



PERIAL EURO CARBONE



Rapport
extra-
financier
et d'impact
2023

Édito

PERIAL Euro Carbone poursuit sa stratégie de décarbonation tout en faisant évoluer sa stratégie d'investissement et de gestion et devient fonds à impact.

L'année 2023 a été une année charnière.

Le secteur immobilier a été particulièrement concerné par la hausse des taux, impactant la valeur des immeubles. Cette conjoncture vient s'ajouter à l'accélération de la matérialité d'enjeux plus structurels que l'immobilier doit prendre en compte, et notamment environnementaux et sociaux.

L'année 2023 a également été charnière pour la SCI PERIAL Euro Carbone a plus d'un titre. En effet, la SCI a renouvelé son label ISR arrivé à l'échéance du premier cycle de trois ans, démontrant qu'elle a respecté ses engagements d'amélioration de la performance ESG du patrimoine. Cette démarche volontaire s'appuie sur des fondamentaux solides en matière de procédures internes et d'outils méthodologiques, mais aussi sur le travail quotidien de toutes les équipes de la société de gestion. C'est pourquoi toute la gamme SCPI / SCI est désormais labélisée ISR. En plus de cette labélisation, PERIAL AM a obtenu la certification ISO 14001 en 2023 pour le compte de ses fonds, démontrant la qualité de son système de management environnemental.

De plus, les équipes de PERIAL Asset Management ont proposé aux investisseurs de PERIAL Euro Carbone une évolution de sa stratégie d'investissement et de gestion en l'élargissant à d'autres classes d'actifs que celle du bureau, et à d'autres potentielles localisations. Cette nouvelle stratégie est évidemment guidée par l'enjeu de décarbonation des bâtiments, stratégie pour laquelle nous avons été accompagnés par Carbone 4 dans la mise à jour de nos outils décisionnels.

Enfin, fidèle à la raison d'être de PERIAL Asset Management, la SCI PERIAL Euro Carbone est devenue fonds à impact, renforçant son positionnement ambitieux sur le marché et capitalisant sur les travaux de recherche et d'innovation

produits par l'Institut de la Finance Durable. Cette nouvelle qualité, qui met en avant la thèse d'impact native de PERIAL Euro Carbone, « contribuer à la neutralité carbone à l'échelle européenne », démontre la prise de conscience et de responsabilité de PERIAL Asset Management vis-à-vis du changement climatique. Le secteur immobilier étant un des secteurs les plus émetteurs de gaz à effet de serre, nous devons agir au quotidien pour accompagner nos clients locataires et épargnants sur le long terme.

Au quotidien, les plans de travaux déployés par les équipes au bénéfice du patrimoine immobilier de la SCI PERIAL Euro Carbone – en particulier pour réduire les risques de transition et d'adaptation – doivent se retranscrire davantage dans les valeurs d'expertise. C'est pourquoi nous travaillons à mieux articuler performance extra-financière et valorisation d'actifs, en échangeant sur de nouveaux mécanismes de valorisation avec les experts.

Toutes ces évolutions, en plus du travail réalisé quotidiennement par les équipes, vise à vous proposer une solution d'investissement qui a du sens, c'est-à-dire qui participe à réduire significativement les émissions de gaz à effet de serre du secteur immobilier à l'échelle européenne, mais également au-delà en finançant des projets de contribution à la transition écologique. C'est tout le sens de la séquence Éviter – Réduire – Contribuer.

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

ANNE-CLAIRE BARBERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL

Sommaire

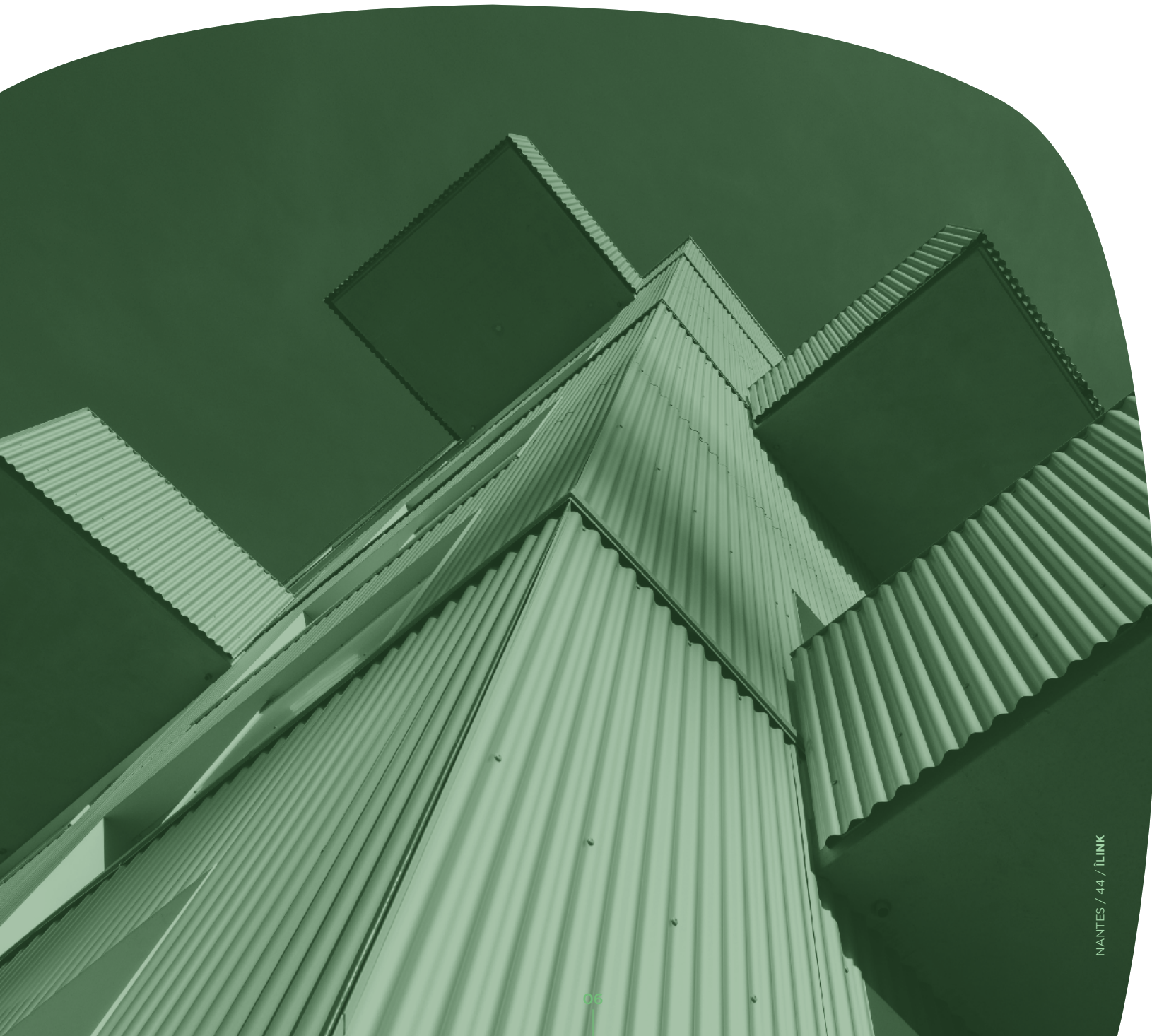
- 03** Éditorial
- 06** Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management
- 08** Un engagement durable
- 10** Un groupe disposant d'une stratégie ESG cohérente
- 12** Une stratégie maîtrisée
- 13** Cycle de vie d'un actif sur PERIAL Euro Carbone
- 14** PERIAL Euro Carbone, une SCI à impact
- 15** La thèse d'impact
- 16** La théorie du changement
- 18** Un cadre de référence pour l'impact
- 19** La gestion des externalités négatives
- 20** La gouvernance
- 22** Mesurer et améliorer l'impact
- 25** Suivi des performances 2023
- 26** Bilan carbone 2023
- 28** Contribution carbone volontaire 2023
- 30** Les investissements de PERIAL Euro Carbone
- 34** Un cas d'étude illustrant l'impact positif en carbone
- 36** Évaluation de l'impact de la SCI
- 38** Indicateurs environnementaux
- 40** Indicateurs sociaux
- 41** Indicateurs de gouvernance
- 43** Annexe réglementaire

NOTRE RAISON D'ÊTRE

*Être moteur
de la transformation vers
l'épargne et l'immobilier
responsables, pour accompagner
chacun de nos clients
et construire, tous ensemble,
un avenir durable.*

Le groupe PERIAL a dévoilé sa *Raison d'être* en 2021, prolongement naturel de ses engagements et de ses valeurs historiques. Élaborée en plaçant les collaboratrices et les collaborateurs au cœur du processus de réflexion, la *Raison d'être* oriente la stratégie du groupe, guide ses choix et imprègne chacune de ses actions.

Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management



NANTES / 44 / ILLINK

L'IMMOBILIER À LA CROISÉE D'ENJEUX MAJEURS

Le secteur de l'immobilier se trouve à la croisée d'enjeux majeurs, qu'ils soient environnementaux, sociaux/sociétaux ou de gouvernance (ESG).



Santé

90 % DE NOTRE TEMPS est passé à l'intérieur de bâtiments qui influent sur notre état de santé physique, mentale et sociale.

(International Well Building Institute)



Biodiversité

La vitesse actuelle de perte de biodiversité est estimée **ENTRE 100 ET 1 000 FOIS** supérieure à la vitesse d'extinction normale.

(IPBES)



Démographie

6,7 MILLIARDS DE CITADINS dans le monde en 2050 contre 4,2 milliards aujourd'hui.

(ONU)



Digital

75 MILLIARDS d'objets connectés dans le monde d'ici à 2025.

(Statista)



Résilience

Les dommages annuels moyens causés par les séismes, tsunamis, tempêtes tropicales et inondations sont estimés à **100 MILLIARDS DE DOLLARS**.

(Observatoire de l'immobilier durable)



Climat

Les bâtiments représentent **40 % DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES** et **36 % DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE** en Europe.

(Commission européenne)

UN GROUPE DURABLEMENT ENGAGÉ POUR DES IMPACTS POSITIFS

Conscient de son rôle à jouer dans ce cadre et des défis à relever, le groupe PERIAL a dévoilé fin 2020 son plan *PERIAL Positive 2030*, renforçant ses engagements, traduisant ses convictions et ambitions à l'horizon 2030. Le groupe vise un impact positif sur trois piliers majeurs : **le climat, la communauté, le territoire.**

- **Le climat**, pour participer activement à limiter le changement climatique.
- **La communauté**, pour développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne.
- **Le territoire**, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.

Ces ambitions, déclinées selon douze thématiques, se transcrivent dans l'activité de PERIAL AM.

