



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

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



PERIAL
OPPORTUNITÉS TERRITOIRES



A) RESUME

La SCPI PERIAL Opportunités Territoires s'est fixée pour objectif d'améliorer la mobilité durable sur le patrimoine. Pour cela, un score « mobilité durable » est calculé sur une échelle de 0 à 100, et est composé des critères suivants, évalués pour chaque actif composant la SCPI :

1. Accessibilité de l'actif en transports en commun ;
2. Accessibilité d'une gare ou d'un aéroport en transports en commun ;
3. Infrastructure routière principale dans un rayon d'un km ;
4. Covoiturage sur site ;
5. Nombre de stations de vélos partagés dans un rayon de 500 m ;
6. Nombre de places de stationnement sécurisées pour vélos ;
7. Proximité aux installations de recharge pour véhicules électriques ;
8. Walk Score (indice de marchabilité).

Les réponses aboutissent à une note sur 100 ; l'objectif est que la note moyenne initiale de la SCPI double d'ici 2030 (moyennée en VVHD).

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 normal 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 mobilité durable des immeubles gérés.

C) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU PRODUIT FINANCIER

Comme mentionné précédemment, la SCPI PERIAL Opportunités Territoires dispose d'un objectif de mobilité durable au sein des immeubles gérés.

La SCPI est classée dans la définition de l'Article 8 du règlement européen SFDR 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 Territoires.

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 Opportunités Territoires 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.

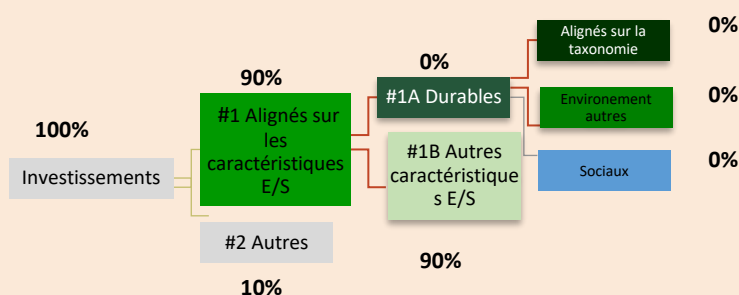
Des plans d'actions d'amélioration de la performance ESG sont définis lors de l'acquisition. Ainsi, la Société de Gestion planifiera financièrement les travaux et actions à engager afin d'atteindre ces objectifs d'amélioration, validés sous réserve de leur compatibilité avec l'objectif de distribution de dividende. La SCPI adopte en outre une approche dite « Best-in-Progress » s'appliquant sur 100% des actifs du patrimoine immobilier (en valeur). La notation ESG des actifs immobiliers fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

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



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

- 10% au plus seront des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 90% au moins seront des actifs classés « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ».

F) CONTROLE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

La SCPI utilise des indicateurs liés à l'avancement de sa stratégie de performance sociale et au respect du PERIAL ESG Score minimal à l'acquisition pour vérifier le respect des caractéristiques environnementales et sociales promues. Ces éléments sont intégrés dans le dispositif de contrôle interne de la société de gestion.

G) METHODES

La SCPI a défini en interne, en cohérence avec le PERIAL ESG Score, un indicateur de mobilité durable des actifs immobiliers : le Score mobilité durable. Cet indicateur, exprimé sur une échelle de 0 à 100, évalue la performance de chaque immeuble selon huit critères concrets précédemment énumérés.

Ce score constitue un outil de pilotage qui permet de mesurer et de suivre l'amélioration continue de la mobilité durable des immeubles du portefeuille.

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.

I) LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES

L'atteinte des objectifs ESG, dont l'objectif de mobilité durable de la SCPI PERIAL Opportunités Territoires, dépend de la qualité et de la complétude des données collectées (surfaces Asset Management, inventaires techniques, etc.), 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.