



**PERIAL**

ASSET MANAGEMENT

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

*Pf* **GRAND  
PARIS**

## RESUME

La SCPI PF Grand Paris vise, à horizon 2030, l'amélioration du coefficient socio-écologique par surface (C2S) moyen du fonds, par rapport à 2021 ainsi que l'amélioration d'au moins 30% du C2S des actifs immobiliers direct dits pertinents (de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, ayant une surface végétalisée non nulle et détenus hors copropriété), tout en prenant en compte les principales incidences négatives de ses investissements. Des limites méthodologiques existent.

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 SCPI, en lien avec les parties prenantes. Ils sont intégrés au fonctionnement normal de la société de gestion, y compris en matière de contrôle interne.

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

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PF Grand Paris 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 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 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 ou au sous-jacent immobilier pour cette SCPI.

La SCPI prend en compte les principales incidences négatives à travers 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.

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 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 n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier, 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.

## **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 Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

La SCPI a développé un outil d'évaluation de la performance en matière de biodiversité. Cet outil s'appuie une méthodologie développée par un cabinet d'écologues indépendant, appelée le coefficient socio-écologique par surface. Ce coefficient prend en compte les différents types d'habitat écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts.

La SCPI PF Grand Paris vise, à horizon 2030, l'amélioration du coefficient socio-écologique par surface (C2S) moyen du fonds, par rapport à 2021 ainsi que l'amélioration d'au moins 30% du C2S des actifs immobiliers direct dits pertinents (de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, ayant une surface végétalisée non nulle et détenus hors copropriété).

Ce produit vise à contribuer, pour partie, à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

La SCPI PF Grand Paris 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 à la Note d'information intitulée « Objectif d'investissement Durable », disponible à la page « Documentation » du site, à l'adresse <https://www.perial.com/documentation>.

## **STRATEGIE D'INVESTISSEMENT**

PERIAL AM analyse les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs pour la SCPI PF Grand Paris.

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.

Par ailleurs, 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 PF Grand Paris fait l'objet d'une note sur 100, dite PERIAL ESG Score, prenant en compte 60 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 ou labellisation 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 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 sécuritaires et 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 » 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 SCPI a défini un objectif en matière de biodiversité qui sera mesuré à l'aide du C2S : au 31/12/2030, 100% du fonds doit avoir amélioré son C2S moyen, et 100% du patrimoine pertinent doit s'être amélioré en matière de biodiversité. Le patrimoine dit pertinent est constitué de tous les actifs immobiliers hors copropriété de plus de 1 000 m<sup>2</sup> ayant une surface végétalisée. Des jalons intermédiaires ont été définis :

- Au 31/12/2021, avoir évalué 3 actifs.
- Au 01/01/2025, 50% du périmètre pertinent (en Valeur Vénale Hors Droit ou VVHD) est évalué et des actions d'amélioration sont associées. Les actifs évalués pour la première fois au jalon précédent s'améliorent d'au minima 30%.
- Au 01/01/2028, 100% du périmètre pertinent (en VVHD) est évalué et des actions d'amélioration sont associées. Les actifs évalués initialement au jalon précédent s'améliorent d'au minima 30%.
- Au 31/12/2030, Les actifs évalués initialement au jalon précédent s'améliorent d'au minima 30%.

De plus, pour chaque nouvelle acquisition, l'objectif est d'évaluer l'actif immobilier ou constituant du sous-jacent immobilier selon sa performance en matière de biodiversité au plus tard un an après l'acquisition, et son amélioration de 30% sous 3 ans après l'acquisition.

PF Grand Paris peut investir dans l'ensemble des véhicules éligibles règlementairement pour les SCPI, s'ils sont classés dans la définition de l'Article 9 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR » et ont ainsi pour objectif l'investissement durable.

La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers ou au 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, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

## **PROPORTION D'INVESTISSEMENT**

La démarche d'amélioration de la biodiversité locale et du C2S du fonds concerne 100% des actifs immobiliers direct de PF Grand Paris. Les investissements indirects sélectionnés par la SCPI sont classés selon la définition de l'article 9 du règlement SFDR. Les investissements durables représentent un minimum de 70% de l'actif.

La SCPI vise un alignement de 10% à la taxinomie européenne. 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 vise une part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne seraient pas alignés sur la taxinomie de l'UE de 60%.

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif social.

La SCPI peut en outre détenir de la trésorerie, dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant, eux, dans la catégorie des investissements durables, ou encore la distribution de dividendes, dans la limite de 30% de l'actif.

## **CONTROLE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES**

La SCPI utilise le C2S moyen du fonds pour mesurer l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

## **METHODES**

Conscient de l'impact de son activité sur la biodiversité, PERIAL AM s'est rapproché des écologues du cabinet de conseil ARP-Astrance, pour définir un indicateur qui permette de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et leur impact sur les utilisateurs : le C2S, ou Coefficient Socio-écologique par Surface. Ce coefficient prend en compte les différents types d'habitat écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts. C'est cet outil qui permet de mesurer l'amélioration de la biodiversité sur le patrimoine.

## **SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES**

Les données utilisées correspondent différents types de surfaces végétalisées ou artificialisées des actifs immobiliers ou constituant le sous-jacent immobilier d'actifs. Sont également pris en compte les aménagements pour la gestion des eaux de pluie, les éléments favorisant le lien à la nature à travers un usage biophilique, les services écosystémiques, protégeant les trames noires, attirant les pollinisateurs...

Ces informations sont transmises par les prestataires intervenant sur le patrimoine de PF Grand Paris : prestataires d'entretien des espaces verts, maîtrises d'œuvre ou encore écologues.

La classification en article 9 des véhicules dans lesquels investit la SCPI est déclarée par les gérants des fonds.



## **LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES**

L'un des principaux défis à la protection et à la restauration de la biodiversité se trouve dans la difficulté à mesurer les progrès réalisés. La qualité de la biodiversité dépend d'un nombre de paramètres, principalement locaux, dont l'évaluation demande parfois des connaissances avancées en écologie. L'usage d'un unique indicateur, même s'il agrège un volume important de données, ne rend que partiellement compte de la qualité de la biodiversité locale. L'externalisation de la collecte des données à des prestataires différents peut également entraîner des disparités dans l'évaluation du C2S des sites. La pertinence de la démarche est en outre subordonnée à la qualité et à la complétude des données collectées (relevés de surface, inventaire d'équipements ...).

La classification en article 9 des véhicules dans lesquels investit la SCPI est considérée sur un fondement déclaratif. Cette classification est appréciée au moment de l'investissement.

## **DILIGENCE RAISONNABLE**

Les actifs immobiliers ou constituant le sous-jacent immobilier d'un actif font l'objet, en phase d'acquisition, d'une diligence raisonnable technique, permettant d'affiner l'analyse ESG de l'actif. L'analyse ESG de l'actif est réalisée par l'équipe RSE.

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

## **POLITIQUE D'ENGAGEMENT**

La SCPI investit dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent 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.

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

La SCPI ne définit pas d'indice de référence et ne vise pas la réduction des émissions de carbone.