Pour plus d'informations, consultez la page *PERIAL Positive 2030* (<https://www.perial.com/le-groupe-perial>)

PERIAL DEVIENT ENTREPRISE À MISSION EN 2024

Le groupe a formulé, en 2021, sa *Raison d'être* :

« Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable. »

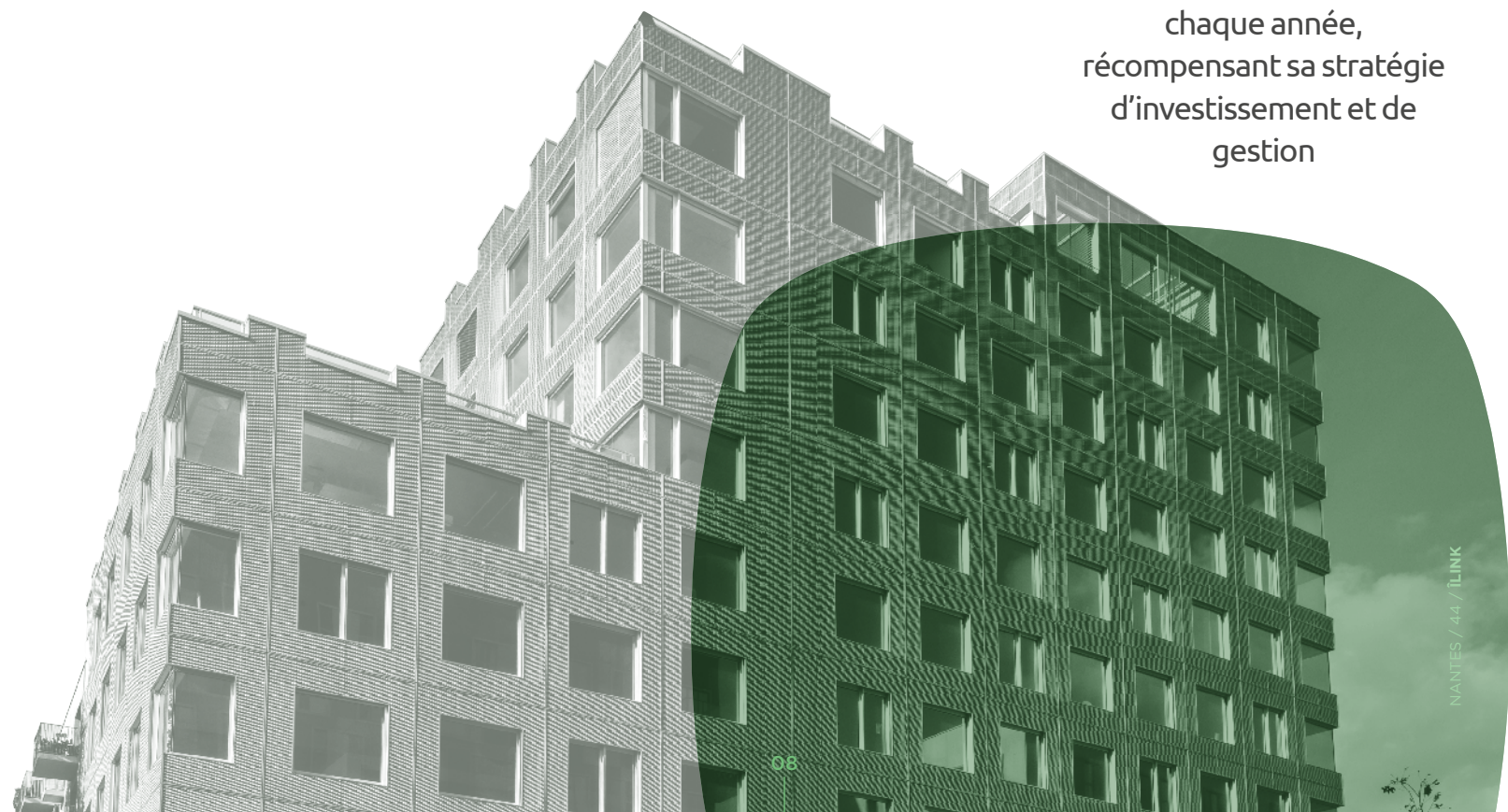
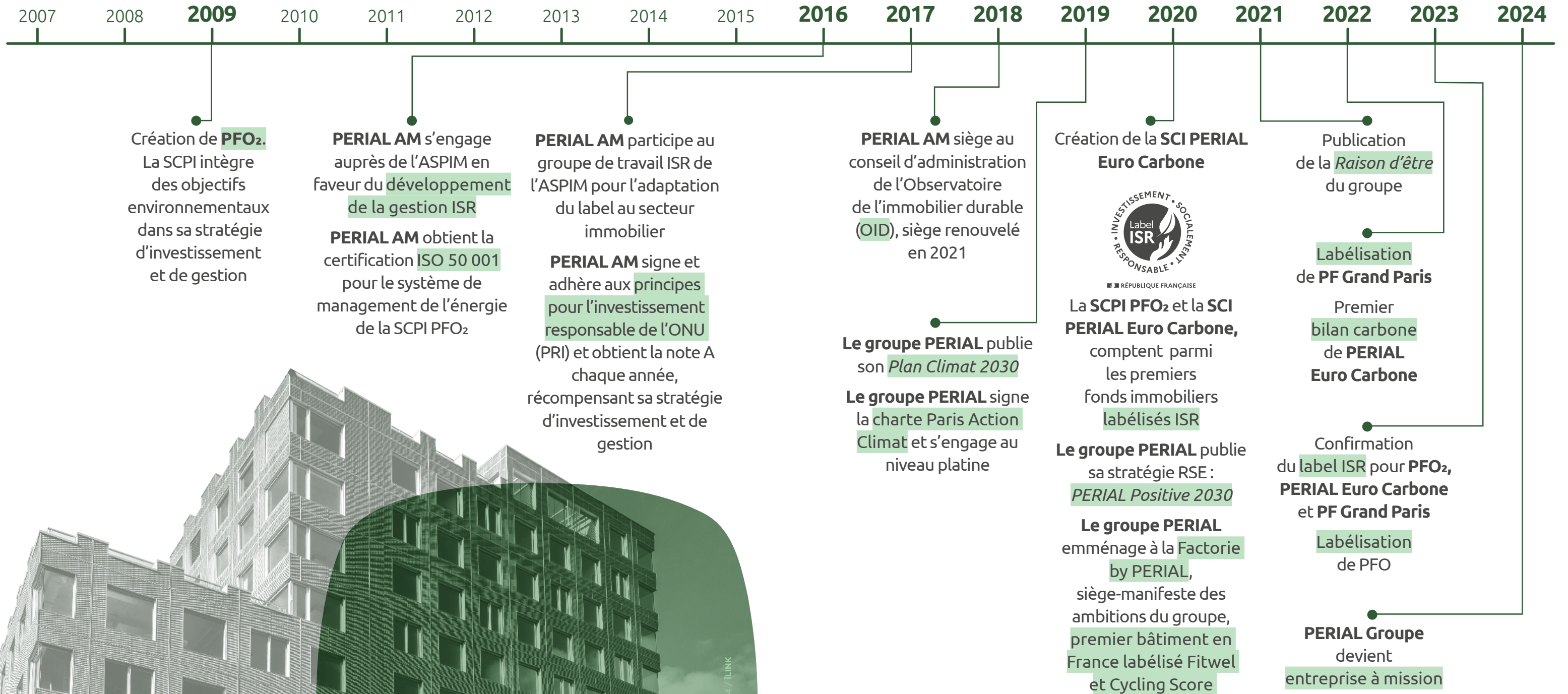
Le Groupe a souhaité aller plus loin en se projetant vers le statut d'entreprise à mission, validé lors de l'AG en mai 2024. Pour cela, quatre missions ont été définies :

1. Proposer à nos clients des solutions d'investissement

intégrant une vision de la valeur enrichie des dimensions sociétales et environnementales,

2. Contribuer au développement d'un immobilier ré-génératif en résonance avec son écosystème local,
3. Promouvoir des partenariats solides et de long terme fondés sur la confiance, la performance et le dialogue,
4. Cultiver avec nos collaborateurs nos singularités de groupe engagé et indépendant.

Un engagement durable



NANTES / 44 / LINK

Un groupe disposant d'une stratégie ESG cohérente

Début 2024, la SCI PERIAL Euro Carbone devient **l'un des premiers fonds immobiliers à impact et fait évoluer son allocation typologique cible qui passe du bureau seul au bureau et à l'immobilier alternatif** (commerces, locaux d'activité, hôtellerie...).

Lancée au mois de décembre 2020, la SCI PERIAL Euro Carbone est le premier fonds immobilier bas carbone du marché labellisé ISR.



Climat
PARTICIPER ACTIVEMENT À LIMITER LE CHANGEMENT CLIMATIQUE.



Communauté
DÉVELOPPER LES CONDITIONS POUR UN BIEN-VIVRE PÉRENNE.



Territoire
ÊTRE ACTEUR DE TERRITOIRES PLUS INCLUSIFS.

Depuis plus d'une décennie, **le Groupe PERIAL intègre de manière systématique les critères ESG dans ses activités** de gestionnaire et d'opérateur d'actifs immobiliers. Bien que focalisée sur les enjeux « carbone », **la stratégie d'investissement durable de la SCI PERIAL Euro Carbone est en ligne avec la vision globale des enjeux ESG du groupe**, incarnée par la stratégie **PERIAL Positive 2030**.

Il s'agit d'un programme RSE déployé à l'échelle du Groupe. Ambitieux, il renforce nos engagements Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance, dits ESG, leur donne de la cohérence et impacte toutes nos activités. Ce savoir-faire permet de garantir une **méthodologie robuste** en matière de **sélection des investissements sur des critères ESG** et de **déceler le potentiel des actifs immobiliers** en termes d'**impact positif**, tout en assurant une attractivité auprès des investisseurs.

Une stratégie maîtrisée

PERIAL EURO CARBONE
Maîtriser
l'ensemble de la chaîne de valeur et la donnée énergétique
Suivre l'empreinte carbone au niveau de chaque actif et au niveau du fonds pour évaluer sa trajectoire effective

La SCI PERIAL Euro Carbone se classe en article 9 du règlement européen 2019/2088, dit Disclosure.
Plus d'informations dans l'« Annexe réglementaire – Objectif d'investissement durable »

La stratégie de PERIAL Euro Carbone suit une séquence « éviter, réduire, contribuer au financement de projets chez des tiers » (ERC) fondée sur la maîtrise des émissions de GES.

ÉVITER

- En anticipant l'empreinte carbone des actifs en amont de l'acquisition, à travers la grille d'évaluation ESG PERIAL AM, en analysant 60 critères, et en établissant le PERIAL ESG Score de l'actif
- En ne retenant que les actifs au score supérieur à 45/100
- En identifiant le potentiel d'économie d'énergie des actifs à travers des audits techniques
- En adoptant une stratégie d'achat d'énergie à l'empreinte carbone moindre

RÉDUIRE

- En sensibilisant et en intégrant l'ensemble des parties prenantes à la démarche de réduction des émissions
- En mettant en œuvre les plans d'actions sur l'usage, sur l'exploitation et sur les qualités intrinsèques de l'actif (exemple : travaux d'amélioration du bâti et des équipements)

En dernier recours,

CONTRIBUER

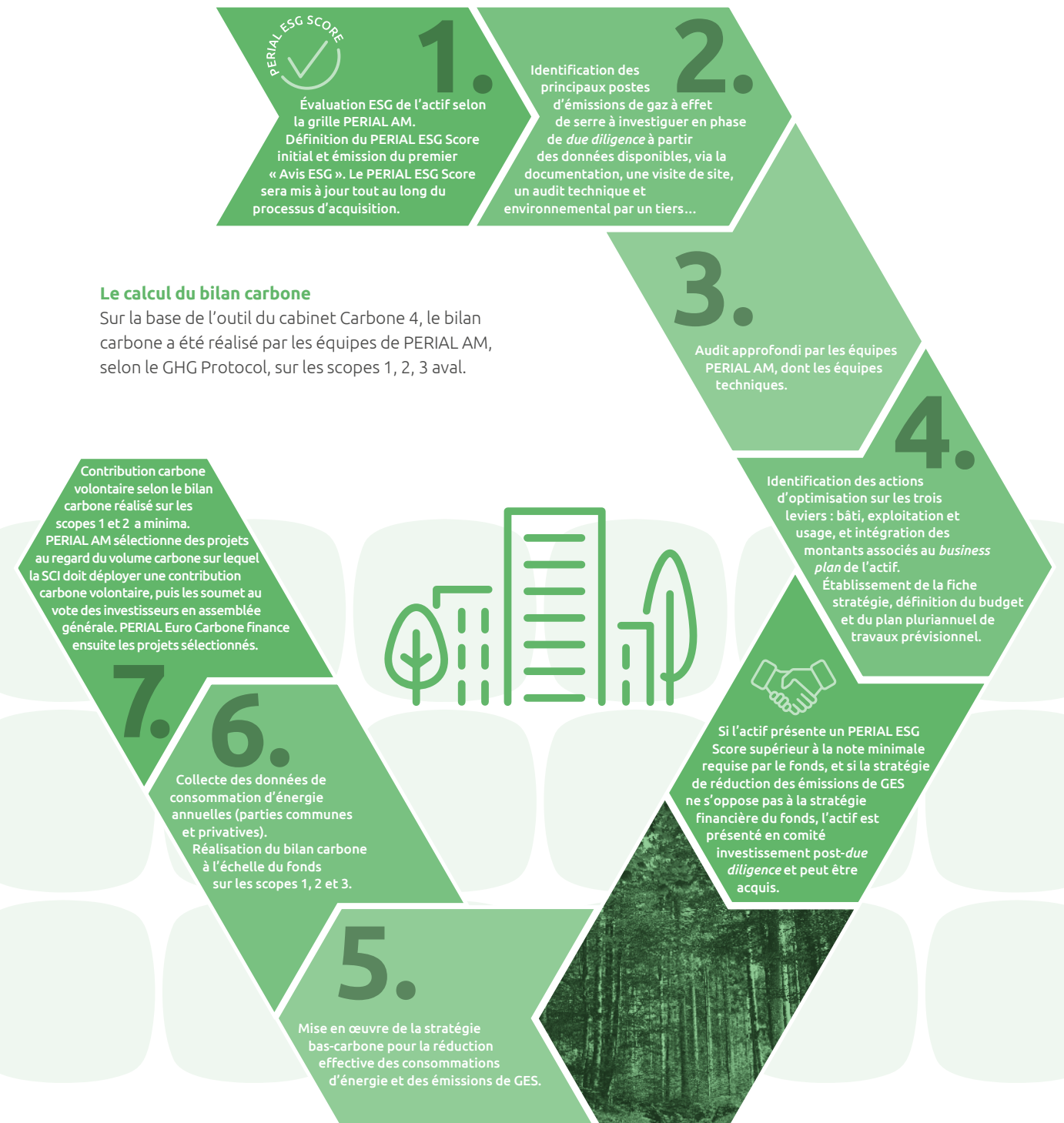
à des projets de réduction des émissions de GES

