



**Politique  
« Gestion des  
risques ESG »**

**2025**

## Table des matières

1. Synthèse .....	3
2. Contexte, objectifs et définitions .....	3
1.1 Contexte et objectifs .....	3
1.2 Définitions .....	3
3. Identification des risques de durabilité .....	5
3.1 Activités concernées .....	5
3.2 Exposition à des risques de durabilité .....	5
4. Principaux risques de durabilité .....	6
4.1 Principaux risques environnementaux (changement climatique) .....	7
4.2 Principaux risques sociaux et de gouvernance .....	7
5. Réduction de l'exposition aux risques de durabilité .....	8
5.1 Définition des objectifs recherchés .....	8
5.2 Moyens dédiés à l'ESG et aux risques de durabilité .....	8
5.3 Organisation de la gouvernance .....	9
5.4 Mise en place d'une méthodologie d'analyse .....	11
5.5 Construction et gestion du portefeuille .....	11
5.6 Suivi des indicateurs de risques ESG pertinents .....	13
5.7. Evaluer les impacts de la démarche .....	13
6. Prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité .....	14
7. Récapitulatif des supports de communication .....	14
7.1 Langues utilisées .....	14
7.2 Documents précontractuels .....	14
7.3 Site internet .....	14
7.4 Documentation commerciale .....	15
7.5 Rapports périodiques .....	15
8. Dispositif de contrôle .....	15

## 1. Synthèse

Ce document vise à présenter la politique de gestion des risques environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) de PERIAL Asset Management.

Cette politique a pour but de préciser :

- Le périmètre des activités de PERIAL AM concerné
- Le principe de double matérialité appliqué à la stratégie d'investissement de PERIAL AM
- La définition des risques ESG matériels pour l'activité de PERIAL AM
- Les dispositifs de maîtrise et de contrôle des risques ESG

Globalement, l'enjeu est de maîtriser les impacts environnementaux et sociaux que PERIAL Asset Management est susceptible de générer par ses activités, mais aussi de connaître et d'anticiper les événements extérieurs (dont événements climatiques extrêmes par exemple) qui peuvent impacter la performance financière des produits financiers de PERIAL AM, tout en respectant les règles en matière de bonne gouvernance.

## 2. Contexte, objectifs et définitions

### 1.1 Contexte et objectifs

Conformément à l'article 3 du règlement (EU) 2019/2088 (« Disclosure » ou « SFDR ») et à l'article L.533-22-1 du CMF (issu de l'article 29 de la Loi Énergie-Climat), les acteurs des marchés financiers publient sur leur site internet des informations concernant leurs politiques relatives à l'intégration des risques en matière de durabilité dans leur processus de prise de décision en matière d'investissement, en incluant pour les acteurs français, les risques associés au changement climatique ainsi que sur les risques liés à la biodiversité.

La procédure repose sur le principe de **double matérialité** :

- **Risque en matière de durabilité** : impact des événements extérieurs sur le rendement du produit (comment est intégré, dans la politique de gestion des risques, l'impact que pourraient avoir des événements extérieurs sur le rendement du produit financier ?),
- **Incidences négatives en matière de durabilité** : impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes (comment PERIAL AM et ses fonds s'assurent que les investissements réalisés ne causent pas de préjudice important aux objectifs environnementaux et sociaux ?)

### 1.2 Définitions

#### **Risque de durabilité**

Un risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Les facteurs de durabilité sont les questions environnementales, sociales et de personnel, le respect des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Dans leur politique relative aux risques en matière de durabilité, rendue publique en application de l'article 3 du règlement du Parlement européen et du Conseil sur la publication d'informations relatives

aux investissements durables et aux risques en matière de durabilité et modifiant la directive (UE) 2016/2341, les sociétés de gestion de portefeuille [françaises] incluent une information sur les risques associés au changement climatique ainsi que sur les risques liés à la biodiversité.

#### ***Risques environnementaux (changement climatique)***

- **Risques physiques**, qui résultent des dommages directement causés par les phénomènes météorologiques et climatiques, comme :
  - La perte de valeur des placements détenus par les portefeuilles gérés et émis par des entités touchées par ces événements climatiques ;
  - L'augmentation de la fréquence et du coût des sinistres à régler par les assureurs aux assurés ;

Le **changement climatique** ou la **perte de biodiversité** sont intégrés à ce risque.

