



PERIAL
EURO
CARBONE

Rapport
extra
financier
2021



L'éditorial



L'année 2022 marque la publication du 3^e et dernier volet du 6^e rapport du GIEC : les défis sont immenses pour résoudre les enjeux climatiques. Pour continuer à vivre dans un environnement favorable, il est nécessaire à l'échelle mondiale d'avoir atteint le pic d'émissions carbonées et d'avoir inversé la courbe d'émissions au plus tard en 2025. Les scientifiques issus de 195 pays qui constituent le groupe d'experts œuvrant depuis plus de trente ans à la compréhension du processus du changement climatique, ainsi que ses implications pour les sociétés humaines, sont formels : il nous faut agir, efficacement, maintenant et tous les jours.

« Nous sommes à la croisée des chemins. Les décisions que nous prenons aujourd'hui peuvent nous assurer un avenir vivable. Nous avons les outils et le savoir-faire nécessaires à la limitation du réchauffement climatique », déclarait, le 4 avril 2022, Lee Hoesung, président du GIEC. Des solutions existent, nous les connaissons ; il reste à chaque partie prenante à les mettre en œuvre. Chaque dixième de degré compte. Chaque jour, chaque heure, chaque euro, chaque décision, individuelle ou collective a un impact et nous dirige vers un avenir que nous souhaitons vivable. C'est pour cela qu'il est nécessaire d'adopter la sobriété comme fil vert et de favoriser la redirection des capitaux vers des activités vertueuses. Le dernier rapport du GIEC souligne également le caractère crucial de la justice climatique et de la justice sociale pour la conservation d'un monde vivable, pour toutes et tous et pour les générations à venir. Si une partie des efforts peut être induite par la réglementation, dont la mise en œuvre est longue, il est également crucial d'agir de manière volontaire et immédiate.

PERIAL Euro Carbone se saisit de ces enjeux, d'abord au travers d'une stratégie de sobriété volontariste, mais également en contribuant à l'évitement ou à la réduction d'émissions à travers sa démarche de compensation carbone. En 2022, le premier bilan carbone du fonds est réalisé par le cabinet Carbone 4 sur les trois actifs présents dans le fonds en 2021, et un premier vote des associés doit déterminer les projets de compensation.

Changement climatique, déclin de la biodiversité, enjeux de confort et de santé, transformation digitale ou résilience urbaine : autant d'enjeux majeurs avec lesquelles les activités d'immobilier et d'épargne interagissent fortement. C'est pour

contribuer répondre à ces problématiques qu'aujourd'hui 100% de nos fonds intègrent une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) dite « Best-in-Progress », visant à améliorer en continu les performances ESG des actifs immobiliers. Par ailleurs, 80% des encours gérés par nos SCPI et SCI (plus de 5 Mds€ d'actifs sous gestion et de 500 immeubles) sont couverts par le label ISR (en février 2022).

Grâce à cette stratégie, notre ambition est de transformer durablement les pratiques de notre secteur et de faciliter les investissements engagés.

Ces dernières années, nous avons constaté à la fois des attentes grandissantes de la part de nos clients locataires et investisseurs, mais également une forte accélération du cadre réglementaire national et européen. PERIAL AM participe activement à l'interprétation de ces réglementations en

matière de finance et d'immobilier durables, sans oublier les démarches d'innovation préfigurant les prochaines évolutions réglementaires, comme le sujet de la finance à impact. Cet équilibre résonne parfaitement avec notre Raison d'Être (voir par ailleurs). Nous sommes toutes et tous particulièrement enthousiastes et engagés pour continuer à innover de façon durable, au bénéfice de tous nos clients.

*La dimension ESG
de nos pratiques
reflète
nos convictions
profondes
quant à
nos responsabilités
vis-à-vis
de nos clients
et partenaires.*

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

ANNE-CLAIRE BARBERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL

Sommaire

- 3 Éditorial
- 5 Sommaire
- 6 Les enjeux ESG selon PERIAL AM
- 8 Un engagement durable
- 10 La raison d'être
- 13 La méthodologie bas carbone
- 14 Une stratégie maîtrisée
- 16 Bilan carbone 2021
- 18 Compensation 2021
- 20 Suivi de performance 2021
- 23 Indicateurs environnementaux
- 26 Indicateurs sociaux
- 27 Indicateurs de gouvernance
- 29 Annexe réglementaire

NOTRE RAISON D'ÊTRE

*Être moteur
de la transformation vers
l'épargne et l'immobilier
responsables, pour accompagner
chacun de nos clients
et construire, tous ensemble,
un avenir durable.*

Le Groupe PERIAL a dévoilé sa raison d'Être en 2021 prolongement naturel de ses engagements et de ses valeurs historiques. Elaborée en plaçant les collaboratrices et les collaborateurs au cœur du processus de réflexion, la Raison d'être oriente la stratégie du Groupe, guide ses choix et imprègne chacune de ses actions.

Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management

NANTES (44)
ILINK

L'IMMOBILIER À LA CROISÉE D'ENJEUX MAJEURS

Le secteur de l'immobilier se trouve à la croisée d'enjeux majeurs, qu'ils soient Environnementaux, Sociaux/Sociétaux ou de Gouvernance (ESG).



Santé

90% DE NOTRE TEMPS est passé à l'intérieur des bâtiments qui influent sur notre état de santé physique, mentale et sociale.

(International WELL Building Institute)



Biodiversité

La vitesse actuelle de perte de biodiversité est estimée **ENTRE 100 ET 1 000 FOIS** supérieure à la vitesse d'extinction normale.

(IPBES)



Démographie

6,7 MILLIARDS DE CITADINS dans le monde en 2050 contre 4,2 milliards aujourd'hui.

(ONU)



Digital

75 MILLIARDS d'objets connectés dans le monde d'ici 2025.

(Statista)



Résilience

Les dommages annuels moyens causés par les séismes, tsunamis, tempêtes tropicales et inondations sont estimés à **100 MILLIARDS DE DOLLARS**.

(Observatoire de l'Immobilier Durable)



Climat

Les bâtiments représentent **40% DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES** et **36% DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE** en Europe.

(Commission Européenne)

UN GROUPE DURABLEMENT ENGAGÉ POUR DES IMPACTS POSITIFS

Conscient de son rôle à jouer dans ce cadre et des défis à relever, le Groupe PERIAL a dévoilé fin 2020 son plan PERIAL Positive 2030, renforçant ses engagements, traduisant ses convictions et ambitions à horizon 2030. Le groupe vise un impact positif sur trois piliers majeurs :