- En sélectionnant et en finançant des projets durables pertinents, fiables et robustes, pour un impact positif sur l'environnement et sur les populations concernées
- En soumettant le choix des projets au vote des investisseurs, dans une démarche collective

PERIAL EURO CARBONE, UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

La diminution maximale des émissions de gaz à effet de serre et la démarche de contribution volontaire à des projets de réduction des émissions de GES participent à l'atténuation du changement climatique pour le secteur du bâtiment.

Cycle de vie d'un actif sur PERIAL Euro Carbone



PERIAL Euro Carbone, une SCI à impact

La SCI dispose d'une **stratégie de décarbonation des actifs immobiliers** grâce à la mise en place d'actions d'**optimisation et de réduction des émissions de GES, en intégrant en plus un volet de contribution à la transition écologique via le financement de projets de réduction des émissions de GES.** Il s'agit d'une stratégie de gestion qui vise à **coupler « faible empreinte carbone » et « attractivité du rendement en capital ».** PERIAL Euro Carbone a fait évoluer sa stratégie pour devenir un **« fonds à impact » au début de l'année 2024,** en capitalisant sur sa stratégie d'investissement durable en place depuis sa création en 2020. Cette transformation découle de l'engagement de PERIAL AM à **aller au-delà des normes** de marché, en lien avec sa raison d'être.

Qu'est-ce que la trajectoire 2°C ?

La trajectoire 2°C, issue de l'Accord de Paris de 2015, vise à limiter l'augmentation de la température moyenne mondiale à 2°C d'ici 2050 par rapport à la période préindustrielle. Son objectif est de permettre un futur viable pour l'humanité. **Atteindre cette cible exige une réduction significative des émissions de GES.**

Pour un bâtiment existant, cela implique de travailler sur trois leviers principaux, en plus d'une excellente maîtrise des données énergétiques :

l'usage (plan de sobriété des utilisateurs), **l'exploitation** (pilotage fin du fonctionnement des équipements, remplacement d'équipements par des plus performants : chauffage, ventilation, climatisation, éclairage...) et **le bâti** (isolation des façades et des toitures, changement des menuiseries...).

La thèse d'impact

Couvrant l'intégralité des investissements de la SCI, **la thèse d'impact** retenue par PERIAL Euro Carbone vise à **« contribuer à la neutralité carbone à l'échelle européenne »** et repose sur les trois piliers suivants.

INTENTIONNALITÉ

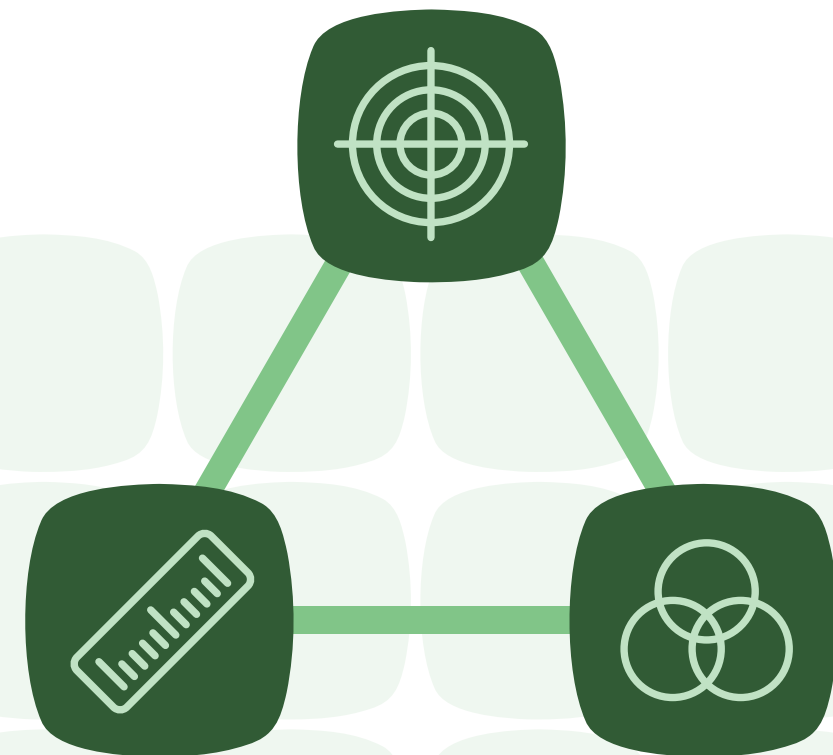
Atteindre une trajectoire bien en-dessous de 2°C, en ligne avec l'Accord de Paris du 12 décembre 2015 en appliquant une méthodologie dite « Éviter-Réduire-Contribuer à la transition écologique ».

MESURABILITÉ

L'atteinte des objectifs d'impact est documentée par un rapport annuellement remis aux associés intégrant notamment l'avis d'un tiers indépendant et visant à mesurer l'impact positif concret généré par PERIAL Euro Carbone

ADDITIONNALITÉ

Lors des études préalables à chaque acquisition, une stratégie d'investissement est définie pour permettre d'assurer le respect de la trajectoire 2°C ou de mettre en place un plan d'actions précis en vue d'assurer le maintien dans une trajectoire 2°C. De plus, les parties prenantes clés sont associées à l'atteinte des objectifs de décarbonation, notamment grâce à des mécanismes d'incitation financière.



La théorie du changement

L'IMMOBILIER : UN SECTEUR AU CŒUR DES ENJEUX CLIMATIQUES

En 2022 le secteur du bâtiment est responsable de 34 %* de la demande mondiale en énergie. Le parc immobilier européen est ancien : plus de 85 %** a été construit avant 2001 et seront pour la plupart encore sur pied en 2050. Il apparaît donc impératif de repenser la façon dont les bâtiments sont utilisés et rénovés afin de réduire les émissions de GES associées.

OBJECTIF DE TRANSFORMATION DE LA SCI

Participer à l'objectif européen de neutralité carbone en appliquant la séquence ERC (Eviter-Réduire-Contribuer) à des projets de réduction des émissions de GES) et ainsi atteindre une trajectoire bien en-dessous de 2°C compatible avec l'Accord de Paris.

* Rapport sur l'état mondial des bâtiments et de la construction, PNUME et GlobalABC, mars 2024 <https://www.unep.org/fr/resources/rapport/rapport-sur-letat-mondial-des-batiments-et-de-la-construction>
 ** Commission européenne, octobre 2022 <https://liten.cea.fr/cea-tech/liten/Documents/Medias/Documents-2023/AEGIR-Press-release-01-2023.pdf>

QUELS MOYENS ENGAGÉS ?

Investissements dans des actifs immobiliers qui permettent à l'acquisition ou post-travaux d'être alignés à une trajectoire bien inférieure à 2°C de l'Accord de Paris de 2015

225 millions d'encours sous gestion à fin 2023

Formation des parties prenantes aux enjeux ESG et d'impact

- Sessions de sensibilisation aux enjeux ESG et d'impact (collaborateurs et PM intervenant pour la SCI)
- Comités verts (locataires)
- Mise à disposition de bonnes pratiques environnementales (prestataires de travaux)

Incitations financières basées sur la performance ESG et d'impact

- 5% de la rémunération des PM liés à la réalisation de 100% du PPAT
- Politique de rémunération des collaborateurs alignée sur la performance ESG

Équipe spécialisée au sein de PERIAL Asset Management (15 collaborateurs)

- Déploiement d'une méthodologie robuste pour définir un plan d'actions adapté à chacun des actifs de la SCI
- Réalisation d'un rapport ESG et d'impact pour informer les investisseurs

POUR QUEL IMPACT ?

Volonté de mettre l'expertise de PERIAL Asset Management au profit de l'ambition générale de réorientation des flux-financiers vers une activité immobilière durable

Réponse à une demande des souscripteurs pour des investissements durables et à impact

- Acquisition et gestion améliorative de biens immobiliers en matière de performance énergétique et carbone
- Diminution des coûts de fonctionnement des biens immobiliers via leur performance ESG et d'impact, permettant à terme d'avoir un impact positif sur la valorisation.

Proactivité pour rester pionniers parmi les experts financiers immobiliers sur la considération des enjeux ESG et d'impact

- Adhésion de PERIAL AM et de la SCI à des initiatives en matière d'ESG et d'impact :
- IFD : contribution aux groupes de travail sur l'adaptation du statut de fonds à impact aux actifs immobiliers et signataire de la déclaration de soutien.
- ASPIM : membre de la commission ISR et signataire de la charte d'engagement en faveur du développement et de la gestion ISR en immobilier

Signalement de la considération des enjeux ESG et d'impact auprès de pairs

- Classification Art.9 au sens du Règlement SFDR
- Détention du Label ISR immobilier
- Validation du statut de fonds à impact selon la définition de l'IFD

FACTEURS LIMITANTS

- Manque de maîtrise de la SCI sur le mix énergétique des différents pays européens dans lesquels sont implantés les actifs immobiliers.
- Manque de visibilité précise sur l'évolution du cadre réglementaire européen en matière d'ESG et d'impact.

Un cadre de référence pour l'impact

Le statut de fonds à impact de PERIAL Euro Carbone s'inscrit dans le cadre de référence des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Trois ont été retenus comme pertinents pour le fonds.



ÉNERGIES VERTES

Avoir recours à des énergies propres sur les parties communes, inciter les locataires à avoir recours à des énergies vertes et les sensibiliser à ces enjeux (comité vert annuel). Etudier le potentiel photovoltaïque sur le patrimoine.

Cible 7.1 « D'ici à 2030, garantir l'accès de tous à des services énergétiques et modernes, à un coût abordable. »



FÉDÉRER LES PARTIES PRENANTES DANS DES ACTIFS RÉSILIENTS ET DURABLES

Motiver financièrement et/ou engager les parties prenantes sur l'atteinte d'objectifs environnementaux pour renforcer la durabilité des actifs et assurer un dialogue continu. Cette démarche permet d'accélérer de façon juste les objectifs environnementaux.

Cible 11.3 « D'ici à 2030, renforcer l'urbanisation durable pour tous » et **cible 11.6** « D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental des villes »



ACCORDS DE PARIS

Être à minima aligné avec une trajectoire 2°C de l'Accord de Paris en se comparant au benchmark CRREM.