- **Risques de transition**, qui résultent des ajustements effectués en vue d'une transition : exposition aux évolutions induites par la transition écologique, notamment les objectifs environnementaux définis par le règlement Taxinomie, en particulier lorsque ceux-ci sont mal anticipés ou interviennent brutalement.

Ces risques sont liés par exemple à :

- Une dépréciation des actifs, faisant suite à des évolutions réglementaires qui viendraient pénaliser, voire interdire, certaines activités jugées trop émettrices en gaz à effets de serre (GES) ;
- Des pertes faisant suite à la fin de certaines activités financées jugées trop polluantes ou émettrices de GES ;

**Risques de responsabilité** induits (risques juridiques et de réputation), liés aux impacts financiers des demandes de compensation auprès des sociétés financées de la part de ceux qui subissent des dommages dus au changement climatique, comme :

- Des investissements finançant le développement d'industries et d'activités polluantes ou fortement émettrices de GES ;
- Des assurances professionnelles, responsabilité civile exploitant, construction d'infrastructures.

#### ***Risque social***

Le risque social concerne l'analyse de la relation de l'entreprise avec ses parties prenantes : employés, clients, fournisseurs, société civile. Il inclut notamment la protection des salariés en matière de santé et de sécurité, leur bien-être, la lutte contre les discriminations, le respect des droits humains au sein de la chaîne d'approvisionnement ou encore l'approche philanthropique de l'entreprise, ses relations avec les communautés locales, la satisfaction client...

#### ***Risque de gouvernance***

Le risque de gouvernance englobe aussi bien la compétence de l'équipe dirigeante de l'entreprise, la structure du schéma de rémunération du directeur général ou sa légitimité, que l'existence de contre-pouvoirs. L'évaluation de ce dernier point passe par l'analyse de la composition des conseils d'administration, l'adéquation des profils des administrateurs avec les besoins de l'entreprise, leur indépendance, le respect des actionnaires minoritaires, l'éthique des affaires ou encore l'engagement de l'entreprise sur les sujets de RSE.

#### ***Incidences négatives en matière de durabilité (PAI)***

Principales incidences négatives en matière de durabilité (PAI pour « principal adverse impacts ») : incidences des décisions d'investissement qui entraînent des effets négatifs, importants ou susceptibles de l'être, sur les facteurs de durabilité (questions environnementales, sociales et de personnel, de respect

des droits de l'homme et la lutte contre la corruption et les actes de corruption).

### 3. Identification des risques de durabilité

#### 3.1 Activités concernées

PERIAL AM fournit les services suivants soumis à des risques en matière de durabilité :

Gestion collective	Gestion d'OPCVM	
	Gestion de FIA	Oui
Services d'investissement	La réception et la transmission d'ordres pour le compte de tiers	
	L'exécution d'ordres pour le compte de tiers	
	La négociation pour compte propre	
	La gestion de portefeuille pour le compte de tiers	Oui
	Le conseil en investissement	Oui
Autres services et activités	Conseil en investissement immobilier	Oui
	Commercialisation d'OPCVM / FIA gérés par un autre gestionnaire	Oui
	Courtage en assurance	
	Mandats d'arbitrages en unités de compte	

PERIAL AM applique la présente procédure de manière indifférenciée parmi ses produits et services. Les critères ESG sont évalués pour l'ensemble des produits financiers, de manière significative et contraignante.

#### 3.2 Exposition à des risques de durabilité

Les facteurs ESG et de durabilité peuvent avoir des effets importants sur la valeur des actifs immobiliers gérés par PERIAL AM et le rendement des produits distribués.

L'ensemble de ces facteurs sont pris en compte à chaque étape de la vie de l'actif immobilier dans le / les fonds, puisqu'une évaluation ESG est réalisée lors de l'acquisition puis chaque année, et lors de la décision de la mise au plan d'arbitrage de l'actif. Une note ESG seuil à l'acquisition est définie pour chacun des fonds, qui nécessite d'être atteinte pour valider l'acquisition à l'issue de la phase de due diligence.

Une cartographie des risques associés à la Direction RSE est réalisée en lien avec la revue des risques réalisée par la Responsable Audit et Risk Management, revue annuellement.

