



Rapport Article 29

Loi Energie – Climat

30/06/2024



Sommaire

| | |
|---|-----------|
| 1. Stratégie climatique | 3 |
| A. Stratégie d’alignement sur les Accords de Paris | 3 |
| B. Stratégie d’alignement biodiversité | 4 |
| 2. L’incidence des enjeux climatiques sur l’investissement | 11 |
| A. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques | 11 |
| B. Mesures d’amélioration | 12 |
| 3. Efforts de transparence et de communication | 13 |

Ce rapport a été établi en application des dispositions de l’Article 29 de la Loi Énergie-Climat.

1. Stratégie climatique

→ A. Stratégie d'alignement sur les Accords de Paris

Depuis 2015, la France s'est engagée à réduire ses émissions de carbone à travers sa signature des Accords de Paris. L'objectif étant de maintenir l'augmentation de la température globale en-dessous de 2° Celsius tout en essayant d'aller plus loin et de réussir à limiter le réchauffement de la température à 1,5° Celsius au-dessus des niveaux préindustriels.

Le secteur du bâtiment représente 36% des émissions de gaz à effet de serre en Europe. 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 de leurs 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.

Conformément aux recommandations de l'ADEME (Agence de la transition écologique) et de Carbone 4, réduire la consommation énergétique des bâtiments est une nécessité pour atteindre la neutralité carbone.

Sur le parc immobilier tertiaire français de plus de 1000 m² qu'elle gère au sein de sa SCPI Pierval Santé, Euryale s'engage à réduire sa consommation d'énergie finale (selon les actifs, l'année de base n'est pas la même), dans le cadre du Décret Tertiaire publié en 2019, de :

-40% en 2030 | **-50%** en 2040 | **-60%** en 2050

Suivant cette logique, Euryale porte une attention particulière lors des investissements et en phase de gestion sur les performances énergétiques des actifs. Des audits énergétiques sont réalisés afin de suivre les actifs et identifier les leviers d'amélioration. Euryale s'appuie sur différents fournisseurs de données ESG spécialisés dans l'immobilier. La société est dans la phase de collecte des données, la couverture de ces dernières dépendra de leur accessibilité.

Pour constater ou non l'alignement du portefeuille immobilier de Pierval Santé, Euryale utilise le *Carbon Risk Real Estate Monitor* (Contrôleur de risque carbone dans l'immobilier), un outil spécifique aux activités immobilières soutenu par l'Union Européenne. Il permet de constater si les performances en matière d'énergie et de carbone des actifs immobiliers sont alignées sur les Accords de Paris.

Au 31/12/2022, après récupération des dernières données, la remontée des données énergétiques est effectuée sur 8 % des actifs du parc de la SCPI Pierval Santé. Les informations ESG présentées dans ce rapport concernent les données arrêtées au 31/12/2022. La répartition géographique des actifs de la SCPI Pierval Santé sur 9 pays à ce jour complexifie la remontée des données. Par conséquent, Euryale a décidé de développer des outils digitaux durant l'année 2023 qui sont progressivement mis en place afin d'automatiser au maximum cette remontée de données et ce traitement d'informations.

Le taux de couverture reste faible. Cependant, sur l'année passée, un travail important a été mené pour augmenter le taux de couverture. Celui-ci **a plus que doublé** par rapport au rapport article 29 LEC publié en 2023.

Ce faible taux de couverture s'explique par plusieurs facteurs :

