

## Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/ 852, qui dresse une liste d'**activités économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste des activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

### Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : **100 %**



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : \_\_\_%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de \_\_\_% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



avec un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais **ne réalisera pas d'investissements durables**.



### Quel est l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?

La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page PERIAL Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

La SCPI PFO<sub>2</sub> poursuit un objectif de décarbonation et vise, à l'échelle du fonds d'atteindre une trajectoire 1,5°C en ligne avec l'Accord de Paris jusqu'à 2030.

L'enjeu de décarbonation consiste ici à réduire les émissions de gaz à effet de serre en grande partie dues aux consommations d'énergie des bâtiments en exploitation.

Ce produit vise à contribuer, pour partie, à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

- **Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de l'objectif d'investissement durable de ce produit financier ?**

La SCPI établit chaque année un bilan carbone de la SCPI. Ce dernier est ensuite comparé à la trajectoire 1,5°C du CRREM<sup>1</sup>. Chaque année, et ce jusqu'en 2030, le bilan carbone de la SCPI doit être a minima aligné sur la trajectoire 1,5°C du CRREM.

● ***Dans quelle mesure les investissements durables ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PFO<sub>2</sub> 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, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d'acquisition.

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 Asset Management travaillent à la définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

— — *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

La SCPI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique<sup>1</sup>.

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 détenus directement ou indirectement par la SCPI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

Cette analyse intègre notamment, à travers plusieurs critères, l'efficacité énergétique et les émissions de gaz à effet de serre de l'actif immobilier détenu directement ou indirectement par la SCPI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;

<sup>1</sup> CRREM : Carbon Risk Real Estate Monitor, [www.crrem.eu](http://www.crrem.eu)

- Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les principales incidences négatives.

- — Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux 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 ?

La SCPI n'investit, directement ou indirectement, que dans des actifs 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.



### **Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

- ✘ Oui, ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité. La SCPI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique<sup>2</sup>.

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 détenus directement ou indirectement par la SCPI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management) en intégrant des éléments relatifs à l'efficacité énergétique, que traduit l'*Energy Performance Certificate*, à l'intensité des consommations énergétiques, ou encore au taux d'artificialisation.

Des informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont disponibles dans le rapport annuel du produit.



Non



### **Quelle est stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?**

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 SCPI PFO<sub>2</sub>.

Les opportunités d'investissement sont sélectionnées au regard de leur caractéristiques ESG. Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PERIAL Asset Management, il est visé au moment de l'acquisition une performance ESG minimale. S'agissant toutefois des opportunités d'investissement consistant en des participations dans des

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au

véhicules réglementés ou non réglementés gérés par une société de gestion tierce ou par un gérant tiers, ce critère de performance ESG minimal ne trouve pas à s'appliquer.

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 PFO<sub>2</sub> 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 SCPI adopte en outre une approche dite « Best-in-Progress » s'appliquant sur 90% minimum des actifs du patrimoine immobilier (en valeur). Chaque actif immobilier détenu directement ou indirectement par la SCPI via un véhicule géré par PERIAL Asset Management s'inscrit dans cette démarche, indépendamment de sa performance initiale. La notation ESG des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management fait l'objet d'une mise à jour annuelle.

Dans leur première année de détention, les actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI via un véhicule géré par PERIAL Asset Management font également l'objet d'une cartographie environnementale pour identifier les axes d'amélioration, et en particulier d'estimer les travaux et les investissements à réaliser.

La Société de Gestion définit un plan d'amélioration adapté pour chacun des actifs concernés, permettant d'atteindre l'objectif d'alignement à une trajectoire 1,5°C issue des Accords de Paris jusqu'en 2030.

Chaque actif immobilier détenu directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management fait l'objet d'un suivi annuel des émissions de gaz à effet de serre permettant notamment de mesurer l'état d'avancement du plan d'amélioration au regard des objectifs fixés.

Cette double démarche est toutefois susceptible de présenter certaines limites puisque l'atteinte des objectifs d'amélioration en matière de performance ESG et de réduction des émissions de gaz à effet de serre est subordonnée à la qualité et la complétude des données collectées (consommations, relevés de surface, inventaire d'équipements techniques...), au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs, qui devra rester cohérent avec la logique économique de l'immeuble et à l'engagement en matière ESG et de sobriété des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers...).

PFO<sub>2</sub> peut investir dans l'ensemble des véhicules éligibles réglementairement pour les SCPI, s'ils sont classés dans la définition de l'Article 9 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR » et ont ainsi pour objectif l'investissement durable.

● **Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

La SCPI PFO<sub>2</sub> place cette démarche ESG au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion. Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PERIAL Asset Management, le fonds vise, au moment de l'acquisition, un PERIAL ESG Score d'au moins 40/100. S'agissant toutefois des opportunités d'investissement consistant en des participations dans des véhicules réglementés ou non réglementés gérés par une société de gestion tierce ou par un gérant tiers, ce critère de performance ESG minimal ne trouve pas à s'appliquer. Des plans d'actions sont mis en œuvre en phase de gestion, en vue d'atteindre l'objectif d'investissement durable.