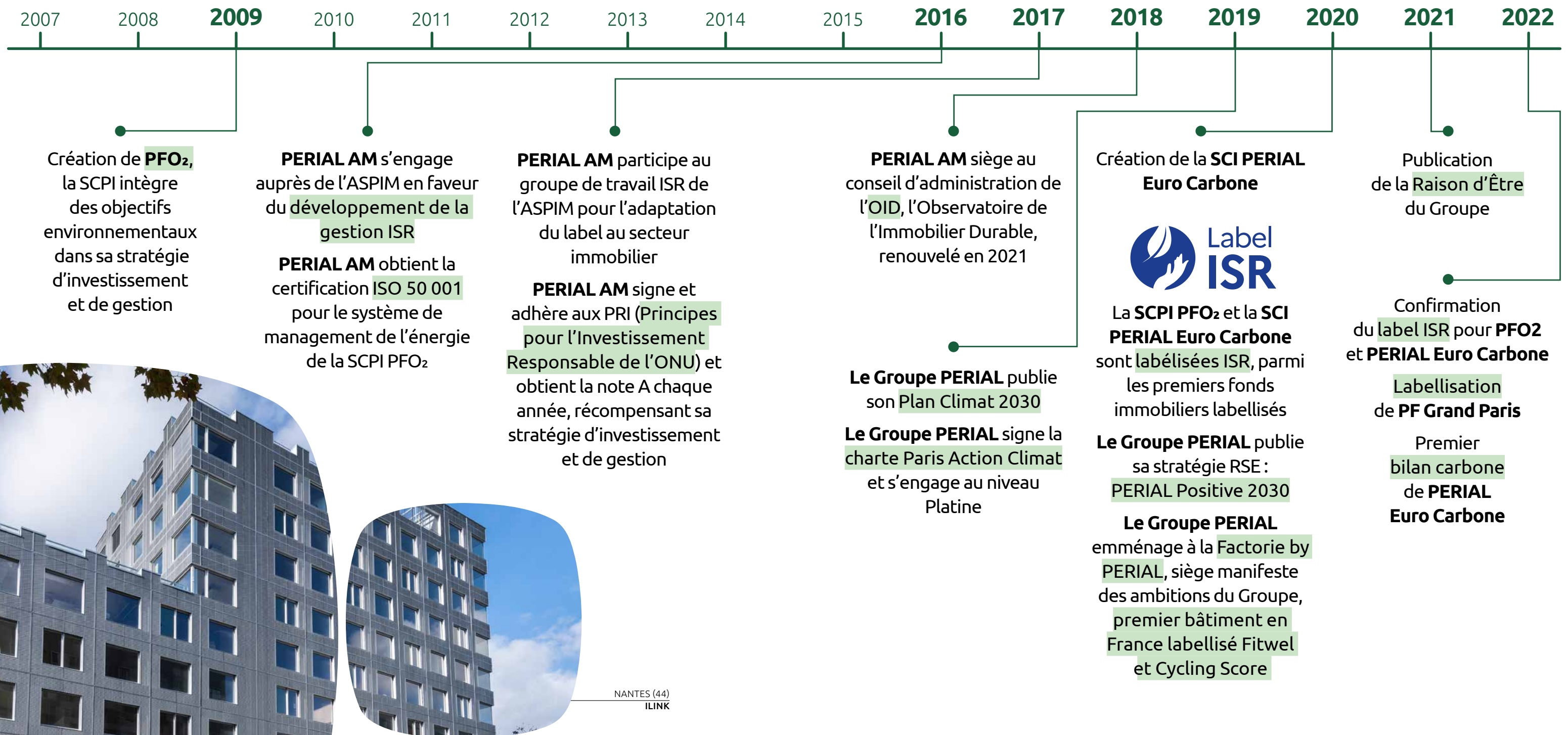
le climat, la communauté, le territoire.

- **Le Climat**, pour participer activement à limiter le changement climatique.
- **La Communauté**, pour développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne.
- **Le Territoire**, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.

Ces ambitions, déclinées selon douze thématiques, se transcrivent dans l'activité de PERIAL AM.

Pour plus d'information, consultez la page *PERIAL Positive 2030* (<https://www.perial.com/le-groupe-perial>)

Un engagement durable



La raison d'être, motrice de la performance



Dans la lignée directe de PERIAL Positive 2030, le Groupe a formulé, en 2021, sa Raison d'être :

« Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable. »

Elaborée avec la participation des collaborateurs et collaboratrices du Groupe mais aussi avec des représentants de ses parties prenantes externes, la Raison d'être oriente la stratégie du Groupe, guide ses évolutions et infuse dans chacune de ses actions.

Héritière d'une tradition entrepreneuriale audacieuse, PERIAL AM conjugue épargne et immobilier autour d'une conviction : la performance environnementale, sociale et de gouvernance sous-tend intrinsèquement la viabilité de l'activité et la positivité de son impact.

UNE STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE GOUVERNANCE (ESG) TRANSVERSALE ET ÉPROUVÉE

Afin d'orienter ses activités vers des impacts positifs sur le climat, la communauté et le territoire, PERIAL AM s'appuie sur une stratégie ESG transversale, sur chacune de ses activités et dans le cadre de ses interactions avec l'ensemble de ses parties prenantes.

Cette stratégie se décline à l'échelle de l'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM, tout en prenant en compte les spécificités des stratégies de gestion et d'investissement de chacun. Elle s'appuie notamment sur l'évaluation de la performance ESG de chacun des actifs, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille aboutissant à une note sur 100 est composée d'une soixantaine de critères ESG, parmi lesquels :

- Critères environnementaux : consommations d'énergie et émissions carbone associées, gestion des déchets, préservation et amélioration de la biodiversité locale ;
- Critères sociaux et sociétaux : accessibilité en transports, services sur site et à proximité du site, accessibilité, paramètres de confort et de santé des occupants ;
- Critères de gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience urbaine.

[www. Pour plus d'information : https://www.perial.com/sci/perial-euro-carbone/strategie-esg](https://www.perial.com/sci/perial-euro-carbone/strategie-esg)

La stratégie ESG de PERIAL Euro Carbone couvre 100% de l'actif immobilier du fonds, mais reste notamment conditionnée à la disponibilité des données et à l'engagement des parties prenantes.

UNE RÉGLEMENTATION À L'EXIGENCE CROISSANTE

À l'heure où le 6e rapport du GIEC enjoint à une action climatique volontaire et immédiate et l'IPBES alerte quant à l'accélé-

ration du déclin de la vie sur Terre, la Commission Européenne renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière.

En particulier, l'entrée en vigueur du règlement Disclosure (ou SFDR), oblige depuis 2021 un nombre croissant d'acteurs financiers à plus de transparence quant à leur prise en compte des enjeux extra-financiers au sein de leur activité et de leurs produits. Les acteurs financiers doivent notamment préciser comment ils prennent en compte les impacts potentiels réciproques que font peser les facteurs extérieurs (environnementaux, sociaux, etc.) sur leur activité, et que leur activité peut avoir sur l'environnement, la société, la lutte contre la corruption, etc. Les produits financiers sont également soumis à des obligations de transparence, en fonction de la place qu'ils accordent, dans le cadre de leur activité, aux facteurs de durabilité.

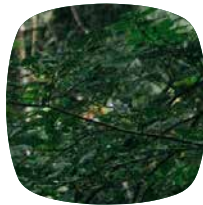
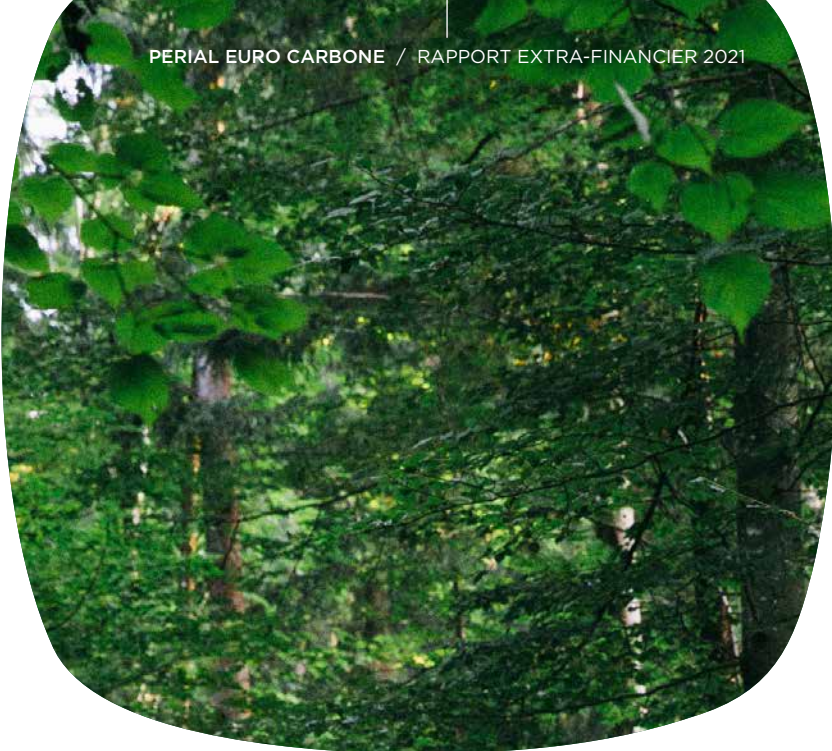
En 2022, c'est la Taxinomie européenne qui définit les premiers critères permettant de qualifier une activité de « durable » sur le plan environnemental, en fonction de sa participation à l'atteinte d'un des six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique. Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs précités ; prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « Do No Significant Harm ») et respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

L'ensemble de ces dispositions vise à une compréhension commune des activités pouvant être considérées comme durables et à une orientation des investissements vers ces activités.