## 4. Principaux risques de durabilité

Les tableaux présentés ci-dessus constituent une synthèse des risques détaillés présents dans la cartographie.

La probabilité est évaluée comme suit :

Echelle de survenance	Faible	Moyenne	Forte	Très forte
Estimation	Peu probable	Probable	Très probable	Quasi certain
Echelle temporelle	Annuel	Trimestriel	Mensuel	Hebdomadaire
Volumétrie	Inférieur à 1%	1% à 5%	5% à 10%	Supérieur à 10%

L'horizon de temps est évalué comme suit :

Horizon de temps	Court-terme L'horizon de temps du risque est qualifié de court-terme si la société de gestion estime sa probabilité d'occurrence la plus élevée sous un an.	Moyen-terme L'horizon de temps du risque est qualifié de moyen-terme si la société de gestion estime sa probabilité d'occurrence la plus élevée entre un et cinq ans.	Long-terme L'horizon de temps du risque est qualifié de long-terme si la société de gestion estime sa probabilité d'occurrence la plus élevée au-delà de cinq ans.
------------------	--	--	---

L'impact est évalué comme suit :

Echelle d'impact	Faible	Moyen	Fort	Très fort
Financier	[ 0 € ; 10 K€ [	[ 10 K€ ; 100 K€ [	[ 100 K€ ; 500 K€ [	> 500 K€
Image / Réputation / Transition / Sociaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pertes / préjudices potentiels</li> <li>Quelques réclamations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pertes / préjudices potentiels significatifs</li> <li>Nombreuses réclamations</li> <li>Assignations et saisine du médiateur</li> </ul>	Atteinte à l'image du secteur (publication dans la presse spécialisée)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Atteinte à la réputation de la structure / des dirigeants</li> <li>Difficulté de conserver ou attirer de nouveaux clients</li> <li>Image sociale dégradée (ex : campagne de presse nationale)</li> </ul>
Physique	Le fonctionnement du bâtiment et la qualité d'usage ne sont que peu affectées	Travaux d'adaptation à réaliser sous 5 ans	Travaux d'adaptation à réaliser sous 3 ans	<ul style="list-style-type: none"> <li>Atteinte au fonctionnement normal du bâtiment</li> <li>Atteinte à la sécurité des personnes</li> </ul>
Juridique / Réglementaire / Gouvernance	Pas ou très peu d'impacts légaux et réglementaires	Emission par l'autorité réglementaire d'une demande de mise en conformité (Avertissement) nécessitant un changement de procédures.	Emission par l'autorité réglementaire d'une demande de mise en conformité (blâme) nécessitant un changement important dans l'organisation ou les processus de l'entreprise	Engagement de la responsabilité pénale (condamnation) des dirigeants de la compagnie d'assurance, possibilités de sanctions réglementaires (dont le retrait d'agrément)

#### 4.1 Principaux risques environnementaux (changement climatique)

Risques	Description du risque	Probabilité	Horizon	Impact
Risques physiques	Risques climatiques : vague de chaleur, inondations, sécheresse et retrait/gonflement des argiles, submersions marines	Faible	Court-terme	Modéré
Risques de transition	Risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie ou de changement climatique	Moyenne	Long Terme	Modéré
Risques de responsabilité	Risques liés à des activités présentant un risque de contentieux	Moyenne	Moyen Terme	Moyen

#### 4.2 Principaux risques sociaux et de gouvernance

Risques	Description du risque	Probabilité	Horizon	Impact
Risques sociaux	Risques liés à la qualité sanitaire au sein des actifs du patrimoine des fonds Risques liés au non-respect du droit international en matière de droits humains et de droit du travail de la part de prestataires, fournisseurs ou locataires	Moyen	Court-terme	Modéré
Risques de gouvernance	Risques liés à la structure de gouvernance, Risques liés à la rémunération des dirigeants, Risques liés aux conventions réglementées, Risques en matière de corruption	Faible	Long terme	Moyen

## 5. Réduction de l'exposition aux risques de durabilité

### 5.1 Définition des objectifs recherchés

Au travers de la documentation réglementaire, la note d'information, le prospectus, le DIC, ou les statuts, ou le pacte d'associés le cas échéant, chaque fonds présente ses objectifs généraux en terme financiers et extra-financiers.