Cible 13.1 « Renforcer la résilience et les capacités d'adaptation face aux aléas climatiques et aux catastrophes naturelles liées au climat »

Qu'est-ce que les ODD ?

Adoptés en 2015 lors du programme international « Agenda 2030 », les 17 objectifs de développement durable (ODD) ont pour ambition d'éradiquer la pauvreté extrême dans le monde et d'engager la planète sur le chemin du développement durable.

Ce texte onusien est à destination des états, néanmoins les entreprises et les véhicules d'investissement peuvent également y contribuer.

La gestion des externalités négatives

Les externalités négatives sont considérées tout au long du processus d'investissement de la SCI, que ce soit au travers des critères de sélection, de la grille ESG ou encore via les principales incidence négatives (PAI) dans le cadre du Règlement SFDR.

À L'ACQUISITION

La SCI n'investit pas dans :

- des actifs qui n'atteignent pas la performance ESG minimale de 45/100 (grille ESG interne)
- des actifs exploités en vue de l'extraction, du stockage, du transport ou de la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique (PAI SFDR)

- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Intensité de consommation d'énergie.
- La stratégie extra-financière appliquée au patrimoine des fonds intègre la réduction d'externalité négative sur la biodiversité via une amélioration du C2S* moyen du fonds à horizon 2030 et une amélioration du C2S des actifs pertinents d'au moins 30%. Cette stratégie s'applique aussi à PERIAL Euro Carbone

ANNUELLEMENT

- Dans la logique « Best-In-Progress » poursuivie via le label ISR de la SCI, une amélioration de la performance ESG des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs d'externalités négatives.
- Dans le cadre des rapports périodiques exigés par le Règlement SFDR, les PAI suivants sont reportés (en plus de celui lié aux fossiles, précédemment cité) :

EN CONTINU

- La SCI gère également les externalités négatives
- à l'aide de ses parties prenantes et notamment grâce aux Property Managers, qui sont engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques de durabilité.
- via ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Qu'est-ce que le C2S ?

Le C2S (coefficient socio-écologique par surface) évalue la valeur socio-écologique d'un bâtiment. Il s'agit d'une grille créée par PERIAL AM et Gondwana qui repose sur 4 facteurs d'évaluation : Ecologie, Fonctionnalité, Paysage et Entretien. Le résultat du C2S peut varier entre 0 et 8, le maximum correspondant à la valeur calculée pour une chênaie-charmaie, écosystème idéal pour les territoires européens subatlantiques.

La gouvernance

La maturité de PERIAL Asset Management sur les enjeux de durabilité est le fruit d'une gouvernance qui s'implique sur ces thématiques et impulse une dynamique d'amélioration continue.

Cette approche est renforcée par des **investissements stratégiques**, notamment traduite par :

- Le développement d'une **équipe spécialisée comptant une douzaine de collaborateurs dédiés à la RSE comprenant une équipe ESG et une équipe immobilier durable**. Ces professionnels jouent un rôle important dans la mise en œuvre et le suivi des initiatives ESG au sein de la société.
- L'adoption d'une **politique de rémunération alignée sur les objectifs ESG** : des objectifs extra-financiers sont intégrés dans la part fixe et/ou variable des rémunérations de certains métiers (en particulier Asset managers, Gestionnaires de Patrimoine, Responsables techniques, Responsable Immobilier Durable, Investissement, Portfolio Management, Fund Management, Financement). Cette approche encourage l'implication des collaborateurs et collaboratrices dans les objectifs de durabilité et renforce l'alignement des intérêts avec ceux de la société.
- Le dispositif de supervision de la stratégie ESG de PERIAL AM sur trois niveaux de contrôle est piloté par l'équipe Conformité et Contrôle interne, en lien avec l'équipe RSE & Innovation.

UNE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

L'atteinte des objectifs de PERIAL Euro Carbone n'est possible qu'à travers l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Les savoirs sont partagés en interne, et les collaborateurs et collaboratrices prennent une part active à l'atteinte des objectifs extra-financiers de la société et du groupe.

Pour comprendre les actions menées et les résultats obtenus auprès de nos parties prenantes sur les thématiques ESG, consulter la politique d'engagement des parties prenantes sur www.perial.com/documentation

INSTANCES DE GOUVERNANCE

Voici plus précisément comment la gouvernance est impliquée dans le pilotage des caractéristiques de durabilité et à impact.



Mesurer et améliorer l'impact



BRUXELLES / BELGIQUE / 3M

EN AMONT DE L'INVESTISSEMENT : SÉLECTION ET PLAN D'AMÉLIORATION

Lors de chaque acquisition, une évaluation des émissions de gaz à effet de serre (GES) est effectuée. Des recommandations sont également émises sur les travaux permettant de réduire les émissions de GES dans le temps.

GESTION DE L'INVESTISSEMENT : MESURES DE RÉDUCTION, ÉVALUATION ET AU BESOIN, FINANCEMENTS DE PROJETS CONTRIBUANT À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Des actions d'amélioration de l'usage, de la gestion et de l'exploitation sont mises en œuvre en priorité pour réduire les émissions de GES. Les leviers d'amélioration du bâti sont actionnés également au besoin. Pour cela, les équipes de PERIAL AM (Immobilier Durable, Direction Technique, Asset Managers et Gestionnaires de Patrimoine) travaillent avec les Property Managers et les locataires. PERIAL AM a sollicité l'expertise du cabinet de conseil Carbone 4 en matière de stratégies bas carbone pour disposer d'un outil d'évaluation de l'alignement des actifs à la trajectoire 2°C avant acquisition. Cet outil permet d'identifier les leviers potentiels d'actions et les coûts associés afin de réaliser le meilleur choix d'investissement associant performances carbone et financière.

Un bilan carbone est réalisé chaque année sur le patrimoine immobilier. Les émissions constatées à minima sur les scopes 1 et 2 font l'objet d'un mécanisme de contribution carbone. Concrètement la SCI finance, après vote en Assemblée Générale par les investisseurs, des projets de contribution carbone à hauteur du montant des émissions de GES calculé en tCO₂e.



Une méthodologie robuste basée sur les meilleures pratiques



Méthodologies de place (CRREM / GHG Protocol),



Outil interne pour la stratégie de fonds bas carbone co-construit avec Carbone 4, spécialiste des enjeux climat.



Stratégie d'impact revue par le cabinet Betterway, spécialiste de l'impact



Contribution de PERIAL AM au groupe de travail traitant de la finance à impact pour les Actifs Réels mené par l'Institut de la Finance Durable

Limites

Le principal défi pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de GES que la SCI PERIAL Euro Carbone s'est fixé, en ligne avec la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris d'ici 2050, réside dans le comportement des locataires selon une démarche de sobriété énergétique, mais aussi l'accès à des données complètes et fiables.



Suivi de performances 2023

Bilan carbone 2023

Le bilan carbone du fonds immobilier est réalisé en distinguant les scopes 1 et 2 définis à partir des standards du GHG Protocol. Le bilan carbone a été réalisé par le prestataire SOCOTEC Immobilier Durable, et s'est appuyé sur plusieurs éléments :

- la collecte des données de consommation d'énergie sur les parties communes et privatives. Dans le cas de données incomplètes, des extrapolations ont été réalisées en prenant en compte l'historique des données passées ;
- des hypothèses ont été retenues pour modéliser le nombre d'occupants sur les actifs, et leurs schémas de déplacement domicile-travail, la répartition parties communes / parties privatives (17 % / 83 %) ;
- des facteurs d'émissions ont été utilisés, dont les sources sont, notamment : le hub des prescripteurs bas carbone (intensité carbone), Engie (électricité verte), AIE (Enertherm / IDEX, électricité en Belgique et en Espagne), l'Ademe (électricité en France) sur la base des dernières versions disponibles. PERIAL AM s'efforce de mettre à jour les facteurs d'émissions chaque année.

Scope 1

ACTIVITÉS DU FONDS IMMOBILIER
Combustibles consommés dans les bâtiments (fioul, gaz, bois, charbon, etc.)
Énergie consommée par les travaux de rénovation
 Fluides frigorigènes rechargés

Scope 2

ACTIVITÉS DU FONDS IMMOBILIER
Électricité consommée par les parties communes
Chaleur et froid consommés par les bâtiments

LE SAVIEZ-VOUS ?

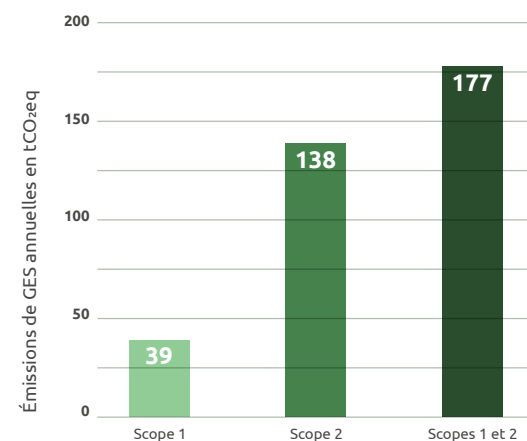
Les fluides frigorigènes (ou réfrigérants) utilisés dans les appareils de climatisation ont un impact néfaste sur la couche d'ozone et sur le climat. Leur potentiel de réchauffement planétaire peut être plusieurs milliers de fois plus important que celui du CO₂, à un horizon de cent ans. Leurs fuites, même minimales en quantité, ont donc un impact non négligeable sur le changement climatique. Ainsi, pour se rafraîchir, mieux vaut privilégier des solutions *low-tech* ou fondées sur la nature, en profitant de la ventilation naturelle, comme dans les architectures traditionnelles, ou en profitant de l'évapotranspiration de plantes environnantes.

RESULTATS DU BILAN CARBONE 2023

Scopes 1 et 2 par actif



Emissions par scope au niveau de PERIAL Euro Carbone



Contribution carbone volontaire 2023

Investir dans PERIAL Euro Carbone, c'est également participer au financement de projets de contribution carbone permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou de stocker du carbone au-delà des actifs immobiliers de PERIAL Euro Carbone.

Des projets de contribution ont été proposés et financés lors de l'AG 2021 permettant de contribuer pour environ 2 323 t/CO₂e. À fin 2023, la consommation cumulée du portefeuille de la SCI s'élève à 663 t/CO₂e : 1 846 tCO₂ via le projet « Plastiverde » et 477 tCO₂ via le projet « Reboisement de pins », détaillés sur la page suivante.

À ce jour, la SCI respecte ses engagements de contribution et n'a donc pas la nécessité de réinvestir dans un projet.



- Ces projets respectent les meilleures pratiques existantes :
- en proposant une réduction durable des émissions carbone ;
 - en s'appuyant sur des indicateurs robustes, mesurables ;
 - en étant vérifiés par un tiers indépendant, qui s'assure de la bonne performance du projet ;
 - en créant des crédits carbone faisant l'objet d'une unique transaction ;
 - en garantissant un caractère additionnel, c'est-à-dire que c'est le financement des crédits carbone qui permet la réalisation du projet ;
 - en démontrant des cobénéfices sociaux ou environnementaux.

Le GIEC le souligne : la justice climatique est nécessaire à l'atteinte des objectifs communs de limitation du réchauffement. En particulier, les projets de contribution participent à la solidarité que doivent témoigner les pays du Nord, historiquement plus responsables du changement climatique, bien que touchés moins directement et à moins court terme, que les pays du Sud.

Des standards permettent de s'assurer de la qualité des projets étudiés, à l'instar du Gold Standard for the Global Goals, du Verified Carbon Standard, ou des standards du label Bas-carbone, qui vise à certifier des projets de compensation carbone de qualité en France, notamment de puits de carbone.

Eco Act, partenaire de PERIAL AM sur le volet compensation carbone volontaire, effectue un premier tri, grâce à un outil interne, qui permet d'exclure 25 % des projets satisfaisant aux critères des standards.