PERIAL Euro Carbone, une SCI à la méthodologie bas carbone



PERIAL AM a sollicité l'expertise du cabinet de conseil Carbone 4, expert des stratégies bas carbone, pour valider l'alignement de la stratégie de PERIAL Euro Carbone avec les objectifs des Accords de Paris. Le cabinet a notamment travaillé à la définition de trajectoires bas carbone cohérentes avec les différentes CDN (Contributions Déterminées au niveau National) des pays ciblés par PERIAL Euro Carbone, la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique. Un outil destiné aux équipes de PERIAL AM pour la gestion technique et environnementale permet de déterminer différentes mesures de décarbonation des immeubles de PERIAL Euro Carbone, et de sélectionner les actions les plus adaptées, des travaux à la production d'énergies renouvelables sur site, tout en intégrant aux trajectoires à horizon 2050 les projections d'évolution du mixte énergétique du pays considéré. Cet outil permet ainsi de suivre l'impact des actifs du fonds au fil du temps, ainsi que de mesurer leur alignement avec les stratégies de leur pays d'implantation.

Une stratégie maîtrisée



Maîtriser

l'ensemble de la chaîne de valeur et la donnée énergétique

Suivre l'empreinte carbone au niveau de chaque actif et au niveau du fonds pour évaluer sa trajectoire effective

La stratégie de PERIAL Euro Carbone suit une séquence **Éviter, Réduire, Compenser (ERC)**, fondée sur la maîtrise des émissions de GES.

ÉVITER

- En anticipant l'empreinte carbone des actifs en amont de l'acquisition à travers la grille d'évaluation ESG PERIAL AM, en analysant 60 critères et en établissant le PERIAL ESG Score de l'actif.
- En ne retenant que les actifs au score supérieur à 45/100 ;
- En identifiant le potentiel d'économie d'énergie des actifs à travers des audits techniques ;
- En adoptant une stratégie d'achat d'énergie à l'empreinte carbone moindre.

RÉDUIRE

- En sensibilisant et en intégrant l'ensemble des parties prenantes à la démarche de réduction des émissions ;
- En mettant en œuvre les plans d'action sur l'usage, sur l'exploitation et sur les qualités intrinsèques de l'actif (ex : travaux d'amélioration du bâti et des équipements).

En dernier recours,

COMPENSER

- En sélectionnant et en finançant des projets de compensation pertinents, fiables et robustes, pour un impact positif sur l'environnement et sur les populations concernées ;
- En soumettant le choix des projets au vote des investisseurs, dans une démarche collective.

PERIAL EURO CARBONE, UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

La diminution maximale des émissions de gaz à effet de serre et la démarche de compensation des émissions incompressibles participe à l'atténuation du changement climatique pour le secteur du bâtiment.

La SCI PERIAL Euro Carbone se classe en Article 9 du règlement européen 2019/2088, dit « Disclosure ».

Plus d'information dans l'annexe « Annexe réglementaire – Objectif d'investissement durable »

Cycle de vie d'un actif sur PEC



Bilan carbone 2021

Créée en décembre 2020, la SCI dispose désormais d'un historique de consommations et d'émissions sur une année civile complète. Le cabinet Carbone 4, sollicité dès la création de PERIAL Euro Carbone, est de nouveau intervenu, cette fois pour établir le bilan carbone de la SCI sur l'année 2021. Le bilan de l'empreinte carbone du fonds immobilier est réalisé en distinguant les scopes 1, 2 et 3 définis à partir des

standards du GHG Protocol, d'un protocole ENCORD spécifique au secteur de la construction et de la Stratégie Nationale Bas Carbone, identifie les principales sources d'émissions du secteur. PERIAL Euro Carbone s'engage, au minimum, à financer des projets de compensation à hauteur des émissions des scopes 1 et 2.

Scope 3 amont

Amont des énergies
Construction
Matériaux de rénovation

Scope 1

ACTIVITÉS DU FONDS IMMOBILIER
Électricité consommée par les parties communes
Chaleur et froid consommés par les bâtiment

Scope 2

ACTIVITÉS DU FONDS IMMOBILIER
Combustibles consommés dans les bâtiments (fioul, gaz, bois, charbon, etc.)
Énergie consommée par les travaux de rénovation
Fluides frigorigènes rechargés

Scope 3 aval

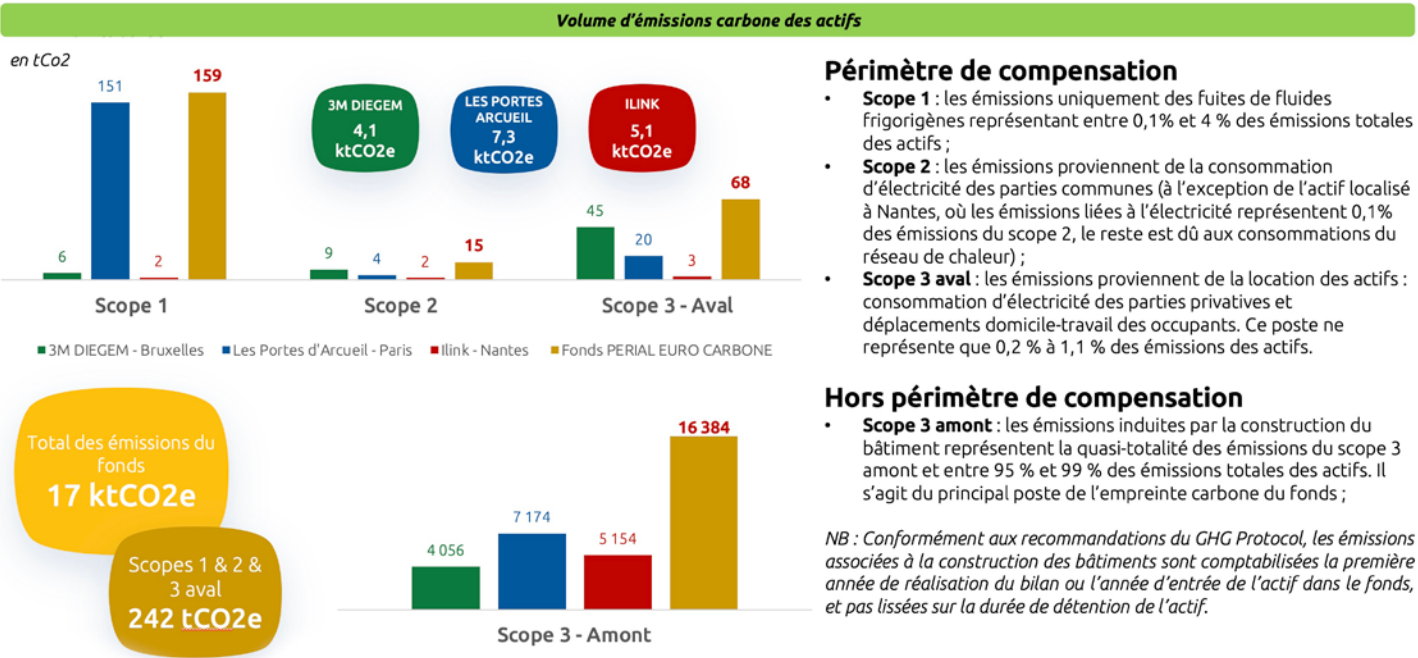
Déplacements domicile-travail des occupants
Énergie consommée par les locataires dans les parties privatives

Ainsi, Carbone 4 a pu déterminer le bilan carbone de PERIAL Euro Carbone pour l'année 2021. L'empreinte du fonds s'élève, sur les scopes 1, 2 et 3 définis ci-avant, à 17 ktCO₂eq, dont 242 tCO₂eq pour les scopes 1,2 et 3 aval.

