 000 €**, nous nous engageons à :

- Interroger les prestataires de travaux avec lesquels nous envisageons de travailler sur leur propre démarche ESG dans le but d'acquérir une meilleure connaissance de leurs démarches et, in fine, de faire évoluer notre **cahier des charges** afin de privilégier les partenaires les plus avancés ;
- Intégrer de manière systématique et volontaire notre **charte éthique** dans tous nos 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.

## IV. La participation de nos investisseurs à notre démarche

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, 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 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 »** pour 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.

## Mise en œuvre et suivi

La mise en œuvre de notre politique d'engagement ESG est pilotée par notre **Responsable ISR et Développement durable** qui est en charge 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 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.

Euryale s'engage à réviser cette politique en fonction des progrès réalisés et des évolutions de l'activité.

# Charte ESG d'Euryale

## Un acteur de référence de l'immobilier de santé

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 **créé, 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**.

## Un acteur engagé

« 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. »

*Jean-Jacques Olivié, Président du Conseil d'Administration d'Euryale*

Euryale s'est donnée pour ambition de proposer des **solutions d'investissement rentables et durables** tout en **recherchant des impacts sociaux positifs**. Cette ambition se traduit par le financement **d'établissements de santé et médico-sociaux** qui contribuent à répondre **aux besoins de bien-être et de santé** de leurs patients et résidents.

Elle 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<sup>er</sup> fonds immobilier (SCPI ou SC) à être agréé comme fonds de partage.

## Une démarche ESG en cours de déploiement

Euryale est par ailleurs consciente de **l'impact de ses activités** de gestion immobilière sur **l'environnement** et sur les acteurs avec lesquels elle interagit.

Aussi, Euryale est convaincue que la prise en compte des **facteurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG)**, en complément des critères financiers, est primordiale pour **gérer les risques plus efficacement, protéger et accroître la valeur du patrimoine** et assurer une **croissance du capital** aux investisseurs sur le long terme.

Pour ces raisons, Euryale a souhaité **intégrer progressivement la prise en compte des enjeux ESG** dans ses processus d'investissement et de gestion et à mettre en place une **démarche d'investissement responsable**, source de création de valeur **pour toutes ses parties prenantes** sur le long terme.

## Nos engagements ESG

Du fait que les établissements en portefeuille sont **entièrement gérés par les exploitants de santé**, la démarche ESG d'Euryale repose à la fois sur la prise en compte de critères de sélection ESG et sur une gestion active des risques ESG par le biais de **l'évaluation et du suivi de la performance ESG** des actifs en portefeuille ainsi que sur une **collaboration élargie avec les opérateurs de santé** en vue du déploiement de **plans d'action** et de **l'amélioration du portefeuille** sur le long terme.

### Environnement

Le secteur immobilier représente environ **40 % de la consommation totale d'énergie** en Europe et **36 % des émissions de gaz à effet de serre (GES)**. Pour s'aligner sur l'objectif de neutralité carbone européen à horizon 2050 et **limiter ainsi les risques d'obsolescence**, les acteurs du secteur vont donc devoir **s'adapter et renforcer leurs efforts** de réduction des émissions. Pour prendre en compte ces enjeux, Euryale s'engage à :

- Généraliser progressivement la **collecte d'informations énergétiques et environnementales** pour améliorer la connaissance du parc et des risques ;
- **Analyser les informations collectées** et réaliser des audits énergétiques ciblés pour identifier des leviers d'amélioration pertinents sur l'enveloppe des bâtiments ;
- Proposer des **solutions aux exploitants** et mettre à profit les opportunités de travaux pour améliorer la qualité et l'efficacité environnementale des bâtiments ;
- Renforcer le **dialogue et la sensibilisation des exploitants** sur les sujets environnementaux pour garantir une utilisation optimale des locaux ;
- Intégrer les enjeux environnementaux dès la conception de nouveaux **projets de développement** pour limiter leur impact.

### Social

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 contribuer à ces enjeux, Euryale s'engage à :

- Mettre à la disposition des opérateurs de santé des **locaux en adéquation avec leurs besoins** spécifiques pour leur permettre d'exercer leur métier dans les meilleures conditions ;
- Proposer des **solutions immobilières et financières** soutenables pour accompagner le développement des exploitants dans la durée ;
- Mettre en place une **Communauté de partage** avec les exploitants pour les aider à trouver des solutions à leurs problématiques communes, notamment sur les sujets ESG ;
- Accompagner les opérateurs pour les aider à **améliorer leur qualité de service** et contribuer ainsi à améliorer la santé et la qualité de vie des patients et résidents.

### Gouvernance

Pour assurer le bon déploiement de sa démarche ESG et l'implication de ses parties prenantes, Euryale s'engage à :

- Mettre en œuvre les **ressources et moyens** nécessaires pour assurer le déploiement de la démarche ESG ;
- Développer et promouvoir une **culture de l'ESG en interne** pour favoriser le développement de solutions innovantes et impactantes ;

- Mettre en œuvre les moyens nécessaires pour **engager les exploitants de santé et principaux prestataires** dans sa démarche ESG ;
- Rendre compte de manière transparente et régulière des **résultats de sa démarche ESG** auprès de ses parties prenantes.

## Mise en œuvre et suivi

Le **pilotage et l'animation de la démarche ESG** sont assurés par un Responsable ISR et Développement durable rattaché à la **Directrice Juridique** de la Société, membre du Comité de Direction. Sa **mise en œuvre opérationnelle** au quotidien est assurée par le **Responsable ISR et Développement durable en lien avec les différents métiers** (investissement, asset management, property management, fund management, qualité, conformité 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**.

Euryale s'engage à **réviser cette charte** en fonction des progrès réalisés et des évolutions de l'activité.

**Date : 28 juillet 2022**

**Signature :**



**Jean-Jacques Olivié**

Président d'Euryale