



# PERIAL

ASSET MANAGEMENT

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



**PERIAL O<sub>2</sub>**



## A) RESUME

La SCPI PERIAL O2 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. L'enjeu de décarbonation consiste ici à réduire les émissions de gaz à effet de serre en grande partie dues aux consommations d'énergie des bâtiments en exploitation.

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 courant de la société de gestion, y compris en matière de contrôle interne.

## B) PAS DE PREJUDICE IMPORTANT POUR L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

La Société de Gestion analyse 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.

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PERIAL O2 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 SCPI prend en compte les principales incidences négatives à travers les indicateurs suivants :

- [PAI obligatoire 1/2] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- [PAI obligatoire 2/2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- [PAI optionnel] 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 Développement 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 investit dans des actifs immobiliers pour lesquels le respect des principes directeurs de l'OCDE, des Nations Unies et des conventions fondamentales de l'OIT et de la Charte internationale des droits de l'homme ne peut être formellement démontré. En revanche, la société de gestion PERIAL Asset Management adopte un comportement responsable en appliquant ses procédures internes lors de la sélection des prestataires, incluant la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et la gestion des conflits d'intérêt.

### C) OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page : [PERIAL AM et la durabilité](#).

Comme mentionné précédemment, la SCPI PERIAL O2 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.

La SCPI PERIAL O2 vise en outre à contribuer à l'objectif d'investissement durable sur le plan environnemental « atténuation du changement climatique » identifié par la taxinomie européenne (règlement (UE) 2020/852)) à hauteur de 20%. 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 PERIAL O2 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 SFDR à la documentation précontractuelle, disponible à la page « Documentation » du site, à l'adresse <https://www.perial.com/documentation>.

### D) STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

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.

De plus, 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 PERIAL O2 fait l'objet d'une note sur 100, dite PERIAL ESG Score, prenant en compte 68 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 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 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.

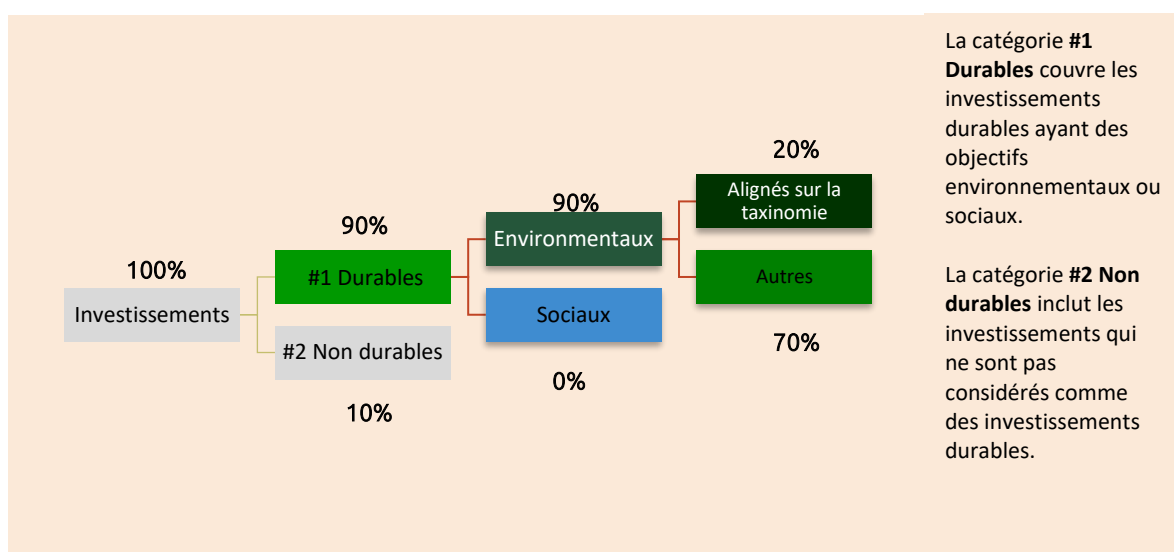
La SCPI a défini un objectif en matière de décarbonation du patrimoine immobilier géré, qui est mesuré à l'aide de l'outil CRREM : elle vise, à l'échelle du fonds, d'atteindre une trajectoire 1,5°C en ligne avec l'Accord de Paris jusqu'à 2030.

PERIAL O2 peut investir dans l'ensemble des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI s'ils sont classés dans la définition de l'Article 9 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR ».

La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers ou du 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 et le respect des obligations fiscales. La SCPI ne comprenant aucun personnel, c'est à l'échelle de la société de gestion PERIAL Asset Management que les bonnes pratiques de gouvernance sont pilotées et appliquées.