Ces éléments sont disponibles sur le site [www.perial.com/documentation](http://www.perial.com/documentation).

### 5.2 Moyens dédiés à l'ESG et aux risques de durabilité

#### **Moyens humains**

La Directrice RSE & Innovation a la charge de piloter la Direction constituée de :

- Une Responsable ESG : en charge de piloter la stratégie extra-financière des fonds en respectant les engagements pris à l'échelle de PERIAL Positive 2030 mais également de suivre le respect de la réglementation applicable (SFDR, Taxonomie, Loi Energie Climat...)
- Une Responsable du Système de Management Environnemental en charge de faire vivre la dimension environnementale au sein des métiers et des actes de décision conformément à l'ISO 14001
- Et, en lien avec le Directeur Travaux & Immobilier Durable, une Responsable Immobilier Durable en charge de piloter le patrimoine immobilier des fonds pour l'amener sur la trajectoire de sobriété visée

Cette Direction est au cœur de la stratégie RSE du Groupe mais s'appuie également sur les métiers clés de PERIAL AM pour atteindre les objectifs :

- La Direction Immobilière composée des équipes :
  - Investissement : dès l'acquisition les actifs sont analysés sur leur dimension extra-financière pour vérifier la performance ESG minimale et valider le plan d'actions permettant d'atteindre les objectifs extra-financiers des fonds sur le long terme. Des auditeurs externes sont mandatés lorsque les dossiers sont en phase d'exclusivité
  - Travaux & Immobilier Durable : valider et déployer un plan de travaux permettant de tenir les engagements volontaires en matière ESG mais également de garantir la conformité réglementaire des actifs
  - Maîtrise d'Ouvrage : intégrer des exigences ESG dans les opérations de restructuration lourde pour améliorer significativement la performance ESG de l'actif post-travaux et s'inscrire dans une création de valeurs
  - Asset Management : piloter la performance immobilière et financière de chaque actif en sécurisant les loyers tout en respectant les engagements volontaires et les exigences réglementaires applicables
  - Grands Comptes & Expérience Clients Locataires : prendre en compte les besoins des locataires et leur proposer des services en lien avec le respect de nos engagements RSE et des leurs
- La Direction Fund Management composée des équipes :
  - Portfolio : définir les plans de travaux de manière à optimiser la performance financière et extra-financière, faire émerger la valeur verte
  - Fund : piloter les indicateurs extra-financiers de manière trimestrielle (alignement taxonomie, objectifs extra-financiers)
  - Financement : piloter les clauses associées aux financements verts (green loans et



sustainability-linked loans) et verdir les dettes pour avoir des conditions de financement plus favorables

La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne exerce la fonction de conformité, notamment extra-financière, pour la société de gestion en collaboration directe avec la Direction RSE. Elle est constituée comme suit, pour la première version de la procédure :

- un RCCI
- un RCCI adjoint
- une Responsable du Contrôle Interne

D'autre part, la fonction Audit et Gestion des risques est indépendante au sein de PERIAL AM. Les missions réalisées par la Directrice Audit et Risk Management et la Responsable des Risques Immobiliers sont des missions d'audit interne et de suivi des risques (mise en place de cartographie par activité et suivi des risques ESG etc).

De plus, les équipes de PERIAL AM sont sensibilisées au moins annuellement sur les sujets ESG, en particulier le Fund Management, la Direction Investissement, la Direction Technique et Environnement, la Direction de la Gestion des Actifs Immobiliers, les équipes commerciales. Des formations externes peuvent être suivies par certaines personnes ou équipes le cas échéant.

### **Moyens techniques**

Plusieurs outils sont utilisés par les équipes en charge de l'évaluation, la gestion et le contrôle des risques ESG et notamment des services d'évaluation des risques climatiques accessibles publiquement sur internet, des rapports d'audits techniques...

Sur les risques climatiques en particulier, les outils développés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (R4RE : <https://r4re.resilience-for-real-estate.com/>) sont amenés à être utilisés par les équipes Développement Durable, associés à des études techniques et économiques plus poussées sur le patrimoine des fonds.

