



**PERIAL**

ASSET MANAGEMENT

**Publication  
d'information en matière  
de durabilité**

*PfO*

## **RESUME**

PFO s'engage dans une démarche liée à la résilience climatique, en visant, à horizon 2025, la cartographie des risques et vulnérabilités climatiques sur l'ensemble de son patrimoine immobilier direct, ainsi que la définition de plans d'actions d'adaptation. La SCPI s'inscrit en outre dans la stratégie ESG mise en œuvre par la société de gestion sur l'ensemble du patrimoine immobilier direct, en définissant une performance ESG minimale à l'acquisition, caractérisée par un PERIAL ESG Score de 30/100 et prend en compte les principales incidences négatives de ses investissements. Des limites aux méthodes, à la fiabilité et à la complétude des données utilisées existent.

Ces éléments font partie intégrante de la stratégie d'investissement du fonds, notamment dans le cadre des due diligence, et sont suivis dans le cadre de la gestion de la SCPI, en lien avec les parties prenantes. Ils sont intégrés au fonctionnement normal de la société de gestion, y compris en matière de contrôle interne.

## **SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE**

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable.

La SCPI PFO vise l'alignement avec les critères de la taxinomie européenne à hauteur de 5% de son actif.

PERIAL Asset Management considère que ces investissements de PFO ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers prennent notamment en compte les principales incidences négatives identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d'acquisition.

La SCPI n'investit pas dans des actifs liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique.

La société de gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier pour cette SCPI.

Cette analyse intègre notamment l'efficacité énergétique de l'actif immobilier ou au sous-jacent immobilier à travers plusieurs critères.

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Intensité de consommation d'énergie.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.

En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par

des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

Les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques. En outre, l'équipe Développement durable de PERIAL AM travaillent à la définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

La SCPI PFO est classée dans la définition de l'Article 8 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR ». Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financiers dans l'annexe à la Note d'information intitulée « Caractéristiques environnementales et/ou sociales », disponible à la page « Documentation » du site, à l'adresse <https://www.perial.com/documentation>

### **CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU PRODUIT FINANCIER**

La SCPI PFO s'engage pour la résilience climatique et se fixe à horizon fin 2025 les objectifs suivants :

1. évaluation de l'exposition aux risques climatiques (en particulier, risques de sécheresse et de retrait-gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) de 100 % du patrimoine immobilier ;
2. évaluation de la vulnérabilité croisée des actifs soumis à risques climatiques forts ;
3. réalisation d'une étude technico-économique afin de définir les travaux éventuels à réaliser, les coûts associés et les gains en termes de vulnérabilité croisée des actifs immobiliers soumis à risques forts ;
4. déploiement des procédures de gestion des risques climatiques sur 100 % des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité croisée des actifs.

En outre, pour chaque actif immobilier ou en constituant le sous-jacent immobilier, le fonds vise, au moment de l'acquisition, une performance ESG minimale, caractérisée par un PERIAL ESG Score d'au moins 30/100.

### **STRATEGIE D'INVESTISSEMENT**

PERIAL AM analyse les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs pour la SCPI PFO.

Les opportunités d'investissement sont sélectionnées au regard de leur caractéristiques ESG. Tout actif immobilier faisant l'objet ou constituant le sous-jacent immobilier d'une acquisition par la SCPI doit respecter une note ESG minimale à l'acquisition.

Par ailleurs, dans le cadre de la phase d'acquisition, les actifs immobiliers font systématiquement l'objet d'un audit technique, qui pourra être confié à un bureau d'études spécialisé, afin d'évaluer et d'identifier leurs caractéristiques ESG au regard de la grille d'analyse extra-financière établie par la Société de Gestion et de déterminer la stratégie à mettre en place sur l'immeuble acquis. Chaque actif immobilier de la SCPI PFO fait l'objet d'une note sur 100, dite PERIAL ESG Score, prenant en compte 60 critères ESG, agrégeant performances environnementale, sociale et de gouvernance. Cette analyse extra-financière porte notamment sur les critères suivants :

- Environnementaux, tels que la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et des installations, la gestion de l'eau et des déchets, la biodiversité et la certification ou labellisation de l'actif ;
- sociaux, tels que la mobilité et l'accessibilité du site, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, la contribution au développement local et la certification de l'actif concernant la santé et le bien-être ou la connectivité ; et
- de gouvernance, tels que la gestion de la chaîne de sous-traitance de la Société de Gestion, les relations locataires, usagers et riverains, la résilience face aux risques sécuritaires et climatiques et l'existence de politiques RSE mises en place par le ou les locataires.