Le scope 3 inclut en effet les émissions liées à la construction des deux actifs acquis en 2021, mais comprend également

celles liées à la construction amont des actifs immobiliers. Les émissions de gaz à effet de serre ont été calculées à partir des données de consommations énergétiques et de fluides frigorigènes des actifs, ainsi qu'au travers de ratios et d'hypothèses liées aux caractéristiques physiques des actifs immobiliers.

RÉSULTATS DU BILAN CARBONE 2021 242 TONNES DE CO2 À COMPENSER EN 2021 (SCOPE 1, 2 & 3 AVAL)



EMPREINTE CARBONE DU FONDS PERIAL EURO CARBONE PAR SCOPE ET PAR ACTIF (tCO₂e)



LE SAVIEZ-VOUS ?

Les fluides frigorigènes (ou réfrigérants) utilisés dans les appareils de climatisation, ont un impact néfaste sur la couche d'ozone et sur le climat. Leur potentiel de réchauffement planétaire peut être plusieurs milliers de fois plus important que celui du CO₂, à un horizon de 100 ans. Leurs fuites, même minimes, en quantité, ont donc un impact non négligeable sur le changement climatique. Ainsi, pour se rafraîchir, mieux vaut privilégier des solutions *low-tech* ou fondées sur la nature, en profitant de la ventilation naturelle, comme les architectures traditionnelles ou en profitant de l'évapotranspiration de plantes environnantes.

Compensation carbone volontaire 2021

Investir dans PERIAL Euro Carbone, c’est également participer au financement de projets de compensation carbone permettant d’éviter les émissions de gaz à effet de serre ou de stocker du carbone au-delà des actifs immobiliers de PERIAL Euro Carbone.

Des projets de compensation sont proposés lors de l’Assemblée Générale 2022 de la SCI. Les investisseurs votent pour le(s) projet(s) de compensation financé(s) par le fonds, sur proposition de PERIAL AM.



Ces projets respectent les meilleures pratiques existantes :

- en proposant une réduction durable des émissions carbone ;
- en s'appuyant sur des indicateurs robustes, mesurables ;
- en étant vérifiés par un tiers indépendant, s'assurant de la bonne performance du projet ;
- en créant des crédits carbone faisant l'objet d'une unique transaction ;
- en garantissant un caractère additionnel, c'est-à-dire que c'est le financement des crédits carbone qui permet la réalisation du projet ;
- en démontrant des co-bénéfices sociaux ou environnementaux.

Le GIEC le souligne : la justice climatique est nécessaire à l'atteinte des objectifs communs de limitation du réchauffement. En particulier, les projets de compensation participent de la solidarité que doivent témoigner les pays du Nord, historiquement plus responsables du changement climatique, bien que touchés moins directement et à moins court terme, envers les pays du Sud.

Des standards permettent de s'assurer de la qualité des projets étudiés, à l'instar du Gold Standard for the Global Goals, du Verified Carbon Standard, ou des standards du Label Bas Carbone, qui vise à certifier des projets de compensation

carbone de qualité en France, notamment au travers de puits de carbone.

Ecoact, partenaire de PERIAL AM sur le volet compensation carbone volontaire, effectue un premier tri, grâce à un outil interne, qui permet d'exclure 25% de l'univers des projets satisfaisant aux critères des standards.

Les projets peuvent consister en la séquestration ou en l'évitement d'émissions carbone :

- en favorisant les puits de carbone, comme les forêts, les sols, les mangroves, les océans. Ces solutions sont fondées sur la nature ;
- en évitant des émissions liées à des activités humaines comme la cuisson, les tentatives de stérilisation de l'eau non potable, la déforestation, ou la production énergétique. Une fois le financement effectué, un certificat attestant de la compensation effective et du transfert de propriété des crédits carbone est délivré à PERIAL Euro Carbone, et les crédits soustraits aux registres internationaux.

Pour tout comprendre

Un « crédit carbone » correspond à une tonne d'équivalent CO₂. Ces crédits sont achetés par les entreprises souhaitant compenser les émissions de leurs activités à hauteur des tonnes équivalents CO₂ émises.

Les projets votés en Assemblée Générale en mai 2021 et couvrant les émissions de GES constatées pour 2021 pour le patrimoine de PERIAL Euro Carbone sont les suivants :



Roumanie



Plastiverde

Aujourd'hui, seulement 9% du plastique est recyclé. Sa production mondiale ne cesse d'augmenter et devrait tripler d'ici 2050. En parallèle, les conséquences des déchets plastiques sur l'environnement, la santé humaine et la biodiversité deviennent de plus en plus cruciales. L'objectif principal de ce projet, situé à Buzau en Roumanie, est de recycler les emballages en PET et de fabriquer de nouveaux produits en plastique recyclé. Il réduit donc de manière proactive les émissions de gaz à effet de serre qui seraient autrement émises par la production de produits en plastique fabriqués à partir d'intrants vierges.

Impacts clefs

- Les réductions totales d'émissions de GES pour la période de comptabilisation de 10 ans (2016-2025) sont estimées à 453 000 tCO₂e. La réduction annuelle moyenne des émissions de GES est estimée à 45 380 tCO₂e ;
- La production de nouvelles ressources grâce au recyclage du PET assure une réduction des émissions de CO₂ de 48% par rapport au même processus réalisé à partir de matériaux vierges ;
- La consommation d'énergie est réduite de 30% par rapport à la quantité utilisée pour traiter des matériaux vierges ;
- Plastiverde crée des emplois et améliore les conditions de travail là où se situe le projet (Buzau, Iasi, Urziceni, Frasinu), car l'entreprise compte 1 142 employés, dont des personnes issues de milieux défavorisés ;
- Le projet contribue dans une large mesure aux fonds des municipalités locales pour l'assurance sociale, tels que les fonds de santé et de retraite, ainsi qu'au développement communautaire local et social.

Co-bénéfices



Source : Ecoact



Nièvre, France



Reboisement de peuplement de pins

Ce projet s'étend sur une surface de 1,63 hectare dans la commune de Château Chinon. Il vise à reboiser une parcelle de sapins pectinés ayant souffert des sécheresses à répétition des dernières années. Le peuplement sera renouvelé avec du pin maritime afin de garantir un avenir moins incertain à la parcelle dans un contexte de changement climatique. Ce projet Label Bas Carbone permettra de séquestrer environ 477 tonnes équivalent CO₂ sur une durée de 30 ans, mais aussi de créer des emplois locaux et de promouvoir la biodiversité.

Impacts clefs

- Environ 477 tCO₂e seront séquestrées et évitées en 30 ans grâce à ce projet de reboisement ;
- Les essences suivantes seront plantées : pins maritimes, bouleaux ;
- Promotion et protection de la biodiversité locale grâce à la restauration d'habitats forestiers ;
- Amélioration de la qualité de l'air ;
- Amélioration de la qualité des sols et sa filtration d'eau ;
- Création d'emplois locaux en agroforesterie ;
- Mise en œuvre d'une activité d'exploitation forestière raisonnée et durable à l'échelle locale.