L'outil Soneka a été mis en place à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2024 sur le patrimoine des fonds. Un module est dédié à l'ESG, permettant de centraliser les données ESG sur chaque actif. Chaque année, une campagne de mise à jour est réalisée obligatoirement au premier trimestre, lors de laquelle interviennent plusieurs parties : les Property Managers, les Asset Managers, l'équipe Technique, l'équipe Immobilier Durable. Chaque rôle est défini au sein d'un document mode d'emploi et des communications sont transmises aux équipes concernées.

## 5.3 Organisation de la gouvernance

Une unique cartographie centralise l'ensemble des risques extra-financiers identifiés par la société de gestion, copilotée par la Direction RSE & Innovation et la Responsable Audit & Risk Management. Cette cartographie est mise à jour au moins annuellement.

La Direction RSE & Innovation a notamment la charge de définir et de co-piloter les risques extra-financiers associés de la société de gestion et des fonds.

La gestion des risques extra-financiers, à l'instar de celle des risques dits « conventionnels », est suivie par le comité d'Audit et des risques. Ce comité se réunit trimestriellement sous la responsabilité de la Responsable Audit et Risk Management. Il intègre les membres du COMEX PERIAL AM.

Le Comité de Conformité et de Contrôle Interne se réunit chaque semestre sous la présidence du RCCI. Le

Comité passe en revue les dysfonctionnements les plus significatifs intervenus au cours de la période sur l'ensemble du Groupe et statue sur la suite à leur donner. Il examine les faits marquants et les principales actions menées sur les sujets de conformité, transversales ou au sein des métiers, ainsi que les thèmes de conformité d'actualité. Dans le cadre des contrôles de second niveau réalisé sur des points du plan de contrôle de la stratégie ESG des fonds, ces éléments peuvent être remontés lors de ce comité.

### ***Autres instances***

D'autres instances peuvent toutefois se saisir des risques extra-financiers :

- *CODIR PERIAL AM*

Ce comité se réunit une fois par mois, sous la présidence du Président de PERIAL Asset Management.

- *Comités Fund Management*

Ces comités passent en revue les résultats de chacun des fonds de PERIAL Asset Management, et projette le suivi des ratios réglementaires extra-financiers, et précisent les trajectoires pluriannuelles. Les stratégies extra-financières de chacun des fonds font l'objet d'un chapitre dédié.

- *Comité des rémunérations*

Ces comités contribuent à la gestion des risques au sein du Groupe via leur intervention dans le cadre de la rémunération du personnel. La politique de rémunération doit être cohérente avec l'intégration des risques extra-financiers, et ne doit pas encourager de prise de risque excessive au regard des facteurs de durabilité (environnement, société, etc.)

- *Comité Investissement/Désinvestissement*

Le Comité d'investissement a pour objets de :

- prendre la décision finale d'investir ou de désinvestir pour tous les FIA gérés par la Société de Gestion PERIAL AM ;
- prendre la décision d'allocation des actifs aux fonds conformément aux critères d'investissements reprise dans le PV au travers d'une grille récapitulative ;
- faire une recommandation d'investissement ou de désinvestissement pour les mandats individualisés non discrétionnaires gérés par PERIAL AM ;
- acter de la survenance éventuelle de conflits d'intérêts et l'application de la règle du tourniquet au titre du registre des conflits d'intérêts
- valider la poursuite ou l'abandon d'un deal à la suite des résultats du rapport de fin de due diligence et engager les fonds correspondants.

Ces comités doivent prendre en compte la gestion des risques des FIA dans leur ordre du jour et dans leur décision, par exemple : décision concernant l'investissement dans un immeuble - impact sur les risques liés aux engagements des fonds, du respect de la réglementation sur le bilan financier de l'opération.

- *Comités Produits*

Le Comité Produits vise à échanger sur la stratégie des produits existants de PERIAL AM ainsi que sur les projets de création de nouveaux produits.

- *Comité Immobilier Durable*

Ce comité piloté par la Direction RSE & Innovation est organisé tous les trois mois pour suivre les projets en matière d'immobilier durable.