Les projets peuvent consister en la séquestration ou en l'évitement d'émissions carbone :

- en favorisant les puits de carbone, comme les forêts, les sols, les mangroves, les océans. Ces solutions sont fondées sur la nature ;
- en évitant des émissions liées à des activités humaines comme la cuisson, les tentatives de stérilisation de l'eau non potable, la déforestation ou la production énergétique.

Une fois le financement effectué, un certificat attestant la compensation effective et le transfert de propriété des crédits carbone est délivré à PERIAL Euro Carbone, et les crédits soustraits aux registres internationaux.

Pour tout comprendre

Un « crédit carbone » correspond à une tonne d'équivalent CO₂ (tCO₂e). Ces crédits sont achetés par les entreprises souhaitant compenser les émissions de leurs activités à hauteur des tonnes d'équivalent CO₂ émises.

Les projets votés en assemblée générale en mai 2021 et couvrant les émissions de GES constatées entre 2021 et 2023 pour le patrimoine de PERIAL Euro Carbone sont les suivants :



Roumanie



Plastiverde

Aujourd'hui, seulement 9 % du plastique est recyclé. Sa production mondiale ne cesse d'augmenter, et devrait tripler d'ici à 2050. En parallèle, les conséquences des déchets plastiques sur l'environnement, la santé humaine et la biodiversité deviennent de plus en plus dramatiques. L'objectif principal de ce projet, situé à Buzau en Roumanie, est de recycler les emballages en PET et de fabriquer de nouveaux produits en plastique recyclé. Il réduit donc de manière proactive les émissions de gaz à effet de serre qui seraient autrement délivrées par la production de produits en plastique fabriqués à partir d'intrants vierges.

Impacts clés

- Les réductions totales d'émissions de GES pour la période de comptabilisation de dix ans (2016-2025) sont estimées à 453 000 tCO₂e. La réduction annuelle moyenne des émissions de GES est estimée à 45 380 tCO₂e.
- La production de nouvelles ressources grâce au recyclage du PET assure une réduction des émissions de CO₂ de 48 % par rapport au même processus réalisé à partir de matériaux vierges.
- La consommation d'énergie est réduite de 30 % par rapport à la quantité utilisée pour traiter des matériaux vierges.
- Plastiverde crée des emplois et améliore les conditions de travail là où se situe le projet (Buzau, Iasi, Urziceni, Frasinu), car l'entreprise compte 1 142 employés, dont des personnes issues de milieux défavorisés.
- Le projet contribue dans une large mesure aux fonds des municipalités locales pour l'assurance sociale, tels que les fonds de santé et de retraite, ainsi qu'au développement communautaire local et social.

Cobénéfices



Nièvre, France



Reboisement de peuplement de pins

Ce projet s'étend sur une surface de 1,63 ha dans la commune de Château-Chinon. Il vise à reboiser une parcelle de sapins pectinés ayant souffert des sécheresses à répétition des dernières années. Le peuplement sera renouvelé avec du pin maritime afin de garantir un avenir moins incertain à la parcelle dans un contexte de changement climatique. Ce projet label Bas-carbone permettra de séquestrer environ 477 tCO₂e sur une durée de trente ans, mais aussi de créer des emplois locaux et de promouvoir la biodiversité.

Impacts clé

- Environ 477 tCO₂e seront séquestrées et évitées en 30 ans grâce à ce projet de reboisement.
- Les essences suivantes seront plantées : pins maritimes, bouleaux.
- Promotion et protection de la biodiversité locale grâce à la restauration d'habitats forestiers.
- Amélioration de la qualité de l'air.
- Amélioration de la qualité des sols et de la filtration d'eau.
- Création d'emplois locaux en agroforesterie.
- Mise en œuvre d'une activité d'exploitation forestière raisonnée et durable à l'échelle locale.

Cobénéfices



Source : Ecoact



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

3M Bruxelles



Note E	31,39
Note S	17,79
Note G	9,23

Bureaux
4 473 m²

- ⚡ Performance énergétique : 225,08 kWh/m² ▲
- ☀️ Performance carbone : 19,85 kgCO₂e/m² ▲
- 🌿 Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 % ▷
- ✅ Certification BREEAM niveau Very Good ▷
- 🚉 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m ▷
- 📍 Walk score 25/100 ▷
- 👤 Charte ESG signée par les *property managers* ▷
- ⚠️ Risques climatiques moyens ▼

Commentaires : L'actif a globalement amélioré sa performance ESG par rapport à l'année dernière. Un audit GTB a été lancé en 2023.

Actions envisagées en 2024 : Poursuite des travaux sur la GTB, suite à l'audit.

Les Portes d'Arcueil Arcueil



Note E	18,11
Note S	23,68
Note G	13,23

Bureaux
44 734 m²

- ⚡ Performance énergétique : 355,84 kWh/m² ▲
- ☀️ Performance carbone : 5,22 kgCO₂e/m² ▲
- 🌿 Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 % ▷
- ✅ Certification HQE Exploitation niveau Bon ▷
- 🚉 Plus de 2 a de transports en commun à moins de 500 m ▷
- 📍 Walk score 95/100 ▷
- 👤 Charte ESG signée par les *property managers* et par 100 % des prestataires techniques ▲
- ⚠️ Risques climatiques forts ▷

Commentaires : Les émissions de gaz à effet de serre se sont améliorées par rapport à 2022. Les actions suivantes ont été réalisées ou démarrées courant 2023 sur l'actif : remplacement des groupes froids.

Actions envisagées en 2024 : Continuité du remplacement des groupes froids et des travaux liés à la biodiversité.

îlink Nantes



Note E	29,66
Note S	15,80
Note G	7,08

Bureaux
5 597 m²

- ⚡ Performance énergétique : 185,91 kWh/m² ▼
- ☀️ Performance carbone : 4,75 kgCO₂e/m² ▲
- 🌿 Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 % ▷
- ❌ Pas de certification ▷
- 🚉 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m ▷
- 📍 Walk score 76/100 ▷
- 👤 Charte ESG signée par les *property managers* ▷
- ⚠️ Risques climatiques forts ▷

Commentaires : L'actif a globalement amélioré sa performance ESG par rapport à l'année précédente. En 2023 une étude de certification BREEAM In-Use a été réalisée.

Actions envisagées en 2024 : Travaux liés à la GTB.

La Marseillaise Marseille



Note E	30,27
Note S	19,29
Note G	11,25

Bureaux
37 821 m²

- ⚡ Performance énergétique : 195,26 kWh/m² ▲
- ☀️ Performance carbone : 3,72 kgCO₂e/m² ▲
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle ▷
- ✅ Certifications HQE Excellent et LEED Gold et BREEAM-In-Use Very Good, en plus de WiredScore (connectivité) ▷
- 🚉 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m ▷
- 📍 Walk score 86/100 ▷
- 👤 Charte ESG signée par les *property managers* et par 100 % des prestataires techniques ▲
- ⚠️ Risques climatiques forts ▷

Commentaires : En 2023, la certification BREEAM In-Use a été obtenue.

Actions envisagées en 2024 : Audits biodiversité et de vulnérabilité, travaux de performance énergétique et remplacement des éclairages des parties communes.

▲ Amélioration de l'indicateur par rapport à l'exercice précédent
▼ Détérioration de l'indicateur par rapport à l'exercice précédent
▷ Évolution constante de l'indicateur par rapport à l'exercice précédent



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



ACQUIS LE 30/06/2023

Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



ACQUIS LE 30/06/2023

Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

West Park Nanterre



Note E	20,53
Note S	21,80
Note G	13,23

Bureaux
20 016 m²

- ⚡ Performance énergétique : 208,61 kWh/m² ▼
- ☀️ Performance carbone : 12,53 kgCO₂e/m² ▲
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle ▷
- ✅ Certifications HQE Excellent et BREEAM Very Good ▷
- 🚶 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m ▷
- 📍 Walk score 90/100 ▷
- 👤 Charte ESG signée par les *property managers* ▲
- ⚠️ Risques climatiques forts ▼

Commentaires : L'actif a amélioré sa performance ESG globale par rapport à l'année précédente. Les actions suivantes ont été réalisées ou démarrées courant 2023 : reprise de la façade, étude d'évaluation du groupe électrogène et audit GTB.
Actions envisagées en 2024 : Remplacement du groupe électrogène, reprise de l'étanchéité en terrasse.

Alion Barcelone



Note E	29,14
Note S	16,48
Note G	9,54

Bureaux
2 745 m²

- ⚡ Performance énergétique : 194,64 kWh/m² ▲
- ☀️ Performance carbone : 7,08 kgCO₂e/m² ▲
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle ▷
- ✅ Certification LEED Operations & Maintenance Platinum ▷
- 🚶 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m ▷
- 📍 Walk score 99/100 ▷
- 👤 Charte ESG signée par les *property managers* ▷
- ⚠️ Risques climatiques forts ▼

Commentaires : L'actif récent et parfaitement bien localisé dans Barcelone dispose d'une certification LEED en exploitation au niveau le plus haut.
Actions envisagées en 2024 : Audit biodiversité et travaux GTB.

Cap Horn Bordeaux



Note E	33,38
Note S	16,48
Note G	10,77

Bureaux
20 016 m²

- ⚡ Performance énergétique : 176,69 kWh/m²
- ☀️ Performance carbone : 2,59 kgCO₂e/m²
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Certification BREEAM Very Good
- 🚶 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk score 78/100
- 👤 Charte ESG signée par les *property managers*
- ⚠️ Risques climatiques forts

Commentaires : Les actions suivantes ont été réalisées ou démarrées courant 2023 sur l'actif : audit de conformité du parking (en vue de déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques).
Actions envisagées en 2024 : Étude de certification BREEAM In-Use et audit énergétique.

Fray Luis de Leon Madrid



Note E	13,49
Note S	18,54
Note G	5,85

Bureaux
2 745 m²

- ⚡ Performance énergétique : actif vacant à 100% en 2023
- ☀️ Performance carbone : actif vacant à 100% en 2023
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Certification LEED Platinum
- 🚶 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk score 96/100
- 👤 Charte ESG en cours de signature par les *property managers*
- ⚠️ Risques climatiques forts

Commentaires : L'actif étant acquis fin juin 2023, aucune action en faveur de la durabilité n'a été réalisée courant cette année.
Actions envisagées en 2024 : Arrivée prévue d'un locataire en 2024, permettant de mettre en place conjointement la stratégie carbone pour l'actif.



ARCUEIL / 94 / LES PORTES D'ARCUEIL

Un cas illustrant la démarche d'impact carbone positif

Les Portes d'Arcueil SIÈGE D'ORANGE FRANCE CONSTRUIT EN 2006

L'actif Les Portes d'Arcueil, le plus ancien des actifs du fonds (en termes de date de construction) fait l'objet d'un ensemble de travaux, visant à améliorer ses performances globales.