Co-bénéfices



Suivi de performances 2021



BRUXELLES (BELGIQUE)
3M



-77%
par rapport
à la trajectoire 2°C
déterminée à l'aide
de l'outil CRREM
(Carbon Risk Real
Estate Monitor)

3M Bruxelles

PERIAL ESG SCORE
65,09/100

Note E	40,79
Note S	21,03
Note G	3,27

Bureaux
4 400 m²

- Performance énergétique : 188 kWh/m²
- Performance carbone : 4,66 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10% et 50%
- Certification BREEAM niveau Very Good
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walkscore 25/100
- Charte ESG signée par les Property Managers
- Risques climatiques en cours d'analyse

Commentaires : Les infrastructures disponibles pour les vélos et les véhicules électriques et les différents services disponibles concourent à une bonne performance sur l'axe Social. Les consommations d'énergie et les émissions de GES relevées sont proches de celles projetées en amont de l'acquisition, et s'avèrent plutôt performantes par rapport au benchmark de l'OID, participant également à sa performance globale. Cette performance énergétique devra être confirmée dans les années à venir lorsque les schémas d'occupation seront plus stables.

Actions envisagées : Des actions vont être menées pour cartographier les risques climatiques et réduire la vulnérabilité de l'actif à ces événements climatiques, le cas échéant.



Actif dont l'empreinte carbone se situe au-dessus de la trajectoire 2°C déterminée à l'aide de l'outil CRREM pour la France. Des mesures sont prises afin de limiter les émissions de l'actif, en agissant sur l'exploitation, sur l'usage, ainsi que sur les qualités intrinsèques au bâti et à ses équipements.

Les Portes d'Arcueil Arcueil

PERIAL ESG SCORE
71,66/100

Bureaux 44 735 m²	Note E	31,26
	Note S	28,96
	Note G	11,44

 Performance énergétique : 424 kWh _{EP} /m²
 Performance carbone : 10,53 kgCO ₂ eq/m²
 Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10% et 50%
 Certification HQE Exploitation
 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
 Walkscore 92/100
 Charte ESG signée par les Property Managers
 Risques climatiques : • Forts (sécheresses et retraits, gonflements des argiles) • Moyens (Vagues de chaleur)

Commentaires : Bien qu’actuellement peu performant en matière énergétique, cet actif bénéficie d’une excellente localisation, à proximité des transports et des services, ainsi que de services internes à l’immeuble. L’engagement du locataire principal et des prestataires intervenant pour le compte de PERIAL AM participe de sa performance sur le pilier Gouvernance.

Actions envisagées : Cet actif fera l’objet d’un programme de travaux ambitieux, permettant d’améliorer sa performance énergétique, notamment par le biais de travaux de rénovation des équipements de management de l’énergie, mais également de production, par des interventions sur les façades et sur les éclairages.



-78%
par rapport
à la trajectoire 2°C
déterminée à l'aide
de l'outil CRREM
(Carbon Risk Real Estate Monitor)

Ilink Nantes

PERIAL ESG SCORE
62,42/100

Bureaux 5 699 m²	Note E	31,41
	Note S	21,20
	Note G	9,81

 Performance énergétique : 183 kWh _{EP} /m²
 Performance carbone : 4,89 kgCO ₂ eq/m²
 Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10% et 50%
 Pas de certification
 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
 Walkscore 76/100
 Charte ESG signée par les Property Managers
 Risques climatiques : • Forts (inondations)

Commentaires : Cet actif récent dispose de bonnes performances énergétiques ainsi que d’infrastructures cyclistes, qui complètent les prestations favorisant la productivité des locataires.

Actions envisagées : PERIAL AM poursuivra la prise en main de l’actif, et l’inscrira dans la démarche résilience. La certification de l’actif en BREEAM-in-Use est également envisagée.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
(kWh_{EP}/m²) parties communes et privatives

Consommations moyennes
par typologie d’actifs en kWh_{EP}/m²

  
Bureau
265 kWh _{EP} /m²
3 actifs
- 22 % par rapport au benchmark de l’OID (338 kWh _{EP} /m²)



Couverture en VVHD

100%

Mode de calcul

Moyenne arithmétique des performances énergétiques des actifs (en énergie primaire).

Limites de la démarche

Les données de consommation obtenues par le biais de factures et de relevés sont analysées afin de vérifier leur cohérence. Pour les sites sur lesquels les informations n’étaient pas exhaustives, les équipes PERIAL AM ont procédé à des extrapolations.

Dans le cas où les données de consommations de l’année n étaient jugées inexploitable, des ratios de performances hypothétiques leur ont été substitués dans l’ordre de priorité suivant :

1. Des ratios en lien avec la rigueur climatique pour les mois dont les données sont manquantes par rapport aux existantes du même lot ;
2. Des ratios de performance de lots avec des typologies identiques sur le même actif, sur la période manquante.

Cette méthodologie de calcul ne prend pas en compte l’influence de l’occupation ou du climat sur les consommations, si ce n’est pour l’extrapolation des données manquantes.



ÉMISSIONS DE GES
en valeur relative (kgCO₂eq/m²),
Scopes 1 & 2, parties communes et privatives

Émissions moyennes
par typologie d’actifs en kg CO₂ eq/m²

  
Bureau
6,69 kgCO ₂ eq/m²
3 actifs
- 53% de consommations par rapport au benchmark de l’OID (14,1 kg eqCO ₂ /m²)



Couverture en VVHD

100%

Mode de calcul

Moyenne arithmétique des performances des actifs sur la surface totale du fonds.

Limites de la démarche

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des données de consommations énergétiques. Par suite, les mêmes hypothèses sont prises. Les facteurs de conversions (kgeqCO₂/kWh_{EP}) pour l’électricité et le réseau urbain viennent des sources suivantes :

- Arrêté du 12 octobre 2020 modifiant l’arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France Métropolitaine
- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d’habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine (Dernière mise à jour du texte le 01/07/2021)

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des données de consommations énergétiques. Par suite, les mêmes limites existent. Cette méthodologie de calcul ne prend pas en compte l’influence de l’occupation ou du climat sur les consommations, si ce n’est pour l’extrapolation des données manquantes.



CERTIFICATIONS

Part des actifs certifiés en construction/rénovation ou en exploitation, sur des thématiques environnementales



78 % en valeur vénale

EN DÉTAILS

22% BREEAM
57% HQE exploitation



Couverture en VVHD

100%*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale des actifs porteurs d’une certification environnementale sur la valeur vénale du fonds

Les certifications environnementales permettent de valoriser la performance environnementale des actifs immobiliers sur les phases de construction, de rénovation et en exploitation. Les nouvelles acquisitions en bénéficient souvent, principalement en construction/rénovation. PERIAL AM fait également appel à ses partenaires pour généraliser les certifications BREEAM-in-Use sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m². Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un panel de thématiques environnementales, non seulement sur les qualités intrinsèques au bâti, mais aussi et surtout sur sa gestion, et sa dimension internationale en fait un outil idéal pour travailler sur un patrimoine européen.



BIODIVERSITÉ

Part des actifs dont le taux de végétalisation est supérieur à 10%



100 % en valeur vénale



Couverture en VVHD

100%*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale des actifs dont la surface végétalisée représente plus de 10% de la parcelle sur la valeur vénale du fonds



QUELS LEVIERS ACTIONNER ?

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. Contrairement au climat, où l'équivalent carbone s'est imposé comme unité de référence, les indicateurs de biodiversité sont nombreux mais loin de faire consensus. La qualité de la biodiversité dépend d'un nombre de paramètres, principalement locaux, dont l'évaluation demande parfois des connaissances avancées en écologie.

