



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

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



**PERIAL
EURO
CARBONE**

RESUME

PERIAL Euro Carbone s'engage, sur l'ensemble de son patrimoine immobilier direct, dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre sur l'ensemble de son patrimoine immobilier direct, tout en prenant en compte les principales incidences négatives de ses investissements, grâce à une méthodologie compatible avec une trajectoire +2°, validée par le cabinet Carbone 4. Des limites aux méthodes, à la fiabilité et à la complétude des données utilisées 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 SCI, 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 PERIAL Euro Carbone 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, en particulier à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d'acquisition.

La SCI 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 SCI.

La SCI 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 SCI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur 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 SCI 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 SCI PERIAL Euro Carbone adopte une stratégie bas carbone fondée sur une séquence Eviter, Réduire, Compenser (ERC) et sur la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour ses investissements et sa gestion. Pour chaque actif du portefeuille immobilier direct, le fonds vise la réduction maximale des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des bâtiments du fonds (parties communes et privatives). A l'échelle du fonds, un bilan carbone (sur les scopes 1, 2 et 3 aval) est établi annuellement selon le GHG Protocol et vérifié par un tiers externe.

Les émissions incompressibles sont compensées par le financement de projets votés en Assemblée Générale par les investisseurs. Pour réduire au maximum les émissions incompressibles, une trajectoire de diminution des émissions carbone est définie dès l'acquisition d'un actif. Les actions d'amélioration de l'usage, de la gestion et de l'exploitation des actifs sont mises en œuvre en priorité pour réduire les émissions de GES. Les leviers d'amélioration du bâti sont actionnés au besoin.

Cette stratégie est compatible avec les objectifs d'une trajectoire européenne alignée une trajectoire +2°C, en lien avec les Accords de Paris.

La SCI vise en outre à contribuer, pour partie, à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par la taxinomie européenne (règlement (UE) 2020/852).

La SCI PERIAL Euro Carbone 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 Asset Management analyse les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs pour la SCI.

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 SCI 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. Une due

diligence technique permet en outre d'analyser la trajectoire carbone de l'actif candidat à l'entrée dans le fonds.

Chaque actif immobilier de la SCI PERIAL Euro Carbone 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 SCI 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 politique de gestion de la société contribue à l'atteinte de l'objectif d'investissement durable, en réduisant les émissions de gaz à effet de serre des actifs au travers d'actions d'optimisation de l'usage, de l'exploitation, ou encore de travaux d'amélioration de la performance des actifs.

Les investissements indirects sélectionnés par le fonds sont classés selon la définition de l'article 9 du règlement dit « SFDR » et ont ainsi pour objectif l'investissement durable.

La SCI 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 de réduction des émissions de gaz à effet de serre concerne 100% du patrimoine immobilier direct de PERIAL Euro Carbone. Les investissements indirects sélectionnés par le fonds sont classés selon la définition de l'article 9 du règlement SFDR. Les investissements durables représentent un minimum de 70% de l'actif.

La SCI 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 SCI 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 SCI peut en outre détenir des liquidités, de la trésorerie, dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant, eux, dans la catégorie des investissements durables, et des frais d'acquisition non compensés par les commissions acquises au fonds, dans la limite de 30% de l'actif.

CONTROLE DE L'OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Un bilan carbone annuel est réalisé sur le patrimoine immobilier direct de la SCI, au travers d'un outil élaboré par le cabinet Carbone 4 selon les principes du GHG Protocol. Les données issues de ce bilan carbone sont comparées à un patrimoine équivalent, qui serait aligné sur les trajectoires du CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor, <https://www.crrem.eu/>).

Le fonds participe financièrement à des projets de compensation à hauteur du montant des émissions de gaz à effet de serre incompressibles sur les scopes 1, 2 et 3 aval.

METHODES

PERIAL AM a été accompagné par le cabinet de conseil *Carbone 4* afin de définir une stratégie immobilière compatible avec les objectifs d'une trajectoire européenne alignée avec l'Accord de Paris signé en 2015 lors de la COP 21. Cet accord consigne la volonté des Etats signataires de contenir le réchauffement global en deçà de +2°C par rapport aux niveaux préindustriels, et, si possible, en deçà de +1,5°C. Les Etats établissent leur concours à travers les Contributions Déterminées au niveau National (CDN), qu'ils revoient régulièrement : en France, il s'agit de la Stratégie Nationale Bas Carbone qui définit, par secteur, les budgets carbone à respecter afin d'atteindre l'objectif de zéro émissions nettes à horizon 2050.

Carbone 4 a étudié les CDN des pays d'implantation cibles des actifs de la SCI PERIAL Euro Carbone : France, Allemagne, Belgique et Pays-Bas. Le cabinet en a inféré des scénarios de réduction des consommations compatibles avec l'atteinte des objectifs de l'Union Européenne, en fonction des pays d'implantation et des typologies des actifs, et les a synthétisés pour créer un outil destiné aux équipes de PERIAL AM pour la gestion technique et environnementale des immeubles de la SCI PERIAL Euro Carbone. Cet outil est utilisé pour réaliser le bilan carbone annuel du patrimoine immobilier du fonds.

SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES

Le bilan carbone du patrimoine immobilier direct du fonds est réalisé en se fondant sur un outil développé par Carbone 4, à partir des données de consommations d'énergie et de fluides des actifs immobiliers, mais également de leurs caractéristiques. Le cas échéant, des hypothèses sont définies et des extrapolations sont réalisées.

La classification en article 9 des investissements indirects est déclarée par les gérants des fonds.

LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES

Le bilan carbone du patrimoine immobilier direct du fonds est réalisé à travers un outil développé par Carbone 4. Pour les sites pour lesquels les informations ne sont pas exhaustives ou exploitables, des hypothèses sont définies et des extrapolations sont réalisées. La démarche de compensation se limite aux scopes 1, 2 et 3 aval. La pertinence de la démarche est en outre subordonnée à la qualité et à la complétude des données collectées (consommations, relevés de surface, inventaire d'équipements techniques...) et à l'implication des parties prenantes.

La classification en article 9 des investissements indirects 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'actifs font l'objet, en phase d'acquisition, d'une diligence raisonnable technique, permettant d'affiner l'analyse ESG de l'actif. Une analyse technique et des projections de la performance carbone des actifs est également réalisé par des bureaux d'études partenaires.

L'analyse ESG des actifs immobiliers est réalisée par l'équipe RSE.

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

POLITIQUE D'ENGAGEMENT

La SCI 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 SCI ne définit pas d'indice de référence qui n'existe pas, à ce jour, pour les produits immobiliers. Pour autant, la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) suivie par le fonds dans sa démarche est compatible avec les objectifs d'une trajectoire européenne alignée une trajectoire +2°C, en lien avec les Accords de Paris.