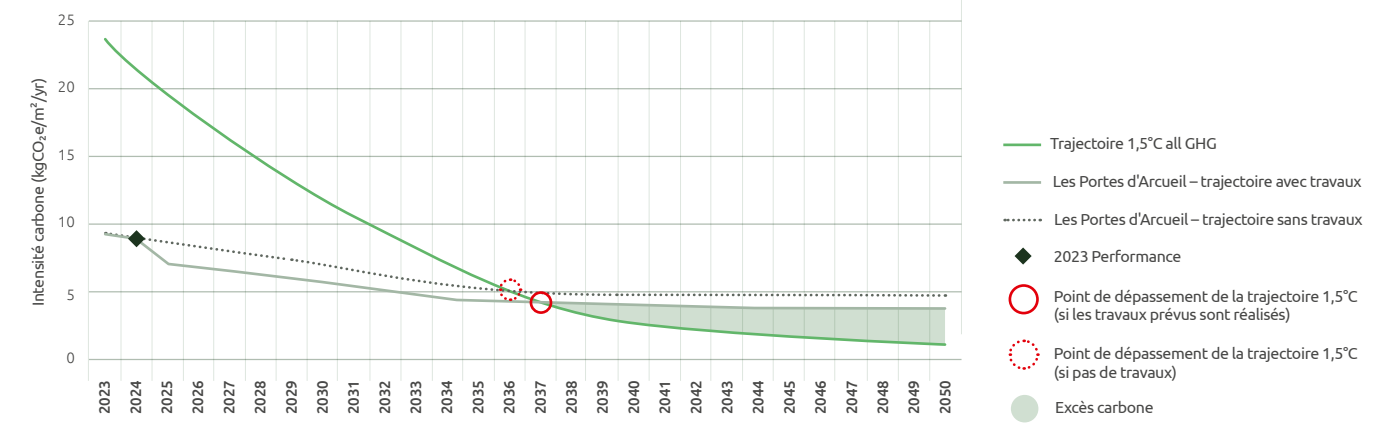
PERIAL Asset Management entreprend diverses actions spécifiques pour optimiser cet immeuble. Des initiatives telles que l'installation de LED, le remplacement des groupes froids, l'installation d'une nouvelle GTB (gestion technique du bâtiment) et des études en vue d'obtenir une certification environnementale et d'améliorer le potentiel de biodiversité ont été entreprises et/ou vont être réalisées sur la période 2024-2025. **Ces interventions visent à moderniser le bâtiment tout en contribuant à une réduction de son empreinte carbone.**

Ces mesures proactives devraient permettre un **gain énergétique de 17 % et donc un gain de CO₂ proportionnel sur cette période.**

Sur le graphique ci-dessous issu du calcul réalisé par SOCOTEC Immobilier Durable, **la trajectoire 1,5°C (qui tient compte des émissions fugitives de fluides frigorigènes) de l'Accord de Paris est respectée par l'actif jusqu'en 2036 dans son état actuel. Grâce aux travaux cet alignement est prolongé jusqu'en 2037.**

Cet exemple démontre l'impact positif que les travaux menés en partenariat avec le locataire Orange ont sur la trajectoire carbone de l'actif mais aussi de la SCI. Par ailleurs, PERIAL AM travaille à ce que cette démarche soit mieux traduite dans la valeur de l'actif.

Intensité carbone moyenne de l'actif "Les Portes d'Arcueil" par rapport à l'objectif 1,5°C de l'Accord de Paris



Évaluation de l'impact de la SCI

PERIAL Euro Carbone répond aux 10 principes de la **Charte d'Impact Investisseur** de l'Institut de la Finance Durable (IFD) et a obtenu un score de 78 points sur 100, sur la base de la **Notice de l'IFD**.

Pour respecter les meilleures pratiques et nous assurer de la robustesse de la démarche d'impact de la SCI, PERIAL AM a volontairement sollicité un audit de PERIAL Euro Carbone par un expert reconnu, Better Way. Cette démarche vise à valider le statut de "fonds à impact" tel que défini par l'Institut de la Finance Durable (IFD).

Better Way a réalisé une revue critique des méthodologies et contenus relatifs aux aspects de durabilité et d'impact du produit PERIAL Euro Carbone afin d'apprécier la sincérité et la complétude des informations.

Résultats de la grille IFD pour PERIAL Euro Carbone

	NOTE FONDS	NOTE MAX
THEORIE DU CHANGEMENT	26	30
Définition des objectifs généraux	12	12
Définition des actions déployées	14	18
MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE	17	30
SUIVI DES RESULTATS	28	30
Procédure de suivi des résultats	14	15
Qualité des résultats observés	14	15
COMMUNICATION ET CREDIBILITE	7	10
TOTAL	78	100
BONUS	0	5

Avec un score total de 78/100, le fonds PERIAL Euro Carbone démontre une performance solide comparé au score minimum de 55 points requis par l'IFD. Les résultats particulièrement élevés dans les catégories de la « Théorie du changement » et du « Suivi des résultats » indiquent une orientation stratégique claire et une capacité à mesurer efficacement l'impact. Les résultats moins favorables pour la catégorie « Mise en œuvre opérationnelle » peuvent être attribués au niveau d'exigence particulièrement élevé de la grille IFD concernant les aspects financiers et de rentabilité, tels que les éléments de concessionnalité, la rentabilité de marché ou encore la part variable. Les principaux axes d'amélioration identifiés pour le fonds incluent la gestion des externalités négatives et l'amélioration de la communication sur le fonds à impact.

Attestation sur la grille d'évaluation du potentiel d'impact du fonds PERIAL Euro Carbone



En réponse à la demande de la SCI PERIAL Euro Carbone, Better Way a réalisé entre avril 2024 et juin 2024 une revue critique du rapport ESG & Impact du fonds ainsi qu'une validation de la performance du fonds au regard de la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds (version générique à ce stade, dans l'attente d'une déclinaison Actifs Immobiliers) de l'Institut de la Finance Durable.

CONTEXTE ET PÉRIMÈTRE DE LA MISSION DE VÉRIFICATION

- Créée en 2020, la SCI PERIAL Euro Carbone a mis au cœur de sa thèse d'investissement une stratégie de décarbonation des actifs immobiliers grâce à la mise en place d'actions d'optimisation et de réduction des émissions de GES, avec l'objectif d'atteindre une trajectoire bien en-dessous de 2°C, en ligne avec l'Accord de Paris.
- En 2024, la SCI a structuré son approche d'impact pour formaliser cet ADN durable et devenir « fonds à impact ». Cette structuration s'appuie sur les trois piliers de l'impact (intentionnalité, additionalité et mesurabilité) ainsi que sur une théorie du changement et la mise en place d'un rapport complet ESG & Impact.
- La SCI dispose d'un montant d'actifs sous gestion de 5 793,78 millions d'euros à fin décembre 2023. Tous les investissements sont couverts par la démarche ESG & Impact.
- Better Way a été diligentée par la direction RSE & Innovation pour une mission de revue critique du rapport ESG & Impact et de validation de la performance du fonds au regard de la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds de l'Institut de la Finance Durable.
- Lors de cette mission, les actions suivantes ont été effectuées :
 - Prise de connaissance de tous les documents concernant la politique ESG & Impact du fonds et notamment ceux justifiant les réponses apportées à la grille d'évaluation du potentiel d'impact du fonds.
 - Réunions de travail avec les équipes de gestion du fonds et avec les équipes de la direction RSE & Innovation
 - Vérification de la cohérence des pratiques ESG & Impact du fonds avec la charte d'impact investisseur de l'Institut de la Finance Durable.

- Vérification des pratiques ESG & Impact du fonds au regard des réponses apportées à la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds Générique de l'Institut de la Finance Durable et vérification du score.
- Revue critique du rapport ESG & Impact du fonds pour 2023.

Better Way n'a pas de conflit d'intérêt lié à cette revue critique, qui a été menée de façon éthique et objective tout au long du processus, avec un souci d'intégrité et de crédibilité. Better Way n'a pas été impliquée dans les opérations, la gestion, les processus d'investissement ni la conception du système ESG & Impact du fonds.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS SONT LES SUIVANTES

- La démarche ESG & Impact du fonds est **cohérente avec les critères européens et internationaux de l'investissement à impact**. Les investissements du fonds sont réalisés dans l'intention de générer un impact social ou environnemental positif et mesurable en plus d'un rendement financier (définition internationale du Global Impact Investing Network). La démarche d'impact, documentée au sein de la théorie du changement, répond aux critères d'intentionnalité, d'additionalité et de mesure, qui prévalent notamment dans le contexte européen (critères mentionnés par exemple par Impact Europe et l'ESMA).
- En France, la démarche ESG & Impact du fonds est **cohérente avec la définition de l'investissement à impact établie par l'Institut de la Finance Durable** et sa déclinaison en dix principes **au sein de la charte d'impact investisseur**. Elle s'applique à tous les investissements réalisés par le fonds.
- La démarche ESG & impact du fonds a été évaluée au regard de la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds Générique (dernière version de 2024) de l'Institut de la Finance Durable. Le score évalué en juin 2024 est de 78/100, supérieur au seuil de 55/100 défini par l'Institut de la Finance Durable, avec un potentiel d'amélioration pour les années à venir, **compatible avec les seuils graduels prévus par l'Institut de la Finance Durable**.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

ÉNERGIE ET CARBONE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(kWh_{EP}/m²) parties communes et privatives



ÉMISSIONS DE GES

en valeur relative (kgCO_{2e}/m²),
Scopes 1 & 2, parties communes et privatives

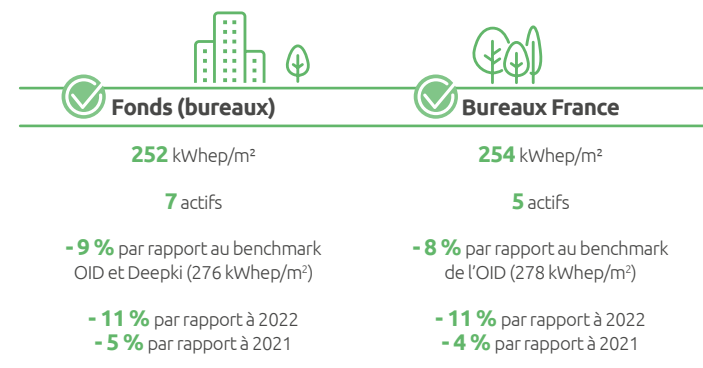


CERTIFICATIONS

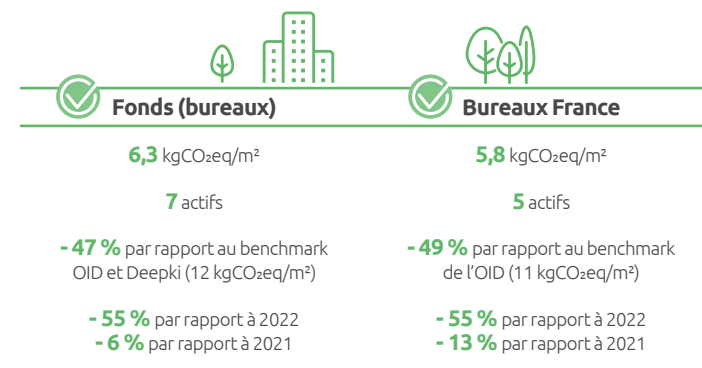


BIODIVERSITÉ

Consommations d'énergie moyennes par typologie d'actifs en kWh_{EP}/m²



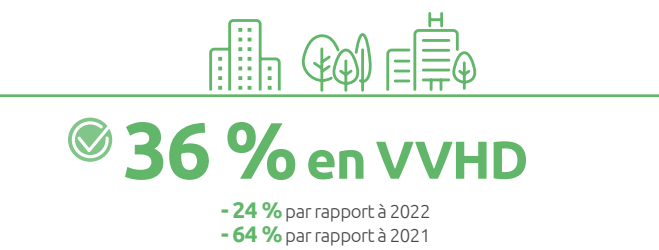
Émissions moyennes par typologie d'actifs en kgCO_{2e}/m²



Part des actifs certifiés en construction/rénovation ou en exploitation, sur des thématiques environnementales



Part des actifs dont le taux de végétalisation est supérieur à 10 %



Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs dont la surface végétalisée représente plus de 10 % de la parcelle sur la valeur vénale hors droits du fonds.

Mode de calcul

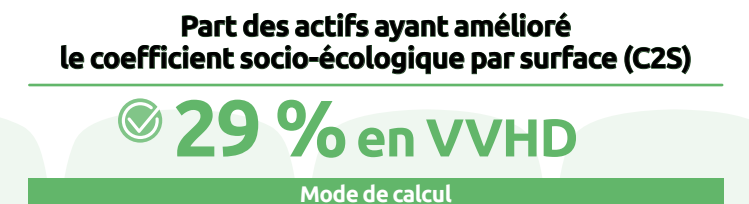
Moyenne arithmétique des performances énergétiques des actifs (en énergie primaire).

Limites de la démarche

Mode de calcul

Moyenne arithmétique des performances des actifs sur la surface totale du fonds.

Limites de la démarche



Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs dont le coefficient socio-écologique par surface s'est amélioré. Cet indicateur peut s'améliorer en mettant en place des actions en faveur de la biodiversité : végétalisation de surface imperméabilisée, amélioration des conditions d'entretien des espaces verts, sensibilisation des utilisateurs...