Afin de définir des outils et méthodes communs, qui permettent aux acteurs du secteur immobilier de mesurer et d'améliorer leur impact sur la biodiversité, PERIAL AM participe au programme Biodiversity Impulse Group (BIG) de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), aux côtés de quinze autres entreprises.

Conscient de l'impact de son activité sur la biodiversité, PERIAL AM s'est par ailleurs 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 : ainsi est né le C2S, ou Coefficient Socio-écologique par Surface. Cet outil permet, dans une logique d'amélioration continue, de faire l'état des lieux de la biodiversité et de son intérêt social sur site, mais également, pleinement intégré à la conception d'un projet architectural, d'aider à la décision.

En 2021, PERIAL AM a lancé un appel d'offre pour intégrer des pratiques vertueuses dans les contrats d'entretien des espaces verts des sites du patrimoine des fonds situés en France. Les nouvelles exigences, applicables dès 2022, permettront de favoriser une gestion respectueuse de l'environnement, notamment en limitant le recours aux produits phytosanitaires, en évitant les tontes trop courtes et trop fréquentes, en favorisant les essences indigènes, en laissant des habitats disponibles pour la petite faune, etc.

Ces évolutions seront adjointes d'un volet de sensibilisation des locataires : un espace vert de bonne qualité ne se caractérise pas par l'absence de plantes spontanées, mais bien par la richesse de la biodiversité qui y réside. S'y réhabituer nécessite un changement de paradigme, et la réintroduction d'une part de sauvage dans nos traditionnels jardins à la française.

POURQUOI PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITÉ ?

L'IPBES (*Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services*) identifie 5 causes principales dans l'effondrement de la biodiversité, dont les changements d'usage des terres et de la mer (et l'artificialisation des sols), mais également le changement climatique.

En France, l'équivalent d'un département est artificialisé tous les dix ans, selon Novethic. Or, on estime à 26 milliards d'euros par an la valeur des services rendus par la nature, soit près de deux fois la production de valeur humaine dans le même temps (*Commission Européenne*).

L'immobilier a donc un rôle majeur à jouer pour inverser cette tendance en préservant et en améliorant la biodiversité locale.

Au-delà de l'intérêt strictement écologique, la biodiversité urbaine permet de relier les citoyens en améliorant leur cadre de vie et en favorisant la santé mentale et sociale (*International WELL Building Institute*). Les végétaux absorbent une partie des pollutions anthropiques, les arbres fournissent de l'ombre et du rafraîchissement, luttant contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les zones humides et les sols couverts limitent l'impact des intempéries (pluies, crues...) sur les infrastructures. La faune permet notamment la dégradation des matières organiques, mais peut également contribuer à la pollinisation et à l'agriculture urbaine.

INDICATEURS SOCIAUX



MOBILITÉ

Part des actifs situés
à moins de 500 m d'un nœud de transport



100 % en valeur vénale



Couverture en VVHD

100%*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale des actifs à moins de 500m d'un nœud de transport (+2 stations) sur la valeur vénale du fonds.
Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, train, métro dans un rayon de 500 m autour de l'actif.

En investissant dans des actifs proches des transports en commun, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de réduire leur empreinte carbone individuelle.
Les mobilités actives sont favorisées par la mise en œuvre d'infrastructures cyclistes, permettant non seulement aux utilisateurs de réduire les émissions carbonées, mais aussi d'adopter un mode de vie plus sain.



SERVICES
À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walkscore
supérieur à 70/100



78 % en valeur vénale



Couverture en VVHD

100%*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale des actifs au Walkscore supérieur à 70 sur la valeur vénale du fonds.

Le Walkscore est un indicateur de la walkability (l'accessibilité piétonne ou la "marchabilité") d'un quartier, sur une échelle d'1 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, le score permet d'évaluer la proximité d'une adresse à un ensemble de services ainsi que son indépendance à la voiture.

La disponibilité des services aux alentours des sites permet non seulement le soutien aux économies locales et aux commerces de proximité, mais aussi l'amélioration du cadre de vie des utilisateurs des immeubles. Les immeubles participent également à la dynamisation du tissu économique local, en permettant notamment aux utilisateurs des immeubles de participer aux différents commerces et services aux alentours.

INDICATEURS DE GOUVERNANCE



GESTION DE LA
CHAÎNE D'APPRO-
VISIONNEMENT

Charte ESG signée par plus de 50% des prestataires
(property managers et prestataires de travaux)
intervenant en direct pour le compte de PERIAL AM



43 %



Couverture en VVHD

100% du fonds

Mode de calcul

Part des actifs en valeur pour lesquels les prestataires (property managers et prestataires de travaux) intervenant pour le compte de PERIAL AM ont signé la charte ESG.

Les property managers, qui interviennent au quotidien au plus près des actifs, sont engagés dans l'atteinte des objectifs ESG de PERIAL AM. Les exigences de PERIAL AM en matière ESG ont été renforcées dans les mandats des property managers intervenant sur le patrimoine français des fonds, prenant effet au 1er janvier 2021.

Pour formaliser leur engagement, les property managers doivent signer et respecter la charte ESG réalisée par PERIAL AM. Cette charte vise à engager les property managers à réduire leurs impacts négatifs et améliorer leurs impacts positifs sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux des actifs sur lesquels ils interviennent. Chaque année seront évalués, via une démarche d'achats responsables, les indicateurs d'impact de ces property managers.

La même démarche a été engagée en 2021 sur le périmètre européen (hors France) des fonds, et les nouveaux mandats ont pris effet début 2022.



RÉSILIENCE



78 %
des actifs cartographiés
en valeur vénale

0% des actifs ont été évalués avec des risques
climatiques faibles ou moyens selon l'outil Bat'Adapt.



Couverture en VVHD

78% du fonds

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale des actifs cartographiés avec des risques faibles ou moyens sur la valeur du fonds.

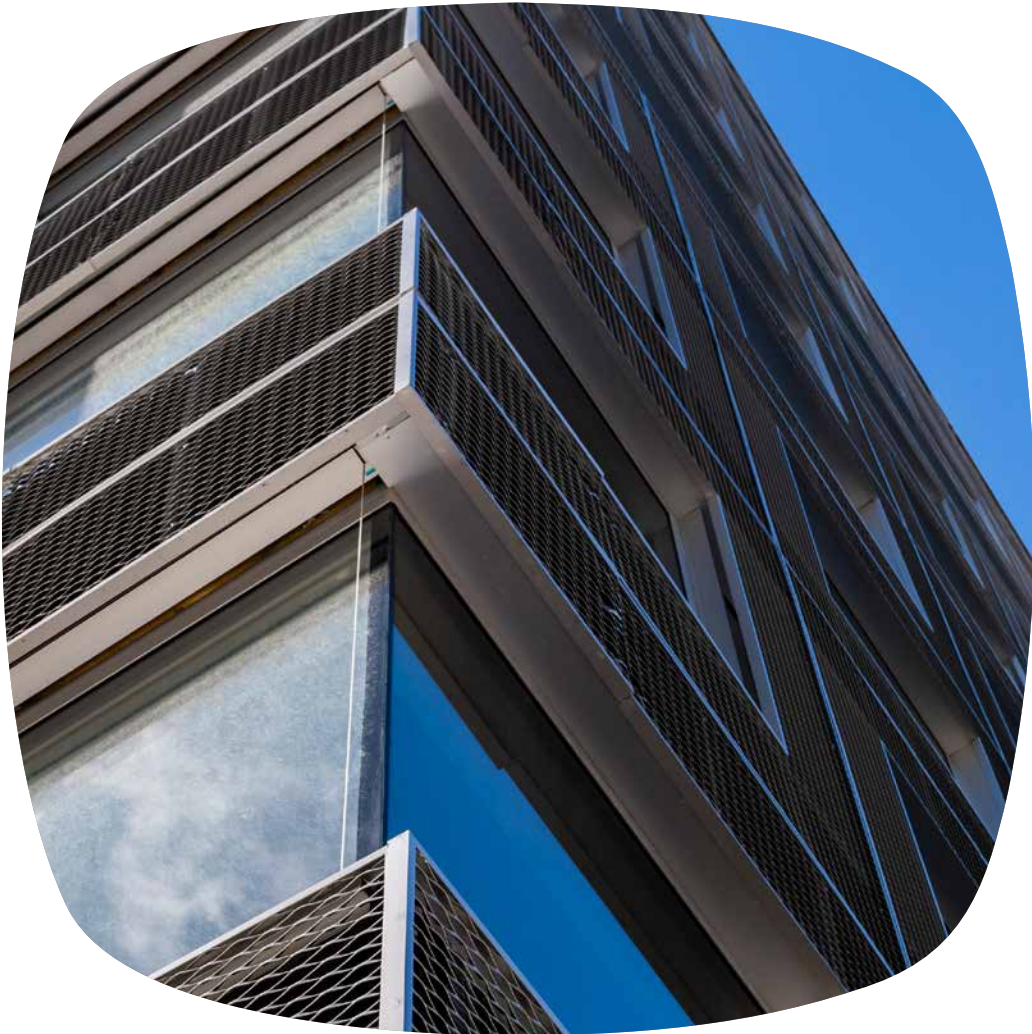
* Bat-Adapt est un outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable afin d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments aux risques climatiques. Les hypothèses sont fondées sur le scénario RCP 8.5 du GIEC, le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat.