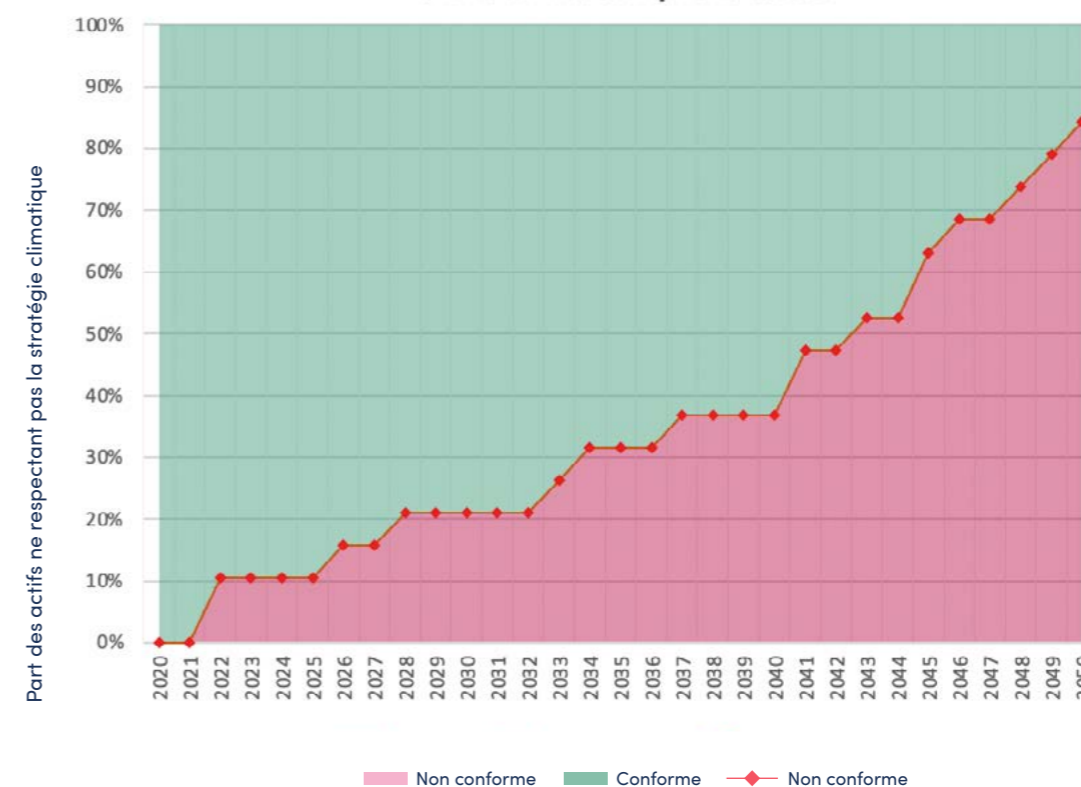
- La méthodologie de remontée de données énergétiques est en train de se mettre en place ;
- Les actifs de Pierval Santé gérés par Euryale sont répartis sur 9 pays, en Europe, au Royaume-Uni et au Canada ;
- La spécificité des actifs de Santé qui sont majoritairement mono-locataires.

Nous nous efforçons continuellement d'améliorer notre taux de couverture en travaillant en étroite collaboration avec les locataires et les parties concernées pour trouver des solutions adaptées à chaque situation.

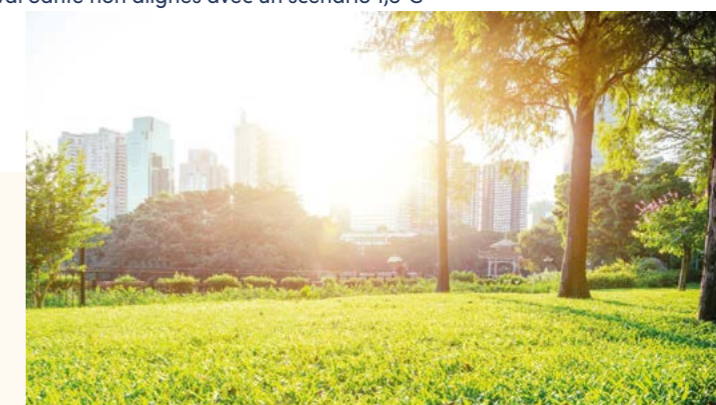
Le but d'Euryale est de remonter les données énergétiques sur l'ensemble des bâtiments de manière automatique ou manuelle.

Le taux de complétude dépendra, entre autres, de l'implication de toutes les parties prenantes.

Part des actifs non conformes



Part des actifs de la SCPI Pierval Santé non alignés avec un scénario 1,5°C



Les limites de cette analyse sont multiples :

- Les règles plus strictes de l'outil du CRREM qui était aligné sur une trajectoire 2°C l'année précédente et est maintenant aligné sur une trajectoire 1,5°C ;
- La catégorisation CRREM de « Healthcare » (hôpitaux, cliniques, centres de physiothérapie, centres de santé mentale, EHPAD...) prend en compte des typologies de bâtiments **très différentes** : certains vont être très énergivores (fonctionnement 24h/24, 7j/7) et d'autres seraient quasi assimilables à des logements ;
- Euryale **a choisi d'utiliser le taux de couverture réel** de ses bâtiments, alors qu'une pratique courante du marché est d'afficher des taux de couverture « théoriques » ;
- Le périmètre des actifs pour lesquels des données de consommations énergétiques ont pu être remontées a doublé. Toutefois, malgré une progression, le taux de couverture réel est encore faible : 8 %. Notre objectif est d'améliorer d'année en année notre taux de couverture afin de pouvoir présenter des résultats représentatifs de notre patrimoine. L'amélioration de notre taux de couverture dans les prochaines années aura donc un impact significatif sur les trajectoires calculées par le CRREM.

