

Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Version en date du 17 juillet 2025, qui couvre les résultats relatifs à l'exercice 2024

Cette déclaration est établie conformément à l'article 4 du règlement (UE) 2019/2088, dit Règlement SFDR. Elle a pour objectif de présenter la façon dont PERIAL Asset Management prend en compte, à l'échelle de son patrimoine, les principales incidences négatives ("PAI") de ses investissements sur les facteurs de durabilité, c'est-à-dire vis-à-vis de l'environnement et de la société.

Acteur des marchés financiers : PERIAL Asset Management (LEI : 969500BT04I5PON2KO92)

Résumé :

La présente déclaration couvre l'ensemble des actifs immobiliers des fonds gérés par PERIAL Asset Management sur la période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

PERIAL Asset Management considère que les PAI (Principal Adverse Impacts ou principales incidences négatives en français) suivants relatifs à l'environnement sont les plus pertinents pour le patrimoine immobilier géré et les considère ses décisions d'investissement et de gestion :

- **[PAI obligatoire n°1]** Exposition aux combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- **[PAI obligatoire n°2]** Exposition à des actifs immobiliers peu performants sur le plan énergétique ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie.

Descriptions des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité applicables à l'immobilier :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité		Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication incidences 2024	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
PAI obligatoires						
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	0%	0%	Taux de couverture : 100% des actifs immobiliers, dont 100% de données réelles	PERIAL Asset Management 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.
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (si construit avant 31/12/2020 : DPE A ou B ; sinon part de non-respect de la RT2012-RE2020)	81%	86%	Taux de couverture : 100% des actifs immobiliers, dont 60% (en valeur vénale) disposant d'une classe de DPE	Courant 2024, un travail de fiabilisation par la recherche de preuves a été mené sur les informations existantes relatives aux Diagnostics de Performance Énergétique (DPE) du patrimoine immobilier géré par PERIAL Asset Management. Les actifs dépourvus de DPE ou pour lesquels le diagnostic est vierge ont été considérés comme énergétiquement inefficaces. Cette fiabilisation sera maintenue dans le temps avec un objectif d'amélioration continue.

Descriptions des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité applicables à l'immobilier :

Indicateur d'incidences négatives sur la durabilité	Élément de mesure	Incidences 2024	Incidences 2023	Explication incidences 2024	Mesures prises, mesures prévues et cibles définies pour la période de référence suivante
PAI optionnel					
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh par mètre carré	0,000268 GWhEP/m ²	0,000240 GWhEP/m ²	Taux de couverture : 100 % des actifs dont 59 % de données réelles en surface, ou 60% en valeur vénale Plusieurs actions ont été engagées en 2024 pour améliorer la couverture des données énergétiques réelles des bâtiments : signature de mandats de télérelève par les locataires ; déploiement de l'outil CITRON pour centraliser les données de consommation ; possibilité d'installer des sous-compteurs ou des capteurs. Afin de réduire les consommations énergétiques, de travaux sur des immeubles ciblés ont été réalisés, et les locataires ont été sensibilisés via les comités verts. L'objectif de PERIAL Asset Management est de respecter la trajectoire 2°C – 30 % d'ici 2030 sur le patrimoine des fonds, ce qui implique un effort continu de réduction des consommations énergétiques des immeubles. Les initiatives visant à améliorer le taux de données énergétiques réelles et les travaux sur les bâtiments se poursuivront dans les années à venir. Les données énergétiques collectées proviennent des distributeurs d'énergie ou des factures.

Description des politiques pour identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

PERIAL Asset Management a été pionnier en 2009 avec la création de PFO2 (aujourd'hui PERIAL O2) qui intégrait dès sa création des objectifs environnementaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion. Depuis, PERIAL Asset Management déploie la stratégie ESG des fonds gérés, découlant de la stratégie RSE du Groupe, PERIAL Positive 2030 définie en 2020.

Aujourd'hui, le Groupe PERIAL est une entreprise à mission, PERIAL Asset Management est certifié ISO 14 001 et l'ensemble des sept fonds commercialisés sont labélisés ISR. Au-delà de ces résultats, chaque fonds a défini un positionnement extra-financier singulier et innovant.

Cette approche globale a permis d'identifier les thématiques ESG sur lesquelles ses activités présentent des incidences négatives significatives. Dans ce cadre, un rapprochement a été opéré avec les principales incidences négatives (PAI) définies par le règlement SFDR, qui ont été retenues pour un suivi annuel. Face aux constats relayés par des organismes scientifiques et institutionnels de référence – tels que le rapport du PNUE et de la GlobalABC (mars 2024) ainsi que les analyses de la Commission européenne – mettant en évidence le rôle clé du secteur immobilier dans les enjeux climatiques et énergétiques, le choix de retenir ces PAI s'est imposé comme une évidence.

Politiques d'engagement

PERIAL Asset Management, en tant que gestionnaire de fonds immobiliers et non de fonds investis en actions ou obligations d'entités, n'est pas concernée par l'application de l'article 3 octies de la Directive 2007/36/CE, relatif aux obligations de transparence et à l'intégration des engagements des actionnaires dans leur stratégie d'investissement.

Néanmoins, dans une logique de "best-in-progress", matérialisée notamment par la labellisation ISR de l'ensemble des fonds commercialisés et la certification ISO 14 001, PERIAL Asset Management s'engage activement à améliorer la performance ESG des actifs immobiliers des fonds gérés et à réduire leurs effets négatifs sur l'environnement.

Références aux normes internationales

PERIAL Asset Management est une société engagée depuis plusieurs années en faveur du développement durable en s'impliquant dans des initiatives variées. Cet engagement se traduit par :

- La signature de la **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier** (ASPIM, 2016) et une participation active au sein de la **commission ISR de l'ASPIM**.
- La participation en tant que membre du conseil d'administration de l'**Observatoire de l'Immobilier Durable (OID)** depuis 2018.
- L'adhésion aux **Principes pour l'Investissement Responsable (PRI)** des Nations Unies depuis 2017.
- La signature de la **déclaration de soutien à la finance à impact** de l'Institut de la Finance Durable (IFD).
- L'adhésion en 2023 au **pacte Paris Action Climat biodiversité** et à la **Charte du Hub des prescripteurs bas-carbone**.

Comparaison historique

En 2024, l'exposition de PERIAL Asset Management à des actifs immobiliers liés aux combustibles fossiles reste inchangée par rapport à 2023, la société n'investissant pas dans des biens exploités à des fins d'extraction, de stockage, de transport ou de production de combustibles fossiles.

Concernant l'exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique, une amélioration est constatée avec une diminution de la part des actifs classés C ou moins bons en termes de DPE (81 % en 2024 contre 86 % en 2023), résultat des travaux de fiabilisation des données et de l'intégration de nouveaux DPE plus performants.

S'agissant enfin de l'intensité de consommation d'énergie (PAI optionnel), une légère hausse est observée. Celle-ci s'explique par plusieurs facteurs, notamment des éléments extérieurs tels que la baisse des prix énergétiques et l'évolution des usages des bâtiments par les occupants.