● **Quelle est la politique suivie pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

La SCPI n'investit, directement ou indirectement, que dans des actifs 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.

Les pratiques de **bonne gouvernance** concernent des structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

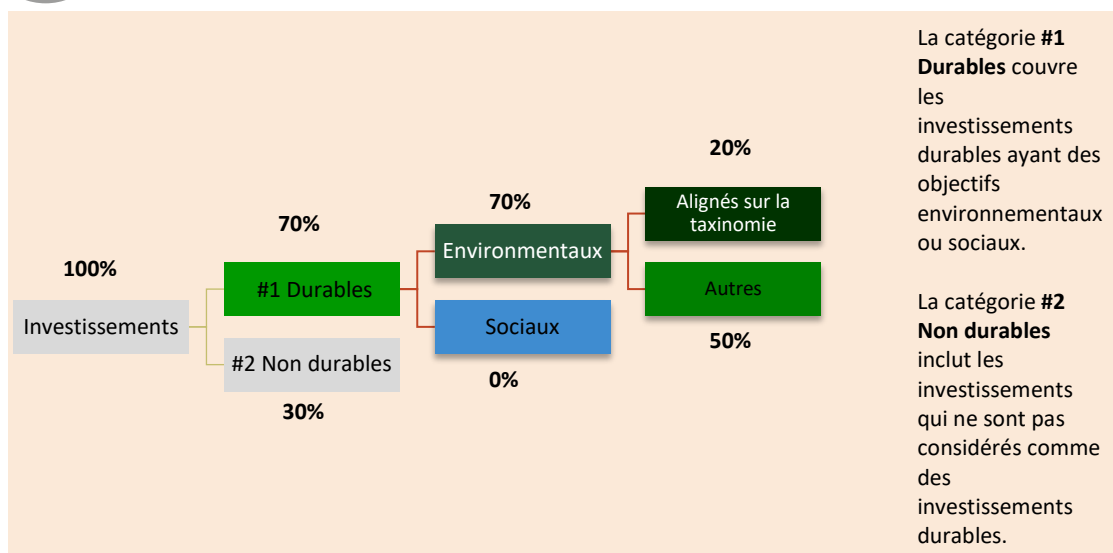
L'allocation des actifs décrit la proportion d'investissements dans des actifs spécifiques.



**Quelle est l'allocation des actifs et la proportion minimale d'investissements durables ?**

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en % :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la proportion des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier investit.



La catégorie **#1 Durables** couvre les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux.

La catégorie **#2 Non durables** inclut les investissements qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre l'objectif d'investissement durable ?**

Ce produit n'utilise pas de produits dérivés.

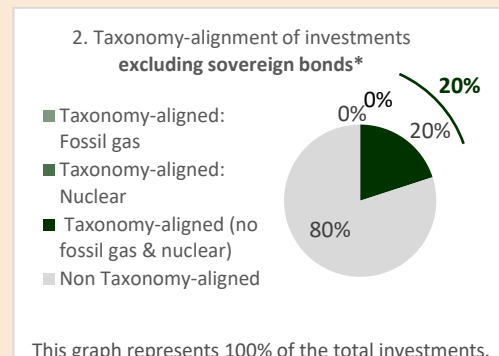
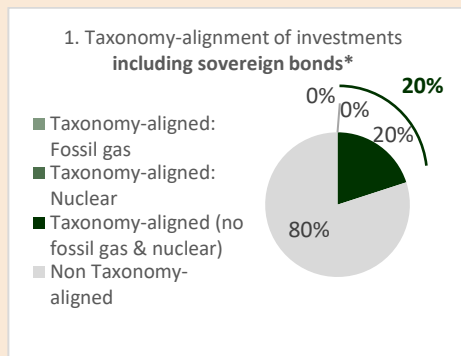


## Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE<sup>2</sup> ?**

- Oui :
   
 Dans le gaz fossile
   
 Dans l'énergie nucléaire
   
 Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines

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.

Des informations sur autres indicateurs d'alignement à la taxinomie seront disponibles dans le rapport annuel du produit.

La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l'UE ne fera pas l'objet d'un examen par un tiers.

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

<sup>2</sup> Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères applicables aux activités économiques durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE.

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

Ce produit vise une part minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne seraient pas alignés sur la taxinomie de l'UE de 50%.



**Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif social ?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif social.



**Quels sont les investissements inclus dans la catégorie «#2 Non durables», quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?**

Les éléments inclus dans la catégorie «#2 Non durables» correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes ou l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant dans la catégorie «#1 Durables ».



**Un indice spécifique est-il désigné comme indice de référence pour déterminer si l'objectif d'investissement durable est atteint ?**

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

- **Comment l'indice de référence tient-il compte des facteurs de durabilité afin d'être constamment aligné sur l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

- **Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il garanti en permanence ?**

Non applicable.

- **En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?**

Non applicable.

- **Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?**

Non applicable.



**Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?**

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

<https://www.perial.com/documentation>

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.