→ B. Stratégie d'alignement biodiversité

La question de la biodiversité est au cœur de l'actualité. La plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (IPBES) a démontré que l'érosion de la biodiversité se fait à une vitesse encore jamais vue à l'échelle de l'histoire de l'Humanité. Pourtant, lors de la Convention sur la diversité biologique (1992), trois objectifs ont vu le jour : la conservation de la diversité biologique, l'utilisation durable de la diversité biologique et le partage juste et équitable des avantages découlant de l'utilisation de ressources génétiques. Ces objectifs mondiaux ont été réaffirmés par le cadre mondial pour la biodiversité de Kunming-Montréal adopté lors de la COP15 Biodiversité en décembre 2022. **Il est plus que jamais nécessaire de mettre en place les moyens pour les atteindre.**

Dans ses recherches l'IPBES a identifié différents facteurs responsables de la perte de biodiversité, à savoir :

- Le changement dans l'usage des terres et des mers,
- Le changement climatique,
- L'exploitation directe des ressources,
- La pollution,
- Les espèces exotiques envahissantes.

Consciente que son activité puisse jouer un rôle sur ce sujet, Euryale a adopté une démarche pragmatique. Dans un premier temps, Euryale a décidé de se focaliser sur son impact sur le changement climatique, la pollution et l'exploitation directe des ressources. En mesurant et en agissant sur ces leviers de perte de biodiversité, Euryale souhaite aussi contribuer positivement aux problématiques liées à la biodiversité.

Prendre en compte son impact sur la biodiversité est aujourd'hui un défi majeur **puisque aucun standard n'est encore fixé**. Toutefois, des indicateurs émergent et seront étudiés : notamment le Coefficient de Biotope par Surface (CBS), particulièrement adapté pour les constructions neuves ainsi que les indicateurs développés par l'OID dans le cadre de l'initiative Biodiversity Impulsion Group (BIG) et déployés sur l'outil BIODI-BAT.

Enfin, pour pouvoir se fixer des objectifs à horizon 2030 et mesurer le taux de couverture, Euryale souhaite récupérer des données auprès des locataires afin de voir l'état d'avancée de ces derniers sur cette thématique.

2. L'incidence des enjeux climatiques sur l'investissement

→ A. Intégration des risques ESG dans la gestion des risques

Chez Euryale, les critères ESG sont utilisés comme une grille d'analyse permettant d'anticiper des potentiels risques et de saisir des opportunités lors des investissements. Euryale a mis notamment en place une évaluation ESG afin d'apprécier l'exposition des actifs à certains risques de durabilité.

La notion de risques liés au changement climatique est abordée sous deux angles : les risques physiques et les risques de transition. En effet, la société de gestion prend en compte, d'une part, les risques physiques auxquels les actifs du portefeuille sont exposés (séisme, inondation, incendie, etc.) et, d'autre part, les performances énergétiques (DPE) des actifs lors de son investissement et en phase de gestion.

Risques physiques liés au changement climatique

Les **risques physiques** sont liés à l'exposition de l'actif à des catastrophes naturelles (inondation, incendie, sécheresse, tremblement de terre), des événements dont la fréquence augmente à cause du réchauffement climatique et qui peuvent avoir des effets dévastateurs sur les actifs.

Afin de déterminer ces risques physiques qui sont exogènes à l'entité, Euryale utilise un benchmark qui évalue le nombre de risques modérés ou élevés de chaque zone géographique. Le data provider récupère l'adresse de chaque actif immobilier et l'utilise pour évaluer le nombre de risques physiques avec le benchmark d'Euryale selon sa localisation géographique. Une fois ces risques identifiés, le locataire remplit un formulaire concernant l'existence ou non d'un plan d'atténuation des risques.

Le benchmark d'Euryale s'appuie sur des données prospectives provenant de la base de données GFDRR Innovation Lab GeoNode (World Bank Global Facility for Disaster Reduction and Recovery). Innovation Lab GeoNode rassemble des données publiées sur les risques, fournis par une série d'organisations privées, universitaires et publiques. A partir de cette base de données, Euryale utilise un outil externe pour construire son **benchmark qui calcule la probabilité que différents risques naturels potentiels affectent une zone géographique** donnée et, plus précisément, un département donné. Cet outil traduit les données techniques décrivant l'intensité, la fréquence et la susceptibilité des dangers en paramètres scientifiques, en quatre catégories de risque : très faible, faible, moyen et élevé. Les risques naturels évalués sont les suivants : crue, inondation urbaine, inondation côtière, séisme, glissement de terrain, pénurie d'eau, chaleur extrême, feu de forêt, tsunami, éruption volcanique et cyclone tropical.

L'un des défis concernant cette analyse réside dans la problématique de comparabilité de données à l'échelle internationale. Des outils sont actuellement en train d'être développés sur le marché mais ne sont pas aujourd'hui utilisables par Euryale sur l'ensemble de son patrimoine à l'international. Le manque de granularité des données de l'Innovation Lab GeoNode empêche par ailleurs une caractérisation précise de ces risques et donc leur priorisation par Euryale.

