



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

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

PfO₂

RESUME

PFO₂ s'engage dans une démarche de décarbonation en respectant la trajectoire 1,5°C alignée sur l'Accord de Paris à l'échelle du fonds jusqu'à 2030, tout en prenant en compte les incidences négatives de ses investissements. Des limites aux méthodes, à la fiabilité et à la complétude des données existent.

Ces éléments font partie intégrante de la stratégie d'investissement du fonds, notamment dans le cadre des due diligences, 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.

PAS DE PREJUDICE IMPORTANT POUR L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PFO₂ ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers prennent 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.

La SCPI prend en compte les principales incidences négatives à travers 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.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs des principales incidences négatives.

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 Immobilier Durable de PERIAL AM travaille à la définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

La SCPI PFO₂ poursuit un objectif de décarbonation et vise, à l'échelle du fonds d'atteindre une trajectoire 1,5°C en ligne avec l'Accord de Paris jusqu'à 2030, selon la méthode CRREM.

La SCPI PFO₂ vise en outre à contribuer, pour partie, à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par la taxinomie européenne (règlement (UE) 2020/852).

La SCPI PFO₂ est classée dans la définition de l'Article 9 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 « Objectif d'investissement durable », disponible à la page « Documentation » du site, à l'adresse <https://www.perial.com/documentation>.

STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

PERIAL Asset Management 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 PFO₂.

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 PFO₂ 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 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 ou labellisation 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 », d'amélioration continue, s'appliquant sur 90% minimum des actifs du patrimoine immobilier (en valeur). Chaque actif immobilier ou au sous-jacent immobilier acquis s'inscrit dans cette démarche, indépendamment de sa performance initiale. La notation ESG des actifs immobiliers fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

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). Chaque actif immobilier ou au sous-jacent immobilier acquis s'inscrit dans cette démarche, indépendamment de sa performance initiale. La notation ESG des actifs immobiliers fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

Dans leur première année de détention, les actifs de la Société font également l'objet d'une analyse des données de consommation d'énergie et en eau et d'émissions de gaz à effet de serre, permettant d'établir une cartographie environnementale par actif et d'identifier les axes d'amélioration, et en particulier d'estimer les travaux de mise en conformité et les investissements à réaliser.

La Société de Gestion définit un plan d'amélioration adapté pour chacun des actifs permettant d'atteindre l'objectif suivant : à l'échelle du fonds, atteindre une trajectoire 1,5°C en ligne avec l'Accord de Paris jusqu'à 2030.

Chaque année un bilan carbone est réalisé à l'échelle du fonds puis est comparé avec la trajectoire 1,5°C du CRREM permettant de s'assurer du respect de l'objectif fixé.

PFO₂ peut investir dans l'ensemble des véhicules éligibles règlementairement pour les SCPI, s'ils sont classés dans la définition de l'Article 9 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR » et ont ainsi pour objectif l'investissement durable.

La SPCI 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

La démarche de décarbonation concerne 100% du patrimoine immobilier direct de PFO₂. Les investissements indirects sélectionnés par la SCPI sont classés selon la définition de l'article 9 du règlement SFDR. Les investissements durables représentent un minimum de 70% de l'actif.

La SCPI vise un alignement de 20% à la taxinomie européenne. 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.

La SCPI vise une part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne seraient pas alignés sur la taxinomie de l'UE de 50%.

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

La SCPI peut en outre détenir de la trésorerie, dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant, eux, dans la catégorie des investissements durables, ou encore la distribution de dividendes, dans la limite de 30% de l'actif.

CONTROLE DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

La SCPI utilise la trajectoire 1,5°C du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor¹), pour mesurer l'atteinte de l'objectif d'investissement durable. Le bilan carbone du fonds, sur la base des informations sur le patrimoine immobilier, est réalisé annuellement par un prestataire.

METHODES

Les données carbone sont calculées par les équipes d'Energy Management de PERIAL Asset Management, avec l'aide, le cas échéant, de bureaux d'études. Pour les sites pour lesquels les informations ne sont pas exhaustives ou exploitables, des hypothèses sont définies et des extrapolations sont réalisées.

SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES

Les performances énergétiques des actifs sont calculées à partir des données de télérélevé, mais également à partir des données patrimoniales issues des outils internes à PERIAL AM. La proportion de données estimées est disponible à la page [Documentation en ligne](#) dans chacun des rapports extra financiers.

La classification en article 9 des véhicules dans lesquels investit la SCPI est déclarée par les gérants des fonds.

LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES

Cette démarche est toutefois susceptible de présenter certaines limites puisque l'atteinte des objectifs d'amélioration en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre est subordonnée à la qualité et la complétude des données collectées (consommations, relevés de surface, inventaire d'équipements techniques...) et à l'engagement en matière ESG et des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers ...). Le calcul des consommations fait en outre appel à des hypothèses et à des extrapolations.

La classification en article 9 des véhicules dans lesquels investit la SCPI est considérée sur un fondement déclaratif. Cette classification est appréciée au moment de l'investissement.

¹ www.crrem.eu

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.

L'équipe de Fund Management veille à la classification en article 9 des véhicules dans lesquels la SCPI pourrait investir.

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.

REALISATION DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

La SCPI vise la réduction des émissions de gaz à effet de serre alignée avec une trajectoire 1,5°C signée lors de l'Accord de Paris jusqu'à 2030, selon la méthode CRREM.