



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

 **PERIAL**
HOSPITALITÉ EUROPE



A) RESUME

PERIAL Hospitalité Europe se fixe pour objectif d'améliorer les conditions de bien-être et de santé (performance sociale) des utilisateurs des immeubles du fonds à horizon 2030.

Pour ce faire, la SCPI s'appuie sur un score social, qui a été cocréé avec des experts de la gestion d'actifs immobiliers de santé en Europe et de conseil en respect des droits humains. Ce score évalue, sur une note de 100, la performance des immeubles à partir d'une grille de 42 questions réparties selon les 5 thématiques suivantes, et ceci afin de quantifier les enjeux et axes d'amélioration potentiels.

1. Confidentialité et sécurité des données
2. Accessibilité
3. Satisfaction client
4. Dignité humaine
5. Environnement de travail

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 performance sociale des immeubles gérés.

La SCPI PERIAL Hospitalité 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 Hospitalité Europe dispose d'un engagement de performance sociale au sein des immeubles gérés.

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)) 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.

PERIAL Hospitalité Europe 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 Hospitalité 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 Hospitalité 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.

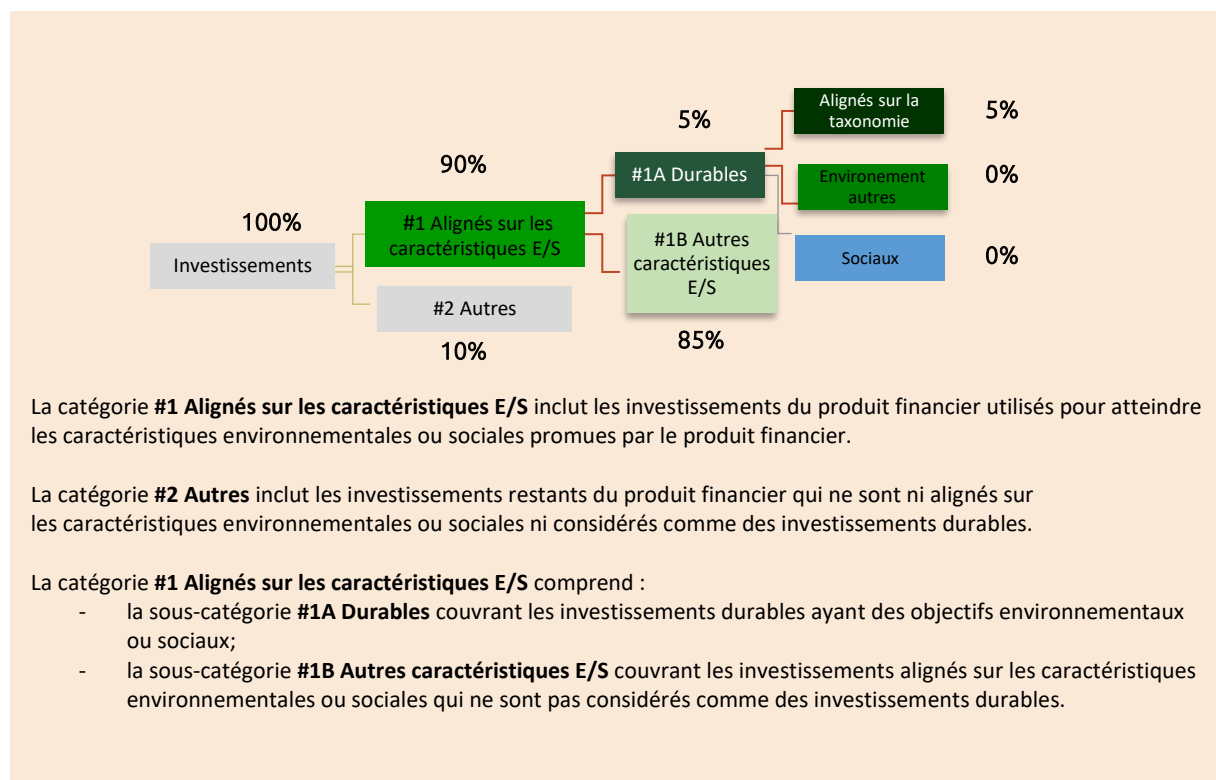
Des plans d'actions d'amélioration de la performance ESG sont définis lors de l'acquisition. Ainsi, la Société de Gestion planifiera financièrement les travaux et actions à engager afin d'atteindre ces objectifs d'amélioration, validés sous réserve de leur compatibilité avec l'objectif de distribution 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 Hospitalité 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 Hospitalité 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

Consciente de l'importance des enjeux sociaux dans la gestion des actifs immobiliers de santé, la SCPI a coconstruit avec des experts de la gestion immobilière de santé en Europe et des spécialistes des droits humains, un outil permettant de mesurer la performance sociale des immeubles : le Score social. Cet indicateur évalue, sur une échelle de 0 à 100, la qualité des immeubles au regard de 42 questions réparties autour de cinq thématiques clés : la confidentialité et la sécurité des données, l'accessibilité, la satisfaction client, la dignité humaine et l'environnement de travail. Ce score constitue un outil de pilotage qui permet d'identifier les enjeux prioritaires et de définir les axes d'amélioration contribuant au bien-être et à la santé des utilisateurs.

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.

Pour le score social, les données proviennent Property Manager intervenant pour le compte de PERIAL Asset Management et de visites de site menés par des experts externes. Les rapports de visite sont systématiquement partagés avec les équipes PERIAL Asset Management pour les exploiter et définir puis prioriser les actions d'amélioration.

I) LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES

L'atteinte des objectifs ESG, dont l'objectif de performance sociale de PERIAL Hospitalité 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...).

L'indicateur de mesure « sociale » pose un défi de mesure : il n'existe pas d'indicateurs standards permettant une évaluation universelle et objective. Même si le score social a été développé avec des experts, sa fiabilité dépend des données remontées par les locataires via les Property Managers mandatés par PERIAL Asset Management. Certaines questions, notamment sur la dignité humaine ou l'environnement de travail, peuvent être perçues comme intrusives, et leur acceptation varie selon les pratiques des pays concernés. Ces différences de perception entraînent parfois des réticences de la part des locataires et peuvent limiter la complétude des données collectées. Néanmoins, cette démarche ne se substitue en aucun cas aux exigences de contrôles exigées localement.

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.