ACTIONS PERIAL AM

Le changement climatique fait peser des risques sur l'ensemble des activités économiques, dont l'immobilier. La plupart des actifs immobiliers sont exposés à des risques liés au changement climatique. Ces risques sont pleinement intégrés dans la politique de gestion des risques de PERIAL AM, qui s'engage déjà, à travers PERIAL Positive 2030, à atténuer l'impact de ses activités sur le changement climatique.

PERIAL AM analyse l'exposition aux risques climatiques pour 100% des actifs de ses fonds situés en France, grâce à l'outil Bat-Adapt. En 2021, un bureau d'études a été mandaté pour identifier notamment les risques climatiques les plus probables sur le patrimoine des fonds de PERIAL AM, afin de produire une vingtaine de procédures de gestion d'urgence, couvrant notamment les risques de canicule ou de pollution atmosphérique. Une fois adaptées à chaque site et mises en œuvre, elles permettront de limiter la vulnérabilité.

Bat-Adapt n'est à ce jour disponible que pour les sites situés en France métropolitaine. PERIAL AM participe aux travaux de l'OID afin d'étendre ce périmètre à l'Europe.



NANTES (44)
LINK



Annexe
réglementaire

Le format de la présente annexe est imposé par le cadre réglementaire européen. Le secteur de l'immobilier, particulièrement concerné par les enjeux environnementaux, est soumis à cette réglementation comme d'autres secteurs économiques. Il est néanmoins à noter qu'au-delà d'un alignement pur et simple à ce cadre réglementaire, l'enjeu principal pour l'immobilier est d'améliorer la performance du stock existant. Cette trajectoire d'amélioration doit s'entendre sur plusieurs années - c'est tout l'objet de la stratégie ESG que PERIAL AM met en œuvre.

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxinomie européenne définit les caractéristiques des activités dites “durables” et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d’informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

PERIAL Euro Carbone

SCI classée en Article 9 selon le règlement Disclosure

AVERTISSEMENTS

Les informations suivantes sont publiées sur la base de l’interprétation des textes des réglementations européenne et française en vigueur à la date de rédaction.

Le terme « investissements », sauf mention contraire, correspond aux actifs immobiliers présents en portefeuille au 31/12/2021.

OBJECTIF D’INVESTISSEMENT DURABLE

Ce produit a-t-il un objectif d’investissement durable ?

Le terme « Investissement durable » désigne un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquels les investissements sont réalisés appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

☒ Oui	☐ Non
☒ Ce produit a réalisé des investissements durables avec un objectif environnemental : 100% ☒ dans des activités considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne ☒ dans des activités qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne ☐ Ce produit a réalisé des investissements durables avec un objectif social : _	☐ Ce produit a promu des caractéristiques environnementales/sociales et, bien que n’ayant pas l’investissement durable pour objectif, il présentait une proportion de _ % d’investissements durables ☐ avec un objectif environnemental dans des activités considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne ☐ avec un objectif environnemental dans des activités qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne ☐ avec un objectif social ☐ Ce produit a promu des caractéristiques environnementales/sociales, mais n’a réalisé aucun investissement durable

La Taxinomie européenne désigne un système de classification établissant une liste d’activités économiques environnementalement durables. Elle n’inclut pas, à l’heure actuelle, de liste d’activités économiques socialement durables. Les investissements durables avec un objectif environnemental peuvent être alignés à la Taxinomie ou non.

Une activité durable au sens de la taxinomie doit :

Contribuer à un ou plusieurs des six objectifs de la taxinomie. Seuls les objectifs environnementaux ont été définis, et, parmi eux, seuls l’atténuation et l’adaptation du et au changement climatique ont vu leurs critères techniques définis..



Satisfaire aux trois conditions ci-après



Dans quelle mesure l’objectif durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

Les indicateurs de durabilité mesurent la manière dont les objectifs durables de ce produit financier sont atteints.

Le bilan carbone du fonds pour l’année 2021 est disponible dans le rapport consolidé (rapport de gestion et rapport extra-financier) disponible sur notre site à la page Documentation.

CCOMMENT LES INVESTISSEMENTS DURABLES NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT AUX AUTRES OBJECTIFS D’INVESTISSEMENT DURABLE ?

Les principales incidences négatives correspondent aux impacts négatifs les plus significatifs des décisions d’investissement sur les facteurs de durabilité liés aux enjeux environnementaux, sociaux, de personnel, de respect des Droits Humains, de corruption et d’actes de corruption.

COMMENT LE PRODUIT PREND-IL EN COMPTE LES AUTRES OBJECTIFS ET COMMENT VEILLE-T-IL À NE PAS LEUR CAUSER DE PRÉJUDICE IMPORTANT ?

Pour l’activité de la SCPI, seul l’objectif « adaptation au changement climatique » fait l’objet de critères « DNSH ».

Comme le rappelle le 6^e 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.

L’exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion a été évaluée pour l’ensemble des actifs immobiliers en France métropolitaine grâce à l’outil Bat-Adapt’, développé par l’Observatoire de l’Immobilier Durable afin d’évaluer l’exposition et la vulnérabilité des bâtiments aux risques climatiques. Les hypothèses sont fondées sur le scénario RCP 8.5 du GIEC. Cet outil évalue les risques climatiques liés à la submersion marine, aux vagues de chaleur, aux inondations, et aux sécheresses et retraits ou gonflements des argiles, pouvant fragiliser les fon-

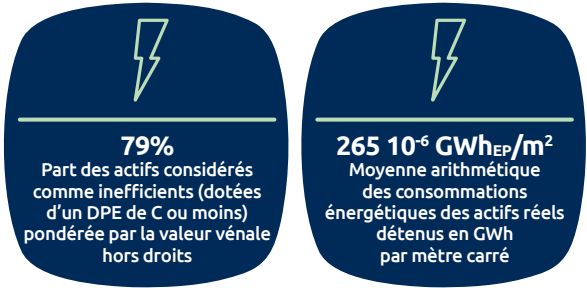
La taxinomie européenne définit un principe « DNSH », « do no significant harm », « ne pas causer de préjudice significatif », selon lequel les investissements alignés à la taxinomie ne doivent pas causer de préjudice significatif aux objectifs de la Taxinomie Européenne et qui est accompagné de critères de l’Union Européenne spécifiques.

dations, les structures et le fonctionnement des actifs. Les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques.