## E) PROPORTION D'INVESTISSEMENTS

La SCPI PERIAL O2 s'engage à suivre l'allocation d'investissements suivante :



10% au plus des actifs seront classés « #2 Non durables » ;

- 90% au moins des actifs seront classés « #1 Durables » :

- 90% des actifs seront des investissements durables de catégorie environnementale, et parmi eux :

- 20% au minimum seront alignés avec l'objectif « atténuation du changement climatique » de la taxinomie européenne

- 70% seront basés sur un autre objectif environnemental que ceux définis par la taxinomie européenne

- 0% des actifs seront des investissements durables de catégorie sociale

#### **F) CONTROLE DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE**

L'évaluation de l'atteinte de l'objectif d'investissement durable est supervisée annuellement par l'équipe RSE & Innovation de PERIAL Asset Management, avec un suivi continu de l'avancement des travaux énergétiques sur les immeubles, assuré par les équipes Travaux et Energy Management de PERIAL Asset Management.

L'avancement de la stratégie ESG de chaque fonds immobilier de PERIAL AM fait l'objet d'une revue annuelle dans le cadre du plan de contrôle décliné en 3 niveaux :

- 1<sup>er</sup> niveau : contrôle par les équipes opérationnelles lors de la collecte des données ;
- 2<sup>e</sup> niveau : contrôle permanent réparti entre les équipes de contrôle interne et développement durable en fonction de l'expertise nécessaire à l'évaluation de chaque point de donnée ;
- 3<sup>e</sup> niveau : contrôle externe, périodique, réalisé par un cabinet de contrôle externe indépendant.

#### **G) METHODES**

La performance carbone des immeubles de la SCPI vis-à-vis de la trajectoire 1,5°C de l'Accord de Paris est calculée annuellement par un expert externe sur la base des performances énergétiques, des plans d'actions énergétiques prévues et des informations administratives transmises par PERIAL AM. L'outil CRREM est utilisé pour réaliser cette analyse.

Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) est un outil permettant aux acteurs de l'immobilier d'évaluer l'alignement carbone de leurs immeubles avec l'Accord de Paris. Il propose une trajectoire de décarbonation, identifie la date d'obsolescence carbone et simule l'impact de travaux de rénovation.

#### **H) SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES**

Le PERIAL ESG Score est construit à partir de données transmises par les vendeurs ou issues des due diligences techniques en phase d'acquisition. En phase de gestion, les informations sont enrichies par les property managers, puis vérifiées et validées par les équipes de PERIAL Asset Management.

Les consommations d'énergie, corrélées à l'objectif carbone du fonds, sont collectées soit via les données remontées par les distributeurs d'énergie, soit via les informations transmises par les Property Managers. Les équipes travaillent par ailleurs à ce qu'un maximum de données

soit directement prélevé auprès des distributeurs d'énergie. Toutes ces données sont centralisées sur une plateforme d'energy management. La performance énergétique calculée annuellement selon la méthode PERIAL Asset Management est également disponible sur cet outil. Des vérifications de cohérence sont effectuées par les équipes de PERIAL Asset Management et des experts prestataires, et les valeurs considérées comme aberrantes sont corrigées.

#### **I) LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES**

L'atteinte des objectifs ESG, dont l'objectif de décarbonation de PERIAL O2, dépend de la qualité et de la complétude des données collectées (consommations, surfaces, inventaires techniques), des investissements nécessaires qui doivent rester économiquement cohérents, ainsi que de l'engagement des parties prenantes (locataires, prestataires...).

De plus, le calcul des performances énergétiques repose sur des hypothèses et des extrapolations, ce qui peut entraîner des imprécisions malgré le soin apporté au choix des sources et à la mise à jour des hypothèses.

#### **J) DILIGENCE RAISONNABLE**

Les actifs immobiliers font l'objet, en phase d'acquisition, d'une diligence raisonnable technique, permettant d'affiner l'analyse ESG de l'actif et de s'assurer que l'actif n'est acquis que si sa note ESG est bien supérieure à la note ESG seuil. L'analyse ESG de l'actif est réalisée par la Responsable ESG de PERIAL AM.

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

#### **K) POLITIQUE D'ENGAGEMENT**

La SCPI investit dans des actifs immobiliers ou dans des parts de sociétés dont l'activité repose uniquement sur de la gestion d'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 ».

#### **L) REALISATION DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE**

La SCPI n'utilise pas d'indice de référence « transition climatique » ou « Accord de Paris » au sens du règlement Benchmarks.

Pour autant, afin d'atteindre son objectif d'investissement durable (alignement avec la trajectoire 1,5°C des Accords de Paris jusqu'à 2030), la SCPI PERIAL O2 met en œuvre des plans d'actions énergétique et carbone. Le suivi est assuré annuellement via la méthodologie CRREM, outil reconnu au niveau international.