## 5.4 Mise en place d'une méthodologie d'analyse

Dans le cadre de chaque acquisition, chaque actif immobilier dont l'acquisition est à l'étude est noté en interne en fonction de ses performances ESG grâce à une grille de 70 critères définis par PERIAL Asset Management, permettant de noter l'actif selon un barème de 0 à 100. Les auditeurs techniques intervenant lors de la phase de due diligence apportent des compléments d'information et d'analyse permettant d'affiner la notation.

La grille ESG a été réalisée par l'équipe RSE & Innovation, et fait l'objet de mise à jour a minima tous les trois ans, en partenariat avec les équipes opérationnelles (Direction Technique & Environnement, Direction de la Gestion des Actifs Immobiliers) et les Property Managers.

L'évaluation des critères ESG est réalisée par l'équipe RSE & Innovation lors de l'acquisition de l'actif, sur la base des informations des rapports de due diligence.

L'évaluation ESG annuelle est pilotée par l'équipe RSE & Innovation, qui sollicite les Property Managers, les Responsables Techniques, les Assets Managers, les Gestionnaires de Patrimoine, les Chargés de Développement Durable. Un mode d'emploi est diffusé aux équipes.

Un plan d'actions d'amélioration ESG sur trois ans est piloté par l'équipe RSE & Innovation, qui veille à ce que les actifs des poches Best-in-Progress des fonds améliorent leur performance ESG.

Chaque année, chaque actif sous gestion est réévalué selon les critères ESG, grâce aux informations fournies par les Property Managers intervenant sur les actifs du patrimoine sous gestion et par les équipes internes de PERIAL Asset Management.

Les pondérations des thématiques E, S et G sont les suivantes :

Pondération E/S/G	PFO <sub>2</sub>	PERIAL Euro Carbone	PF Grand Paris	PFO	PF Hospitalité Europe	PERIAL Opportunités Territoires	PERIAL Next Value I
Environnement	50%	55%	45%	35%	35%	30%	45%
Social / Sociétal	30%	25%	35%	35%	45%	45%	30%
Gouvernance	20%	20%	20%	30%	20%	25%	25%

## 5.5 Construction et gestion du portefeuille

Les résultats des analyses menées selon la méthodologie décrite ci-dessus sont prises en compte dans les décisions d'investissement et dans la politique de gestion de chacun des fonds gérés (SCPI, SCI) et pour les mandats.

Des communications des analyses des critères extra-financiers sont réalisées au sein des équipes de gérants ou d'analyse. L'évaluation ESG est mise à jour annuellement pour l'ensemble des actifs immobiliers des fonds gérés par PERIAL AM.

### STRATEGIE D'ACQUISITION DES ACTIFS

**Etape 1 :** L'équipe investissement transmet un ou plusieurs dossiers d'actifs dont l'acquisition est à l'étude

à analyser ; l'équipe RSE analyse la performance ESG sur la base des informations transmises, grâce à la grille ESG. Un commentaire est transmis à l'équipe investissement et les forces, faiblesses, opportunités et risques extra-financiers sont identifiés pour l'actif. Une première analyse de l'exposition de l'actif aux risques climatiques est réalisée (sur la base de l'outil R4RE en particulier).

**Etape 2 :** les représentants des équipes d'asset management, fund management, RSE et l'équipe investissement se réunissent en réunion de « Risk Underwriting » pour échanger sur les dossiers envoyés ; l'équipe investissement répond aux différentes questions. Les équipes concernées renseignent le fichier de risk underwriting sur plusieurs critères avec un code couleur (coche verte, point orange et croix rouge), dont, pour la performance ESG : la localisation, la performance de l'actif et la qualité du locataire. Un champs libre « commentaires » est également à renseigner. Une première note ESG est disponible à cette étape.

**Etape 3 :** chaque semaine sauf exceptions, a lieu le comité investissement, qui partage l'avancement des processus d'investissement du deal pipeline (premier avis, sous LOI, sous exclusivité, sous promesse). Pour les dossiers présentés pour la première fois en comité, les conclusions du risk underwriting sont partagées, et un vote à la majorité des gérants immobiliers de la société de gestion de portefeuille doit permettre de valider la poursuite des échanges avec le vendeur (les deux gérants sont les deux votants).