Les données de consommation obtenues par le biais de factures et de relevés sont analysées afin de vérifier leur cohérence. Pour les sites sur lesquels les informations n'étaient pas exhaustives, les équipes PERIAL AM ont procédé à des extrapolations. Les sites pour lesquels les informations n'étaient pas exhaustives ou exploitables, PERIAL AM a procédé à des extrapolations issues des données d'actifs avec des fiabilités forte et de même usage. Des corrections ont été appliquées en fonction des vecteurs énergétiques des actifs afin de calculer les performances en énergie primaire. En France le coefficient utilisé pour la conversion énergie finale / énergie primaire de l'électricité s'élève à 2,3. Pour les autres pays européens, des coefficients dédiés aux mix énergétiques de ces pays ont également été utilisés.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des données de consommations énergétiques des parties communes et privatives des actifs immobiliers, c'est-à-dire correspondant aux scopes 1 et 2 selon la définition de l'Ademe, hors fuites de fluides frigorigènes. Les performances carbone des actifs ont été calculées par un prestataire spécialisé à partir des calculs de performance énergétique réalisés par les équipes de PERIAL AM. Des facteurs de conversion sont appliqués aux performances énergétiques en fonction des informations liées aux vecteurs énergétiques et aux équipements disponibles sur les outils internes à PERIAL AM. À défaut, des estimations ont été faites et des ratios puisés dans la littérature et les bases ADEME ont été utilisés par Socotec Immobilier Durable pour les postes suivants :

- Fuites de fluides frigorigène ;
- Déplacements domicile-travail des occupants ;
- Empreinte carbone de la construction du bâtiment.

Les certifications environnementales permettent de valoriser la performance environnementale des actifs immobiliers sur les phases de construction, de rénovation et en exploitation. Les nouvelles acquisitions en bénéficient souvent, principalement en construction/rénovation. PERIAL AM s'est fixé l'objectif de certifier 100 % des actifs de bureaux de plus de 5 000 m² selon BREEM In-Use d'ici à 2030, pour l'ensemble des fonds gérés. Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales, non seulement sur les qualités intrinsèques au bâti, mais aussi et surtout sur sa gestion, et sa dimension internationale en fait un outil idéal pour travailler sur un patrimoine européen. Au 31/12/2023, la part d'actifs de bureaux de plus de 5 000 m² certifiés BREEM In-Use (à minima Very Good) ressort à 18 %.



CE LOGO APOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ.

* 100 % du Fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse) et hors Fray Luis de Leon pour les indicateurs énergie et carbone, l'actif ayant été vacant en 2023.

Les évolutions importantes de performance entre 2022 et 2023 s'expliquent en partie par l'augmentation de la part de données réelles.

* 100 % du Fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

INDICATEURS SOCIAUX



MOBILITÉ

Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transport



100 % en VVHD

Égal à 2022
Égal à 2021



Couverture en VVHD

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs à moins de 500 m d'un nœud de transport (plus de 2 stations) sur la valeur vénale hors droits du fonds.

Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, train, métro dans un rayon de 500 m à pied autour de l'actif, via Google Maps.

En investissant dans des actifs proches des transports en commun, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de réduire leur empreinte carbone individuelle.



SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walkscore supérieur à 70/100



93 % en VVHD

+ 3 % par rapport à 2022
+ 15 % par rapport à 2021



Couverture en VVHD

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs au Walk Score supérieur à 70 sur la valeur vénale hors droits du fonds (Source : www.walkscore.com).

Le Walk Score est un indicateur d'accessibilité piétonne ou "marchabilité" d'un quartier, sur une échelle d'1 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, ce score permet d'évaluer la proximité d'une adresse à un ensemble de services ainsi que son indépendance à la voiture. La disponibilité des services aux alentours des sites permet non seulement le soutien aux économies locales et aux commerces de proximité, mais aussi l'amélioration du cadre de vie des utilisateurs des immeubles. Les immeubles participent également à la dynamisation du tissu économique local, en permettant notamment aux utilisateurs des immeubles de participer aux différents commerces et services aux alentours.

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

INDICATEURS DE GOUVERNANCE



GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Part des actifs ayant une charte ESG signée par les Property Managers

100 % en VVHD

Part des actifs ayant subi des travaux couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires

100 % en VVHD

+ 23 % par rapport à 2022
+ 57 % par rapport à 2021

Mode de calcul

Part des actifs en valeur vénale hors droits, disposant d'une charte ESG signée par les PM.

Part des actifs en valeur vénale hors droits, disposant d'une charte ESG signée par les prestataires de travaux.



Couverture en VVHD

100 % des actifs en VVHD ayant fait l'objet de travaux, soit 57 % du fonds en VVHD

Depuis le 1^{er} janvier 2024, les property managers français ont signé un mandat intégrant une clause de rémunération variable associée à la réalisation des travaux participant à l'amélioration de la performance ESG du patrimoine. De plus, les property managers doivent signer et respecter la charte ESG réalisée par PERIAL AM. Concernant les prestataires techniques, la charte ESG de PERIAL AM est systématiquement intégrée aux ordres de service, et doit être retournée signée à PERIAL AM. En 2023, PERIAL AM a mis en place un outil d'évaluation ESG de ses prestataires, afin de mesurer l'évolution de leur performance extra-financière. Les prestataires signant la charte ESG s'engagent dès lors à améliorer leur impact sur les consommations énergétiques, sur la consommation de ressources et la production de déchets ou de pollution, à décarboner leur mobilité et à participer à l'amélioration de la résilience des actifs. Sur le plan social, ils s'engagent à garantir des conditions de travail dignes et à lutter contre les discriminations, mais également à promouvoir les entreprises locales ou innovantes. Ils sont également chargés de reporter cet engagement auprès de leurs propres prestataires. PERIAL AM travaille en outre à l'inclusion des prestataires de travaux ou de maîtrise d'œuvre dans sa démarche ESG, en adjoignant systématiquement la charte ESG à l'envoi des ordres de service qui signalent la validation des missions aux prestataires de travaux, mais également de maîtrise d'œuvre.



RÉSILIENCE

Part des actifs soumis à des risques climatiques faibles ou moyens



0 % des actifs en VVHD

- 72 points par rapport à 2022

La méthodologie de calcul de l'indicateur a évolué depuis 2022, rendant difficilement comparable les performances d'une année à l'autre.



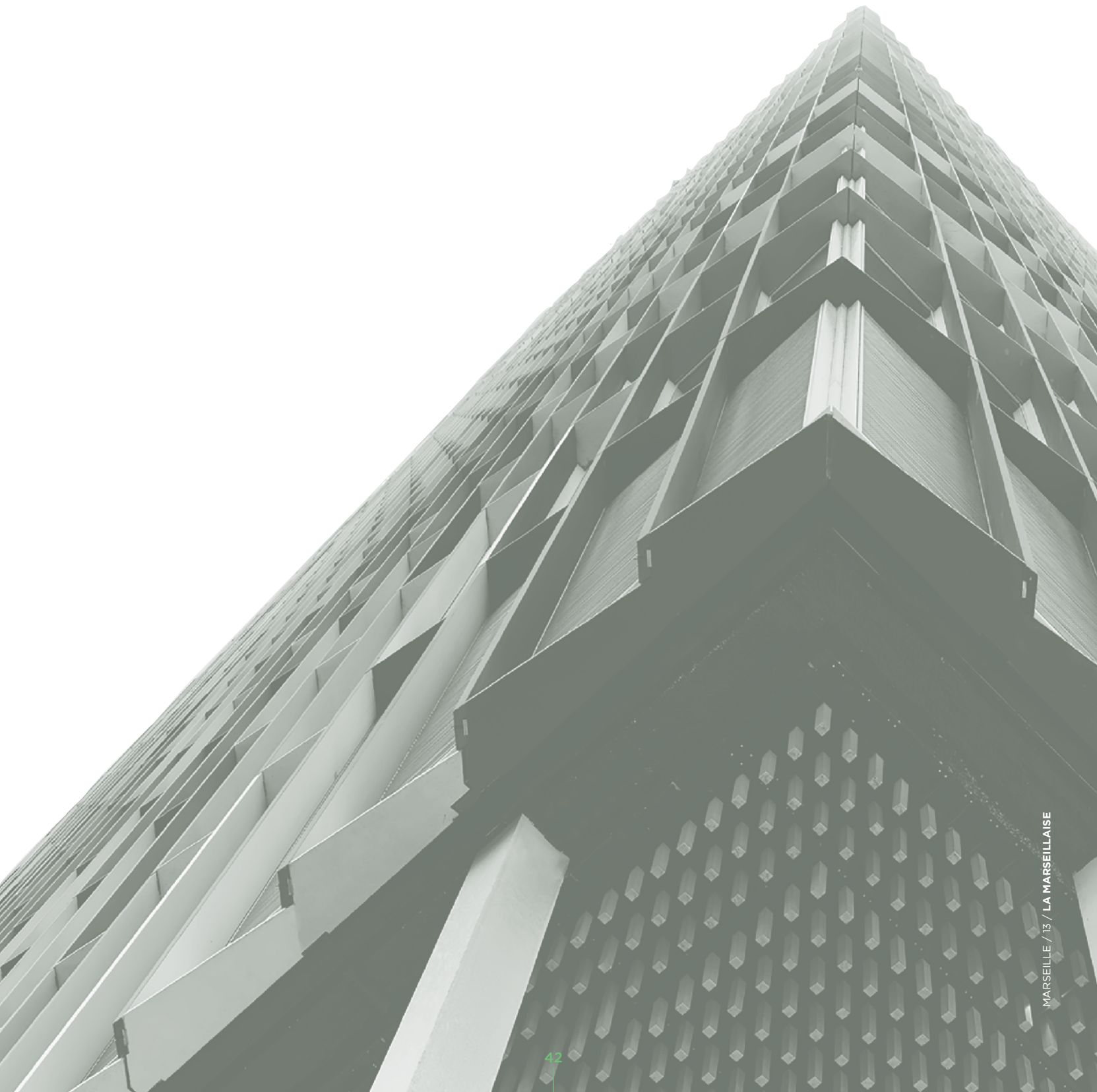
Couverture en VVHD

100 % du fonds

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs exposés à des risques climatiques faibles ou moyens sur la valeur vénale hors droits du fonds.

L'évaluation des risques climatiques a été réalisée grâce à la plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) développée par l'Observatoire de l'immobilier durable. La version française a été utilisée pour le patrimoine français, et la version européenne pour le patrimoine européen hors France. La méthodologie d'évaluation des risques climatiques mise en place sur la plateforme R4RE a évolué par rapport à celle développée sur Bat-ADAPT, rendant compliquée la comparaison par rapport à l'année 2021. L'extraction des données de la plateforme R4RE a été réalisée fin mars 2023.



MARSEILLE / 13 / LA MARSEILLAISE



Annexe réglementaire

Le format de la présente annexe est imposé par le cadre réglementaire européen. Le secteur de l'immobilier, particulièrement concerné par les enjeux environnementaux, est soumis à cette réglementation comme d'autres secteurs économiques. Il est néanmoins à noter qu'au-delà d'un alignement pur et simple à ce cadre réglementaire, l'enjeu principal pour l'immobilier est d'améliorer la performance du stock existant. Cette trajectoire d'amélioration doit s'entendre sur plusieurs années - c'est tout l'objet de la stratégie ESG que PERIAL AM met en œuvre.

PUTEAUX / 92 / WEWORK

Dénomination du produit : PERIAL Euro Carbone
 Identifiant d'entité juridique : 96950069ZLOZFASOK467

Objectif d'investissement durable

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

●● <input checked="" type="checkbox"/> Oui	●● <input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 88,5%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables
<input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance. La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page PERIAL Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

La SCI PERIAL Euro Carbone adopte une stratégie bas carbone fondée sur une séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC) et sur la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour ses investissements et sa gestion.