Les différents risques physiques auxquels sont exposés les actifs d'Euryale peuvent entraîner des mises hors service des actifs existants ainsi que des coûts supplémentaires d'investissement ou de gestion. En cas d'apparition, les risques physiques peuvent donc avoir un impact sur le rendement des actifs. Une revue de l'évaluation des risques physiques est réalisée annuellement.

Le formulaire sur l'existence d'un plan d'atténuation des risques (mis en place par le locataire) est mis à jour annuellement.

Risques de transition liés aux réglementations en matière de durabilité

Les **risques de transition** définissent les risques liés à une transition vers une société bas carbone. Ils peuvent être de nature réglementaire, technologique ou de changement de comportement du marché. Ces changements peuvent entraîner des coûts supplémentaires et avoir un impact sur le rendement des actifs. Il est compliqué de les anticiper puisque par définition ils apparaissent dans le futur et aucun scénario actuel n'existe pour les prévoir. Ainsi, une caractérisation et une priorisation de ces risques est difficile pour l'instant. Cependant, à travers l'intégration de critères extra-financiers dans son processus d'investissement et sa démarche de labellisation ISR, Euryale possède la capacité de mesurer ses axes d'amélioration en matière de durabilité afin d'anticiper la réalisation de ces risques de transition.

En outre, Euryale est accompagnée depuis 2022 par des prestataires externes réalisant une revue législative des évolutions liées aux réglementations en matière de durabilité dans les différents pays européens où nous sommes implantés.

En parallèle, Euryale a mis en place en 2022, une plateforme de suivi des consommations d'énergie. Cette plateforme permet un suivi et un pilotage des données énergétiques des bâtiments. La société de gestion réalise aussi des audits énergétiques ciblés afin d'identifier les leviers d'amélioration. Pour l'année 2023, Euryale a réalisé 17 audits énergétiques sur son périmètre français. Via le suivi des consommations et de l'empreinte carbone de ses actifs, Euryale opérera un suivi régulier et opérationnel de ses impacts réels sur le changement climatique et pourra agir pour les diminuer. Euryale utilise une méthodologie basée sur des données historiques.

Intégration des risques de durabilité dans le processus d'investissement

Euryale s'engage à intégrer les enjeux ESG durant tout le processus d'investissement afin de limiter **les risques de durabilité** mais également d'accompagner ses détenions dans la durée.

Les risques physiques et de transition identifiés sont intégrés dans la méthodologie de notation ESG des actifs et pris en compte dès l'acquisition. Cette notation, qui est par la suite revue annuellement, est transmise au Comité d'investissement via la présentation par un membre du Comité ESG responsable de la qualité de l'information.

Elle servira ensuite dans l'accompagnement des détenions. Comme évoqué dans la présentation de notre démarche générale, si la note totale comprenant les notes relatives aux critères des risques physiques et risques de transition ne dépasse pas un seuil défini à 4,45/10, un plan d'actions est mis en place afin de l'améliorer significativement (approche « Best-in-Progress »). Au contraire, si la note initiale dépasse le seuil, l'actif doit a minima maintenir ce niveau d'exigence (approche « Best-in-Class »).

→ B. Mesures d'amélioration

En considérant le volume important d'actifs sous gestion, l'équipe Développement Durable restera réactive aux évolutions des pratiques de marché ainsi que des évolutions réglementaires sur l'ensemble des données ESG réelles. Les équipes d'Euryale travaillent à obtenir un plus haut taux de couverture.

3 Efforts de transparence et de communication

Dans sa volonté de transparence sur ses pratiques extra-financières, Euryale met à disposition de tous différents documents sur son site Internet.

| Support | Contenu | Mode de diffusion | Mises-à-jour |
|--|--|-------------------|---------------|
| Rapport Article 29 LEC - Pierval Santé | <ul style="list-style-type: none">• Scénario d'alignement à l'Accord de Paris et aux objectifs de biodiversité• Incidence des enjeux climatiques sur l'investissement | Site internet | Annuellement |
| Rapport ESG | <ul style="list-style-type: none">• Méthodologie ESG• Suivi des performances extra-financières des fonds | Site internet | Annuellement |
| ESG (onglet « Nos convictions ESG ») | <ul style="list-style-type: none">• Méthodologie ESG | Site internet | Si évolutions |
| Documentation précontractuelle (fonds Article 8 SFDR) | <ul style="list-style-type: none">• Description de la prise en compte des risques de durabilité• Déclaration de prise en compte des principales incidences négatives• Description des caractéristiques environnementales et sociales | Site internet | Si évolutions |





T. 01 44 65 00 00
contact@euryale-am.fr
9 rue de Milan - 75 009 Paris
Visa AMF n° 20-08 du 06/03/2020
www.euryale-am.fr

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.