**Etape 4 :** si le comité investissement valide la poursuite des échanges avec le vendeur, s'ouvre ensuite une phase de négociations, qui peut amener à l'entrée en exclusivité ; démarre alors la phase de due diligence lors de laquelle des informations doivent être collectées pour compléter et fiabiliser la note ESG ; le recours à un auditeur technique externe est également systématique, intégrant un volet ESG. La note ESG est mise à jour au fur et à mesure de la collecte des informations.

**Etape 5 :** une fois la période de due diligence terminée, le dossier d'acquisition est représenté en comité investissement ; à ce stade la note ESG présentée post due-diligence doit être supérieure à la note seuil d'acquisition. Si ce n'est pas le cas, l'acquisition ne peut être validée, et des échanges complémentaires ont lieu pour compléter les informations éventuellement manquantes.

### **STRATEGIE DE GESTION DES ACTIFS**

Chaque année sont définis des objectifs de collecte par les fonds auprès des épargnants et des investisseurs ; des budgets sont associés aux acquisitions, aux travaux et aux arbitrages à réaliser sur le patrimoine, en accord avec les feuilles de route stratégiques de chaque fonds et de la société de gestion. De plus, plusieurs fois par an sont réalisées des assets reviews sur une partie du patrimoine par les équipes de la DGAI (Direction de la Gestion des Actifs Immobiliers). Cela permet de présenter la trajectoire de certains actifs faisant l'objet d'une attention particulière (arbitrage, travaux lourds, redéveloppements notamment). Cette présentation comporte la performance ESG des actifs, qui est prise en compte dans les décisions (par exemple validation d'un redéveloppement, de travaux ou d'arbitrage).

## 5.6 Suivi des indicateurs de risques ESG pertinents

PERIAL AM a défini plusieurs objectifs extra-financiers à l'échelle des fonds, volontaires ou répondant à des obligations réglementaires.

Fonds	Stratégie extra-financière		Taxonomie : taux d'alignement minimal du fonds (à respecter à tout moment)	Note ESG seuil à respecter à l'acquisition
	Classification SFDR	Objectif d'investissement durable (SFDR Art9) / Objectif extra-financier (SFDR Art8 / Label ISR)		
SCPI PFO2	ART. 9	Aligner le fonds sur la trajectoire 1,5°C de l'Accord de Paris d'ici 2030	20%	40/100
SCPI PFO	ART. 8	D'ici 2025, mise en œuvre d'un plan d'actions d'amélioration de la résilience des actifs immobiliers face au changement climatique	5%	30/100
SCPI PF Grand Paris	ART. 9	100% du fonds améliore son C2S moyen entre 2021 et 2030 100% des actifs pertinents (> 1 000 m², ayant une surface végétalisée et détenus hors copropriété) améliorent d'au moins 30% leur C2S entre 2021 et 2030	10%	35/100
SCPI PF Hospitalité Europe	ART. 8	D'ici 2030, améliorer la performance sociale moyenne à l'échelle du fonds	5%	27/100
SCI PERIAL Euro Carbone	ART. 9	Aligner le fonds à la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris	10%	37/100
SCPI PERIAL Opportunités Territoires	ART. 8	Améliorer la performance du fonds en matière de mobilité décarbonée	0%	25/100
FPCI PERIAL Next Value I	ART. 8	Améliorer la performance environnementale du fonds, sur chaque opération	0%	20/100

Un reporting interne extra-financier est réalisé trimestriellement pour chaque FIA géré et consolidé à l'échelle de PERIAL AM, permettant de vérifier les indicateurs extra-financiers de chacun des fonds, et notamment les ratios à respecter pour satisfaire aux obligations SFDR et Taxonomie.

## 5.7. Evaluer les impacts de la démarche

Une annexe extra-financière est présente dans chacun des rapports annuels de gestion des SCPI. Cette annexe vise à répondre aux obligations des réglementations Taxonomie et SFDR (Disclosure).

Un rapport extra-financier est publié sur le site internet de PERIAL Asset Management au plus tard le 30 juin de l'année N sur l'année N-1 pour chaque fonds labélisé ISR.

Un rapport dit « Art 29 LEC » est réalisé annuellement et publié sur le site internet de PERIAL AM et sur la plateforme Climate Transparency Hub de l'ADEME. Ce rapport vise à répondre aux obligations décrites dans l'article 29 de la loi Energie-Climat.

