



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

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



PERIAL
OPPORTUNITÉS EUROPE



A) RESUME

La SCPI s'est fixée pour objectif de mettre en œuvre d'un plan d'actions face au changement climatique, comprenant un plan de travaux destiné à renforcer la résilience climatique des actifs immobiliers.

A l'aide d'outils de cartographie des risques climatiques¹ (à ce jour, à titre d'exemple Bat-Adapt notamment, tous deux développés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable), PERIAL Opportunités Europe vise, au 31/12/2025 d'avoir :

1. évalué l'exposition aux risques climatiques (en particulier, risques de sécheresse et de retrait et gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) sur 100% du patrimoine immobilier ;
2. évalué la vulnérabilité croisée des actifs soumis à risques climatiques forts ;
3. réalisé une étude technico-économique afin de définir les travaux éventuels à réaliser, les coûts associés et les gains en termes de vulnérabilité des actifs immobiliers soumis à risques forts
4. déployé des procédures de gestion des risques climatiques sur 100% des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité des actifs.

La SCPI s'inscrit en outre dans la stratégie ESG mise en œuvre par la Société de Gestion sur l'ensemble du patrimoine immobilier direct, en définissant une performance ESG minimale à l'acquisition et prend en compte les principales incidences négatives de ses investissements.

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) SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens du règlement SFDR. Néanmoins, comme expliqué précédemment la SCPI axe sa stratégie extra-financière autour de la résilience climatique des immeubles gérés.

La SCPI PERIAL Opportunités Europe 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 5%. 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.

C) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU PRODUIT FINANCIER

Comme mentionné précédemment, la SCPI PERIAL Opportunités Europe poursuit dispose d'un engagement d'amélioration de la résilience climatique des actifs immobiliers.

¹ Les risques climatiques n'intègrent pas l'ensemble des risques naturels et technologiques, à l'image des séismes ou des accidents industriels.

La SCPI 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)).

La SCPI PERIAL Opportunités Europe est classée dans la définition de l'Article 8 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

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 PERIAL Opportunités Europe.

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 PERIAL Opportunité Europe 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 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 climatiques et l'existence de politiques RSE mises en place par le ou les locataires.

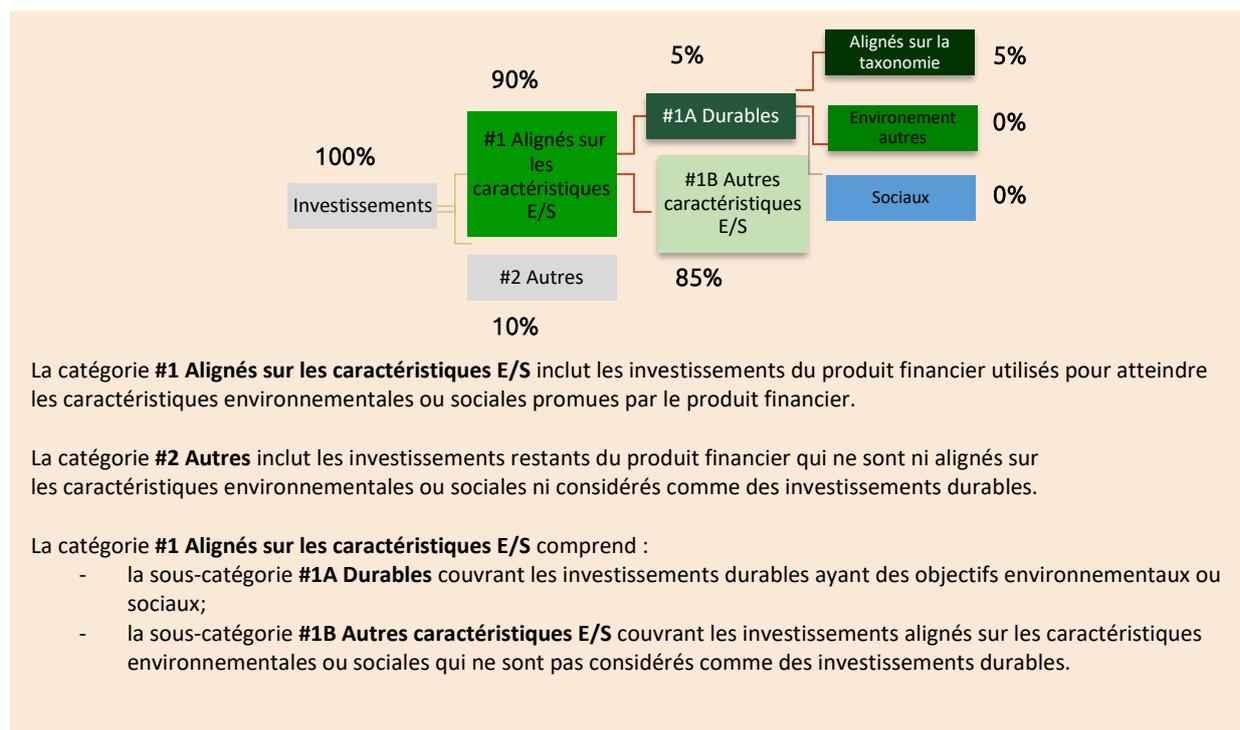
Des plans d'actions d'amélioration de la performance ESG sont définis lors de l'acquisition. Ainsi, la Société de Gestion planifiera financièrement les travaux et actions à engager afin d'atteindre ces objectifs d'amélioration, validés sous réserve de leur compatibilité avec l'objectif de distribution 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). La notation ESG des actifs immobiliers fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

PERIAL Opportunités Europe peut investir dans l'ensemble des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI. Des informations sont demandées quant à la prise en compte des enjeux extra-financiers par ces produits.

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 Opportunités Europe s'engage à suivre l'allocation d'investissements suivante :



- 10% au plus seront des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 90% au moins seront des actifs classés « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S » et parmi eux :
 - 5% au minimum seront des actifs « #1A Durables » de catégorie « Alignés sur la taxonomie »
 - 85% seront des actifs « #1B Autres caractéristiques E/S »

F) CONTROLE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

L'évaluation de l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues, est supervisée annuellement par l'équipe RSE & Innovation de PERIAL Asset Management, en collaboration avec différents services pertinents de PERIAL AM, voire des experts externes.

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

L'analyse ESG préalable à l'acquisition des actifs immobiliers ou constituant le sous-jacent immobilier d'un actif est réalisée par l'équipe RSE. Elle donne lieu à l'établissement d'un PERIAL ESG Score, qui doit dépasser la note minimale. Le suivi de la stratégie de résilience climatique est réalisé par l'équipe Immobilier Durable, en charge de sa mise en œuvre.

H) SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES

Le PERIAL ESG Score est évalué 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.

L'avancement de la stratégie de résilience climatique de PERIAL Opportunités Europe est suivi grâce à plusieurs sources : des outils spécifiques comme R4RE (développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable), les conclusions des études technico-économiques, les informations sur les caractéristiques des actifs immobiliers, issues de la connaissance des équipes PERIAL Asset Management et des Property Managers, ainsi que les procédures déployées sur le patrimoine.

I) LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES

L'atteinte des objectifs ESG, dont l'objectif de résilience climatique de PERIAL Opportunités Europe, 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...).

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. 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 8 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) INDICE DE REFERENCE DESIGNE

La SCPI n'utilise pas d'indice de référence « transition climatique » ou « Accord de Paris » au sens du règlement Benchmarks pour déterminer si les caractéristiques environnementales ou sociales promues ont été atteintes.