



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

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



PERIAL
EURO CARBONE



A) RESUME

La SCI PERIAL Euro Carbone adopte une stratégie bas carbone fondée sur une séquence Eviter, Réduire, Contribuer (ERC) et sur la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour ses investissements et sa gestion. L'objectif du fonds est d'être aligné à la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris.

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 émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des bâtiments du fonds (parties communes et privatives). A l'échelle du fonds, un bilan carbone (sur les scopes 1, 2 et 3 aval) est établi annuellement selon le GHG Protocol.

Les émissions incompressibles sont compensées par le financement de projets votés en Assemblée Générale par les investisseurs. Pour réduire au maximum les émissions incompressibles, une trajectoire de diminution des émissions carbone est définie dès l'acquisition d'un actif. 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.

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

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 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 SCI 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 SCI 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 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.

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 SCI 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 : [PERIAL Positive 2030](#).

Comment mentionné précédemment, la SCI PERIAL Euro Carbone poursuit un objectif de décarbonation et vise à l'échelle du fonds d'atteindre une trajectoire 2°C en lignes avec les Accords de Paris. Sa stratégie carbone repose sur la séquence ERC (séquence Eviter, Réduire, Contribuer) pour ses investissements et sa gestion.

La SCI 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 10%. 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 SCI PERIAL Euro Carbone 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 SCI 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. Une due diligence technique permet en outre d'analyser la trajectoire carbone de l'actif candidat à l'entrée dans le fonds.

Chaque actif immobilier de la SCI PERIAL Euro Carbone 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 SCI adopte en outre une approche dite « Best-in-Progress » s'appliquant sur 90% minimum des actifs du patrimoine immobilier (en valeur). Chaque actif immobilier ou au sous-jacent immobilier acquis s'inscrit dans cette démarche, indépendamment de sa performance initiale. La notation ESG des actifs immobiliers fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

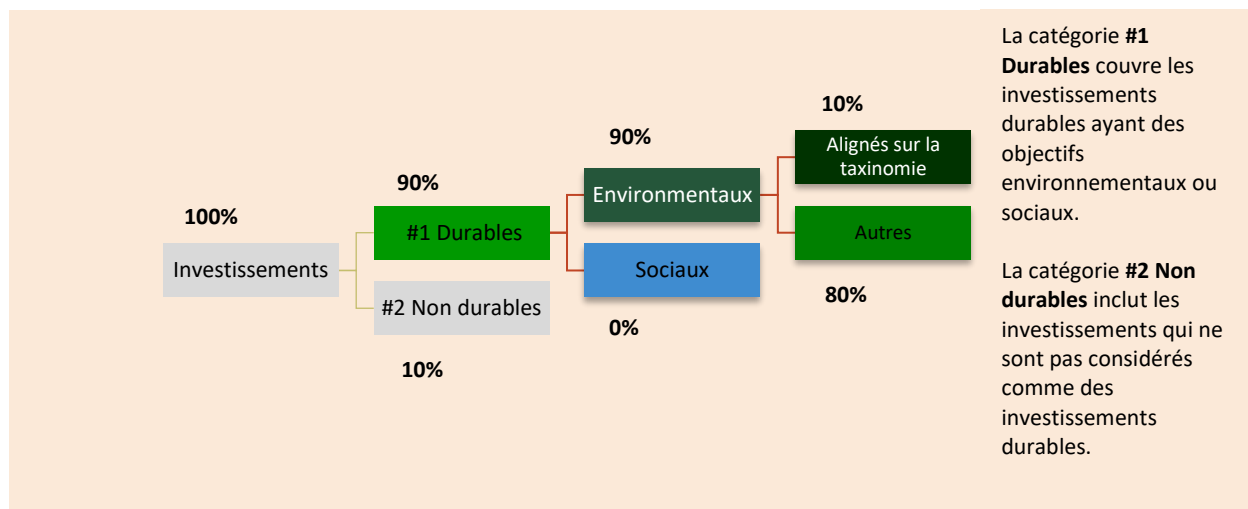
La politique de gestion de la société contribue à l'atteinte de l'objectif d'investissement durable, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre des actifs au travers d'actions d'optimisation de l'usage, de l'exploitation, ou encore de travaux d'amélioration de la performance des actifs.

Les investissements indirects sélectionnés par le fonds sont classés selon la définition de l'article 9 du règlement dit « SFDR » et ont ainsi pour objectif l'investissement durable.

La SCI investit majoritairement dans des actifs immobiliers et à la marge dans des contrats de capitalisation, 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 SCI 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 SCI PERIAL Euro Carbone 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 :
 - 10% au minimum seront alignés avec l'objectif « atténuation du changement climatique » de la taxinomie européenne
 - 80% 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^{er} niveau : contrôle par les équipes opérationnelles lors de la collecte des données ;
- 2^e 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^e niveau : contrôle externe, périodique, réalisé par un cabinet de contrôle externe indépendant.

G) METHODES

La performance carbone des immeubles de la SCI vis-à-vis de la trajectoire 2°C des Accords de Paris et le Bilan Carbone sont calculés annuellement par un expert sur la base des performances énergétiques, des plans d'actions énergétiques prévues et des informations administratives transmises par PERIAL AM. L'expert utilise l'outil CRREM et le référentiel GHG Protocol pour réaliser ces analyses.

Le fonds participe financièrement à des projets de compensation à hauteur du montant des émissions de gaz à effet de serre incompressibles sur les scopes 1, 2 et 3 aval.

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.

Le GHG Protocol (Greenhouse Gas Protocol) est une norme internationalement reconnue pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre (GES).

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 Euro Carbone, 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 SCI pourrait investir.

K) POLITIQUE D'ENGAGEMENT

La SCI 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 SCI 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 la trajectoire 2°C des Accords de Paris jusqu'à 2030), la SCI PERIAL Euro Carbone met en œuvre des plans d'actions énergétique et carbone. Le suivi est assuré annuellement via la méthodologie CRREM, outil reconnu au niveau international.