Pour chaque actif du portefeuille immobilier détenu directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, le fonds vise la réduction maximale des

Les **indicateurs de durabilité** évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des bâtiments du fonds (parties communes et privatives). Une trajectoire de diminution des émissions carbone est définie lors de l'intégration de l'actif dans le patrimoine. Les actions d'amélioration de l'usage, de la gestion et de l'exploitation des actifs sont mises en œuvre en priorité pour réduire les émissions de GES. Les leviers d'amélioration du bâti sont actionnés au besoin.

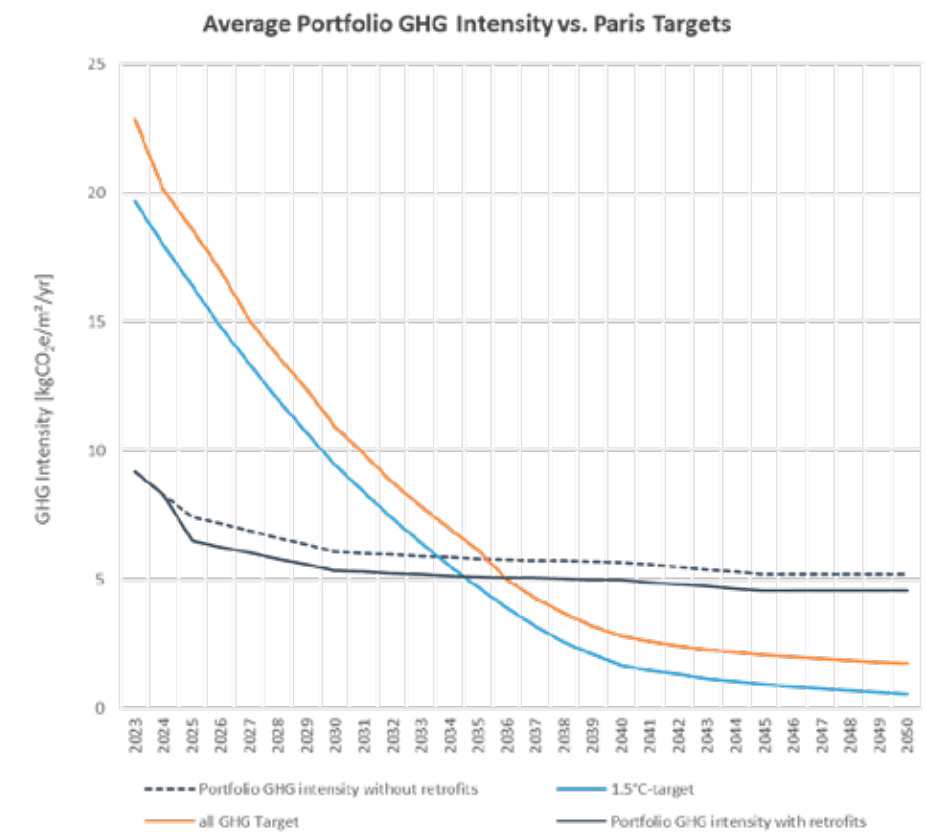
A l'échelle du fonds, un bilan carbone (sur les scopes 1, 2 et 3) est établi annuellement selon le GHG Protocol.

Les émissions incompressibles sont compensées par le financement de projets votés en Assemblée Générale par les investisseurs.

Cette stratégie est compatible avec les objectifs d'une trajectoire européenne alignée avec une trajectoire +2°C, en lien avec les Accords de Paris. Il n'existe pas d'indice de référence « transition climatique » ou « accord de Paris » de l'Union pour cette typologie de produit.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le bilan carbone sur 2023 à l'échelle de la SCI permet d'affirmer que le produit financier est aligné sur la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris.



...et par rapport aux périodes précédentes ?

Le bilan carbone sur 2022 à l'échelle de la SCI permettait d'affirmer que le produit financier était aligné sur la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PERIAL Euro Carbone 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 détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, au cours de la phase d'acquisition.

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 Asset Management travaille à la définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique¹.

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 détenus directement ou indirectement par la SCI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

La SCI 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.

¹ L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.

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

Les investissements durables étaient-ils conformes aux 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 ? Description détaillée :

La SCI investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers, 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.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité. Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2023 :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 84% ;
- Intensité de consommation d'énergie : 250.10⁻⁶ GWh_{EP}/m².



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1^{er} janvier au 31 décembre 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'Actif*	Pays
ARCUEIL/LÉS PORTES	Immobilier	21,39%	France
NANTERRE / WEST PARK	Immobilier	17,29%	France

BORDEAUX - CAP HORN	Immobilier	14,98%	France
LA MARSEILLAISE	Immobilier	13,31%	France
FRAY LUIS DE LEON	Immobilier	11,70%	Espagne
NANTES /ILINK	Immobilier	7,56%	France
BRUXELLES/3M	Immobilier	7,48%	Belgique
BARCELONE - ALION	Immobilier	6,28%	Espagne

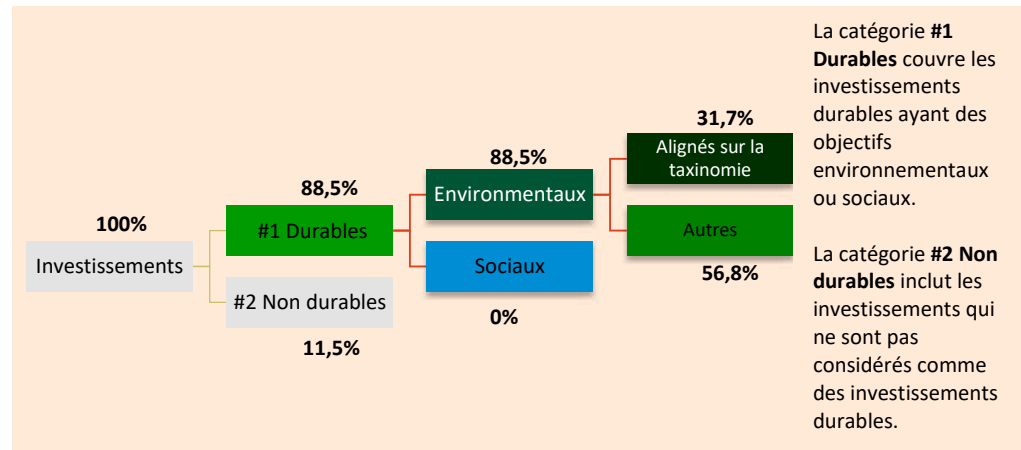
*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2023, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

● **Quelle était l'allocation des actifs ?**



*Au 31/12/2023

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.

La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l'UE ne fait pas l'objet d'un examen par un tiers.

● **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
 - **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
 - **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
 - **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

La SCI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier et dans un contrat de capitalisation.



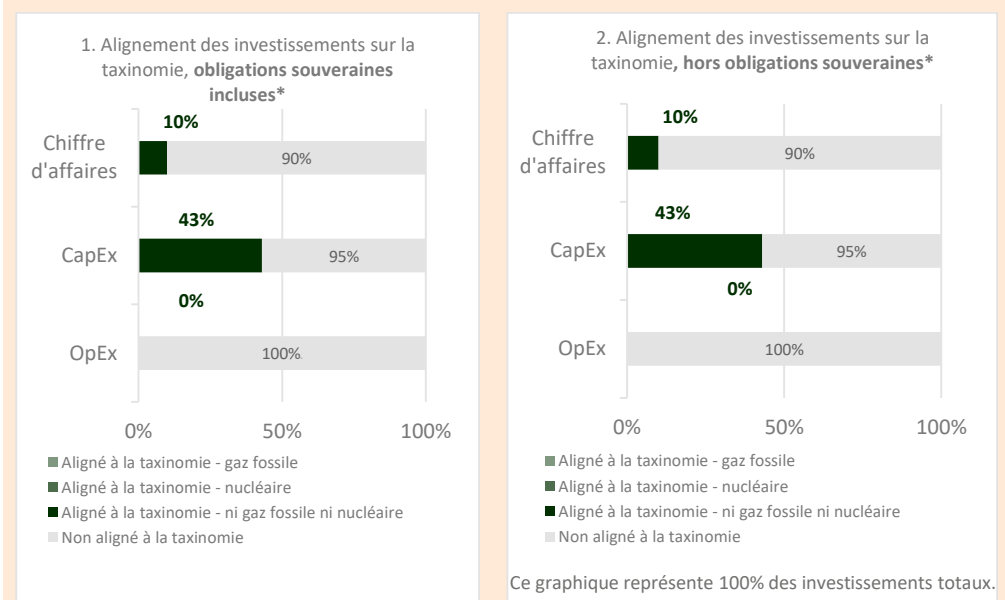
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ?²**

- Oui:
 - Dans le gaz fossile
 - Dans l'énergie nucléaire
- Non

²Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Ces calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit affiche une part d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes de 0% pour la période.

● **Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

En 2022, l'alignement à la taxinomie s'élevait à :

- 40% pour la valeur de marché, soit une diminution de 8% ;
- 45% pour le chiffre d'affaires, soit une diminution de 35% ;
- 0% pour le CapEx, soit une progression de 43% ;
- 0% pour l'Opex, soit la même performance que 2023.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités économiques pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Environnementales qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?



Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie de l'UE de 56,8% pour la période.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif social de 0% pour la période.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie, aux liquidités, aux frais d'acquisition non compensés par les commissions acquises au fonds et à la trésorerie, détenus en tant que liquidités auxiliaires.

Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au retrait ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers entrant dans la catégorie « #1 Durables ».

Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Les actifs retenus pour l'acquisition par le fonds ont fait l'objet d'analyses approfondies de leurs performances énergétiques, directement liées à leur empreinte carbone.

Un plan de travaux a été validé, qui devrait impacter positivement la performance énergétique et carbone de la SCI.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Il n'existe pas d'indice de référence « transition climatique » ou « accord de Paris » de l'Union pour cette typologie de produit.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

- **En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable.



S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034



KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex

SCI PERIAL EURO CARBONE

gérée par PERIAL ASSET MANAGEMENT

Rapport du commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier et d'impact de la SCI PERIAL EURO CARBONE au 31 décembre 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023
SCI PERIAL EURO CARBONE
34, rue Guersant
75017 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre. Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG S.A.
Tour Eqho
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex


SCI PERIAL EURO CARBONE

Siège social : 34, rue Guersant – 75017 Paris

Rapport du commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier et d'impact de la SCI PERIAL EURO CARBONE au 31 décembre 2023


Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'attention de la Gérance,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCI PERIAL EURO CARBONE, nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance modérée sur une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance (ci-après « les Informations ») sélectionnées par l'entité, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») et identifiées par le signe  dans le rapport extra-financier et d'impact, relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après « le Rapport »).

La conclusion formulée ci-après porte sur ces seules Informations et non sur l'ensemble des informations présentées dans le Rapport.

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sélectionnées par l'entité et identifiées par le signe  dans le Rapport sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans le Rapport.



Responsabilité de l'entité

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer les Informations en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ;
- ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Les Informations ont été préparés sous la responsabilité de la Gérance en appliquant les procédures de l'Entité (« ci-après le « Référentiel »), dont les éléments significatifs sont présentés dans les parties « mode de calcul » des indicateurs du Rapport.

Responsabilité du commissaire aux comptes

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

Normes professionnelles appliquées

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) et à la norme internationale ISAE 3410.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre avril 2024 et juin 2024 sur une durée totale d'intervention de deux semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

SCI PERIAL EURO CARBONE

Rapport d'assurance modérée de l'organisme tiers indépendant sur une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCI PERIAL EURO CARBONE au 31 décembre 2023



Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à la conformité des Informations ;
- Pour les Informations sélectionnées, nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Paris la Défense,

KPMG S.A.

Nicolas
Duval-
Arnould

Signature
numérique de
Nicolas Duval-
Arnould
Date : 2024.06.27
18:56:11 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould
Associé

SCI PERIAL EURO CARBONE

Rapport d'assurance modérée de l'organisme tiers indépendant sur une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCI PERIAL EURO CARBONE au 31 décembre 2023