Comment ce produit financier a-t-il pris en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier. 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 pour cette SCPI. Chaque actif immobilier de ce produit financier fait l’objet d’une note sur 100, prenant en compte 60 critères ESG. Cette note est calculée dès l’acquisition et mise à jour annuellement, le cas échéant. Elle intègre notamment l’efficacité énergétique de l’actif immobilier à travers plusieurs critères, mais également son impact sur la biodiversité. On trouve, parmi ces critères :

- La classe de DPE ou d’Energy Performance Label ;
- La performance énergétique des actifs (comparée à un benchmark) ;
- Le taux de végétalisation des actifs ;
- etc.



Quels étaient les principaux investissements de ce produit financier ?

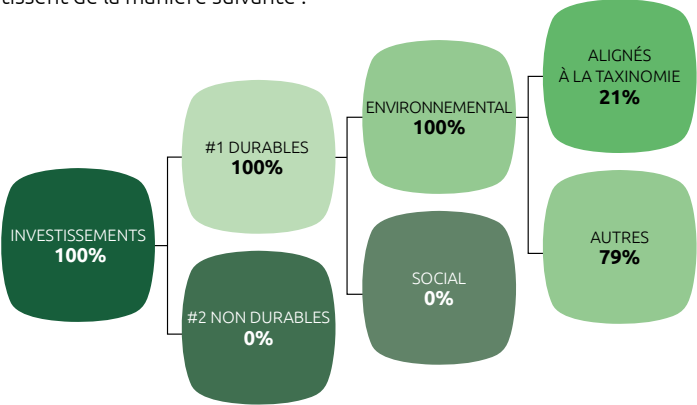
INVESTISSEMENTS 2021	SECTEUR	% DU FONDS EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS AU 31/12/21	PAYS
ARCUEIL/ LES PORTES D'ARCUEIL 1	Immobilier	57,19%	France
NANTES /ILINK	Immobilier	20,43%	France

Ces investissements représentent la totalité des acquisitions 2021 de la SCPI.

Quelle était la proportion d’investissements liés à la durabilité ?

QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?
L'allocation des actifs décrit la part d'investissements dans des types d'actifs spécifiques.

Au 31/12/2021, les investissements de la SCPI se répartissent de la manière suivante :



Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

Ce produit a investi exclusivement dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier.

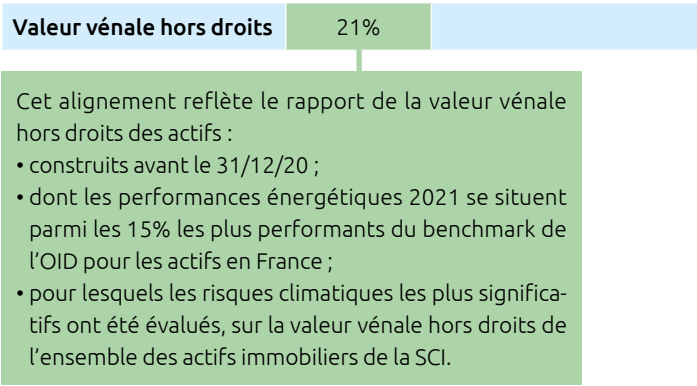
DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AVEC UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS AVEC LA TAXINOMIE EUROPÉENNE ?

Les activités alignées avec la taxinomie sont exprimées en part :

- De la valeur vénale hors droits des actifs alignés avec la taxinomie (en prenant en compte les EPC et DPE A énergétique) ;
- De la valeur vénale hors droits des actifs alignés avec la taxinomie (en prenant en compte les DPE A carbone).

La SCI a adopté un objectif minimum d’investissement aligné aux critères de la taxinomie pour l’atténuation du changement climatique de 10% à horizon du 31 décembre 2024 sur son patrimoine immobilier. En date du 31/12/2021, le patrimoine est aligné à 21%, dépassant déjà l’objectif fixé.

ALIGNEMENT DES INVESTISSEMENTS AVEC LA TAXINOMIE



Le renforcement des missions des property managers intervenant pour le compte de PERIAL AM en 2021 en matière d’exploitation et d’efficacité énergétique et le suivi approfondi des performances énergétiques par les équipes Développement Durable de PERIAL AM permettent d’exploiter efficacement les immeubles du patrimoine du fonds. Les missions de property management intègrent en outre un volet résilience, y compris climatique. L’actif BRUXELLES/3M, dont les performances énergétiques entrent dans le top 15% des actifs les plus performants pour la France, a été considéré comme non aligné avec les critères de la taxinomie dans cette catégorie, la société de gestion ne disposant pas de benchmark pour la Belgique.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Les **activités habilitantes** permettent à d’autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental. Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles des alternatives bas-carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d’émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances. La SCI n’a investi que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier. Ces activités ne sont pas considérées comme habilitantes ni transitoires.

Quelle était la part d’investissements durables avec un objectif environnemental qui n’étaient pas alignés avec la Taxinomie européenne ?

L’ensemble des actifs immobiliers de la SCI s’inscrivent dans une démarche bas carbone, le bilan carbone et la compensation étant réalisés à l’échelle du fonds. Ainsi, 79% des investissements de la SCI étaient durables avec un objectif environnemental, sans pour autant satisfaire aux objectifs de la taxinomie. Ces investissements durables ont un objectif environnemental qui **ne prend pas en compte les critères** de l’Union Européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental..

Quels investissements étaient inclus dans « Non durables », quel était leur rôle et étaient-ils soumis à des minima sociaux ou environnementaux ?

La SCPI ne réalise pas d’investissement non durables, tous les actifs immobiliers étant engagés dans la démarche bas carbone du fonds. Néanmoins, une performance ESG minimale ou la définition d’un plan d’action d’amélioration est nécessaire à l’acquisition. Elle se caractérise par un PERIAL ESG Score de 45/100.

Quelles actions ont été mises en œuvre au long de la période de référence afin d’atteindre les objectifs d’investissement durable ?

La stratégie bas carbone du fonds se traduit avant tout par une sobriété énergétique assurée par une gestion et un usage vertueux que les property managers intervenant pour le compte de la Société de Gestion s’engagent contractuellement à mettre en œuvre ; les mandats des property managers intervenant sur le patrimoine français de la SCPI intègrent en effet depuis le 1er janvier 2021 des clauses exigeant le respect et la contribution active aux objectifs de sobriété définis par la Société de Gestion. En 2022, des clauses similaires s’appliquent pour les property managers intervenant hors de France. Les familles d’actions suivantes sont réalisées sur les actifs :

- optimisation de l’exploitation et la maintenance des actifs immobiliers ;
- sensibilisation des utilisateurs en vue d’améliorer leurs comportements en matière de sobriété d’usage ;
- définition et réalisation de travaux d’entretien et d’amélioration, formalisés dans les plans pluriannuels de travaux ; ceux-ci peuvent avoir trait à la production de chaleur ou de froid, à la ventilation, à l’isolation, à la qualité de l’éclairage ou du pilotage des installations - parmi d’autres actions. Pour les émissions ne pouvant être évitées, un mécanisme de compensation est mis en œuvre. Les premiers projets de compensation financés sont votés lors de l’assemblée générale tenue au premier semestre 2022, pour les émissions 2021 du fonds.

*Périmètre pertinent : actifs détenus hors copropriété, d’une surface supérieure à 1 000 m², et dotés d’une surface végétalisée extérieure, à l’exclusion des actifs inscrits au plan d’arbitrage.



S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 75017 Paris
Tél.: +33 (0)1 56 43 11 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034
Certification ISO 90011100 - N°2001/15764C