## 6. Prise en compte des incidences négatives en matière de durabilité

PERIAL Asset Management considère que ses investissements 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, en particulier à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d'acquisition.

Dans la logique « best-in-progress » poursuivie par la Société de Gestion, une amélioration de la performance des actifs immobiliers est visée, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs de mesure des principales incidences négatives

Par ailleurs, la Société de Gestion 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 climatique.

PERIAL Asset Management prend ainsi en compte les indicateurs suivants, à l'échelle de la société de gestion et de ses fonds :

- [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 (d'un Energy Performance Certificate de C ou moins performant) ;
- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie en GWh/m<sup>2</sup>.

## 7. Récapitulatif des supports de communication

### 7.1 Langues utilisées

Les informations sont communiquées par PERIAL AM en français.

### 7.2 Documents précontractuels

PERIAL AM décrit :

- L'identification des risques financiers et extra financiers auxquelles la société est confrontée ;
- La manière dont les risques en matière de durabilité sont intégrés dans leurs décisions d'investissement.

Ces informations sont prévues :

- Pour les gestionnaires de SCI :
  - Au règlement ou aux documents constitutifs du FIA (informations à communiquer aux investisseurs visés à l'article 23, paragraphe 1 de la directive 2011/61/UE) ;
  - Aux supports d'informations
- Pour les gestionnaires de SCPI :
  - Dans la note d'information visée à l'article 69 de la directive 2009/65/CE.

### 7.3 Site internet

L'accès aux informations sur la manière dont PERIAL AM intègre respectivement les risques pertinents en matière de durabilité dans son processus de prise de décision d'investissement, notamment les aspects

organisationnels, de gestion des risques et de gouvernance de ces processus sont tenues à jour de manières concises sur son site internet.

Toutes les informations publiées sur le site internet sont tenues à jour.

## 7.4 Documentation commerciale

PERIAL AM veille à ce que ses communications publicitaires reflètent les informations publiées. Toute communication de PERIAL AM (sur les réseaux sociaux, partagée par les équipes commerciales aux partenaires ou aux clients) est validée en amont par le RCCI Adjoint et par la Directrice RSE & Innovation, pour s'assurer que chaque communication est précise, claire, exacte et non trompeuse.

## 7.5 Rapports périodiques

Lorsque les acteurs des marchés financiers gèrent des produits financiers faisant (i) la promotion des caractéristiques environnementales sociales et/ou (ii) ou réalisant des investissements durables, ils décrivent notamment dans les rapports périodiques :

- pour un produit financier faisant la promotion des caractéristiques environnementales, la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales sont respectées ;
- pour un produit financier réalisant des investissements durables :
  - l'incidence globale du produit financier en matière de durabilité, au moyen d'indicateurs de durabilité pertinents ; ou
  - lorsqu'un indice a été désigné comme indice de référence, une comparaison entre l'incidence globale du produit financier en matière de durabilité et les incidences de l'indice désigné et d'un indice de marché large, au moyen d'indicateurs de durabilité.

Ces informations feront partie des Rapports annuels des SCPI et/ou SCI gérées et/ou dans les Rapports annuels extra-financiers des fonds.

## 8. Dispositif de contrôle

### *Contrôle de premier niveau*

Les contrôles de premier niveau sont effectués par des collaborateurs de PERIAL Asset Management assumant des fonctions opérationnelles (équipe Immobilier Durable, équipe technique, équipe Finance Durable).

### *Contrôles de second niveau*

Dans le cadre de la réalisation du Plan de contrôle de la stratégie ESG de PAM et de ses fonds, les équipes du Contrôle Interne et l'équipe RSE et Innovation se partagent les différents contrôles de 2ème niveau. En effet, lorsque les contrôles de 1er niveau sont réalisés par l'équipe RSE et Innovation, le 2ème niveau est pris en charge par la DCCI. Si les contrôles de 1er niveau sont réalisés par des équipes différentes de ces deux intervenants, le 2ème niveau sera réalisé par l'équipe RSE.

### *Contrôle de 3<sup>e</sup> niveau*

PERIAL Asset Management met en œuvre et garde opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante de ses autres fonctions, confiée à un prestataire externe.

Les contrôles réalisés par la fonction de contrôle périodique sont effectués sur une base pluriannuelle.