Des plans d'actions d'amélioration de la performance ESG sont définis lors de l'acquisition. Ainsi, la Société de Gestion planifiera financièrement les travaux et actions à engager afin d'atteindre ces objectifs d'amélioration, validés sous réserve de leur compatibilité avec l'objectif de distribution de dividende. La SCPI adopte en outre une approche dite « Best-in-Progress » s'appliquant sur 90% minimum des actifs du patrimoine immobilier (en valeur). La notation ESG des actifs immobiliers fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

PFO peut investir dans l'ensemble des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI. Des informations sont demandées quant à la prise en compte des enjeux extra-financiers par ces produits.

La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une bonne gouvernance, notamment en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

#### **PROPORTION D'INVESTISSEMENT**

Un PERIAL ESG Score est déterminé pour 100% du patrimoine immobilier direct de PFO. Les investissements respectant les caractéristiques environnementales et sociales promues représentent un minimum de 70% de l'actif.

La SCPI vise un alignement de 5% à la taxinomie européenne, soit 5% d'investissement durable. Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers. La valeur vénale hors droits sera associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif social.

PFO peut en outre détenir de la trésorerie, dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers ou la distribution de dividendes, ou investir dans l'ensemble des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI, dans la limite de 30% de l'actif.

#### **CONTROLE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES**

La SCPI utilise des indicateurs liés à l'avancement de sa stratégie de résilience climatique et au respect du PERIAL ESG Score minimal à l'acquisition pour vérifier le respect des caractéristiques environnementales et sociales promues. Ces éléments sont intégrés dans le dispositif de contrôle interne de la société de gestion.

## **METHODES**

L'analyse ESG préalable à l'acquisition des actifs immobiliers ou constituant le sous-jacent immobilier d'un actif est réalisée par l'équipe RSE. Elle donne lieu à l'établissement d'un PERIAL ESG Score, qui doit dépasser la note minimale. Le suivi de la stratégie de résilience climatique est réalisé par l'équipe Développement Durable, en charge de sa mise en œuvre.

## **SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES**

Les données utilisées pour l'établissement du PERIAL ESG Score sont transmises par le vendeur ou issues des due diligences techniques réalisées en phase d'acquisition. En phase de gestion, les données nécessaires à l'établissement du PERIAL ESG Score sont complétées par les property managers, puis fiabilisées et validées par les équipes de PERIAL AM.

L'avancement de la stratégie de résilience de PFO est mesuré à l'aide des informations fournies par des outils adaptés, par les audits de vulnérabilité et par les livrables de l'étude technico-économique participant de la stratégie du fonds, ainsi que par les caractéristiques des actifs immobiliers et les procédures déployées sur le patrimoine.

## **LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES**

Le PERIAL ESG Score est issu d'une grille de notation interne. La pertinence de la démarche est en outre subordonnée à la qualité et à la complétude des données collectées (consommations, relevés de surface, inventaire d'équipements techniques...) et à l'implication des parties prenantes. De même, le déploiement de la démarche de résilience climatique est subordonné à la qualité et la complétude des données collectées, à la stabilité des outils utilisés, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs, qui devra rester cohérent avec la logique économique des actifs et de la SCPI et à l'engagement en matière ESG des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers ...).

## **DILIGENCE RAISONNABLE**

Les actifs immobiliers ou constituant le sous-jacent immobilier d'un actif font l'objet, en phase d'acquisition, d'une diligence raisonnable technique, permettant d'affiner l'analyse ESG de l'actif. Une analyse des risques climatiques est incluse à cette diligence raisonnable technique. L'analyse ESG de l'actif est réalisée par l'équipe RSE.

## **POLITIQUE D'ENGAGEMENT**

La SCPI investit dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier. La politique d'engagement qu'elle met en œuvre à ce titre inclut ses parties prenantes principales et est disponible à la page [Documentation](#) et intitulée Politique d'engagement des parties prenantes.