



PERIAL EURO CARBONE



RAPPORT EXTRA FINANCIER 2022



Édito

Au début de l'année 2023, le GIEC a publié son rapport de synthèse du 6^e cycle d'évaluation. Le constat est clair : la hausse de température globale s'est accentuée, la vulnérabilité des écosystèmes et des populations s'accroît, et les émissions de gaz à effet de serre continuent d'augmenter ; en somme, les impacts du changement climatique vont s'intensifier dans les années à venir. Mais de nombreuses réponses existent, qu'il est nécessaire d'appliquer sans tarder.

« Notre planète se rapproche très rapidement d'un point de bascule qui rendrait le chaos climatique irréversible. Nous sommes sur l'autoroute de l'enfer climatique, et nous avons le pied sur l'accélérateur », déclare Antonio Guterres, secrétaire général des Nations unies lors de la COP27 qui s'est tenue en novembre 2022.

PERIAL Asset Management est convaincu du rôle que tient l'immobilier dans l'effort à réaliser pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et travaille sur une stratégie d'adaptation au changement climatique, qui est inévitable.

En particulier, PERIAL Euro Carbone poursuit sa stratégie bas-carbone débutée dès sa création en 2020, en travaillant sur les actifs déjà acquis par la SCI, mais aussi en déployant une stratégie d'acquisition cohérente avec l'ambition bas-carbone.

Réduction des émissions de gaz à effet de serre et adaptation au changement climatique sont deux leviers qu'il faut actionner conjointement.

De plus, PERIAL Euro Carbone poursuit sa stratégie ESG dite *Best-in-Progress*, qui vise à améliorer en continu la performance ESG des actifs en portefeuille, à la fois sur la

thématique bas-carbone et sur l'ensemble des thématiques environnementales, sociales et de gouvernance. En 2022, la méthodologie d'évaluation ESG de PERIAL AM évolue pour toujours anticiper l'évolution du cadre réglementaire, mais également adopter les meilleures pratiques de marché.

Début 2023, plus de 95 % des encours gérés par PERIAL AM sont labélisés ISR (sur la gamme SCPI/SCI). Grâce à cette stratégie, notre ambition est de transformer durablement les pratiques de notre secteur et de faciliter les investissements engagés.

PERIAL AM a ainsi participé aux réflexions de place concernant les fonds immobiliers à impact. Cette dynamique vise à s'engager sur des objectifs de résultats en matière d'impacts environnementaux et/ou sociaux, en plus des engagements de moyens définis par les stratégies ISR des fonds.

Nul doute que PERIAL Euro Carbone, par sa stratégie ambitieuse, pourra s'inscrire rapidement dans cette dynamique pour continuer à innover au service de l'environnement et des parties prenantes : des bâtiments sobres pour soutenir l'activité des locataires, des investissements à faible impact environnemental pour réorienter la finance vers la trajectoire de l'accord de Paris.

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

ANNE-CLAIRE BARBERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL

Sommaire

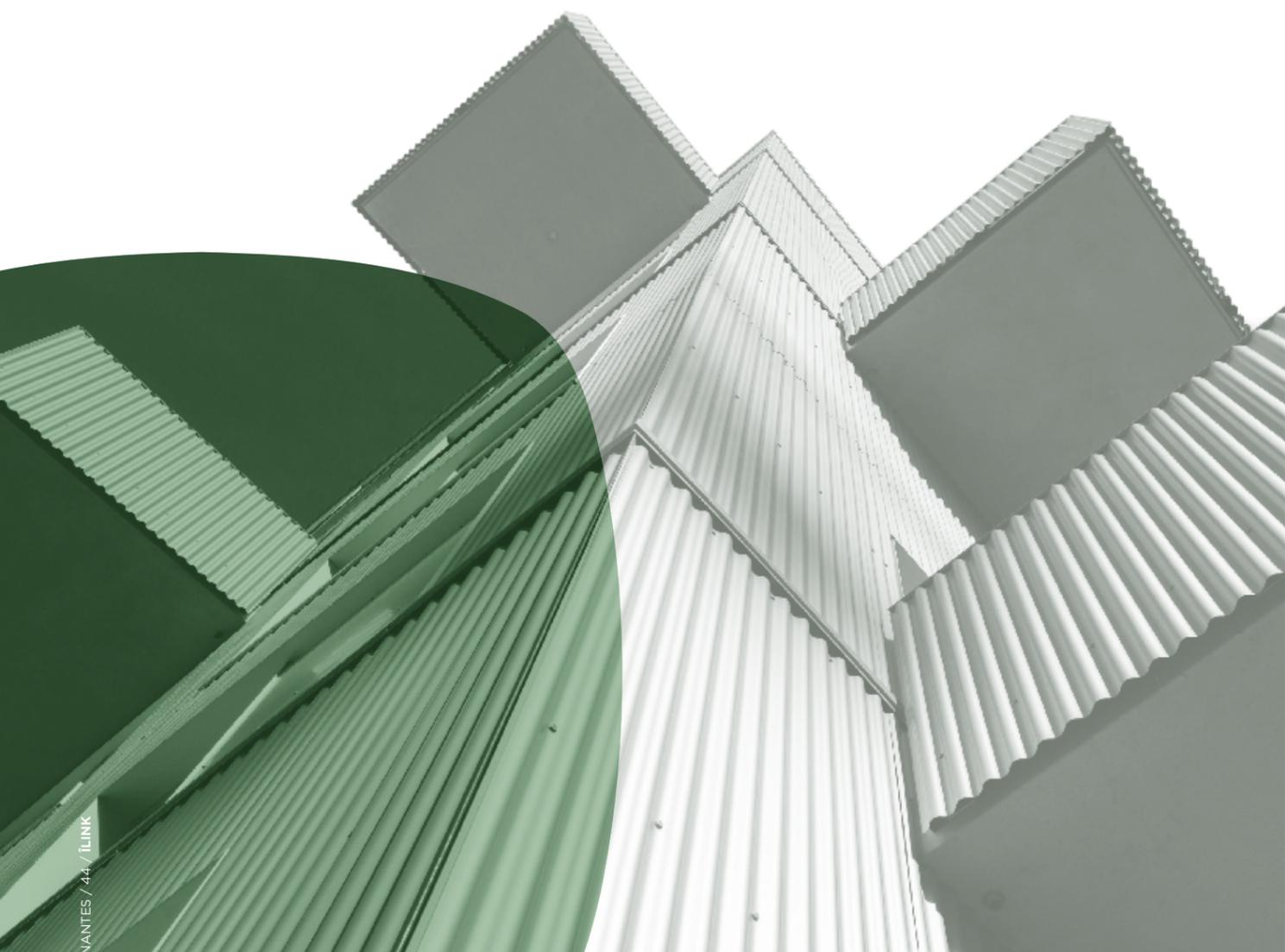
NOTRE RAISON D'ÊTRE

***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. Élaborée 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.

- 03** Éditorial
- 05** Sommaire
- 06** Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management
- 08** Un engagement durable
- 10** La *Raison d'être*, moteur de la performance
- 13** PERIAL Euro Carbone, une SCI à la méthodologie bas-carbone
- 14** Une stratégie maîtrisée
- 15** Cycle de vie d'un actif sur PEC
- 16** Bilan carbone 2022
- 18** Compensation carbone volontaire 2022
- 20** Suivi de performances 2022
- 25** Indicateurs de performance
- 30** Annexe réglementaire

Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management



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 de 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 à 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

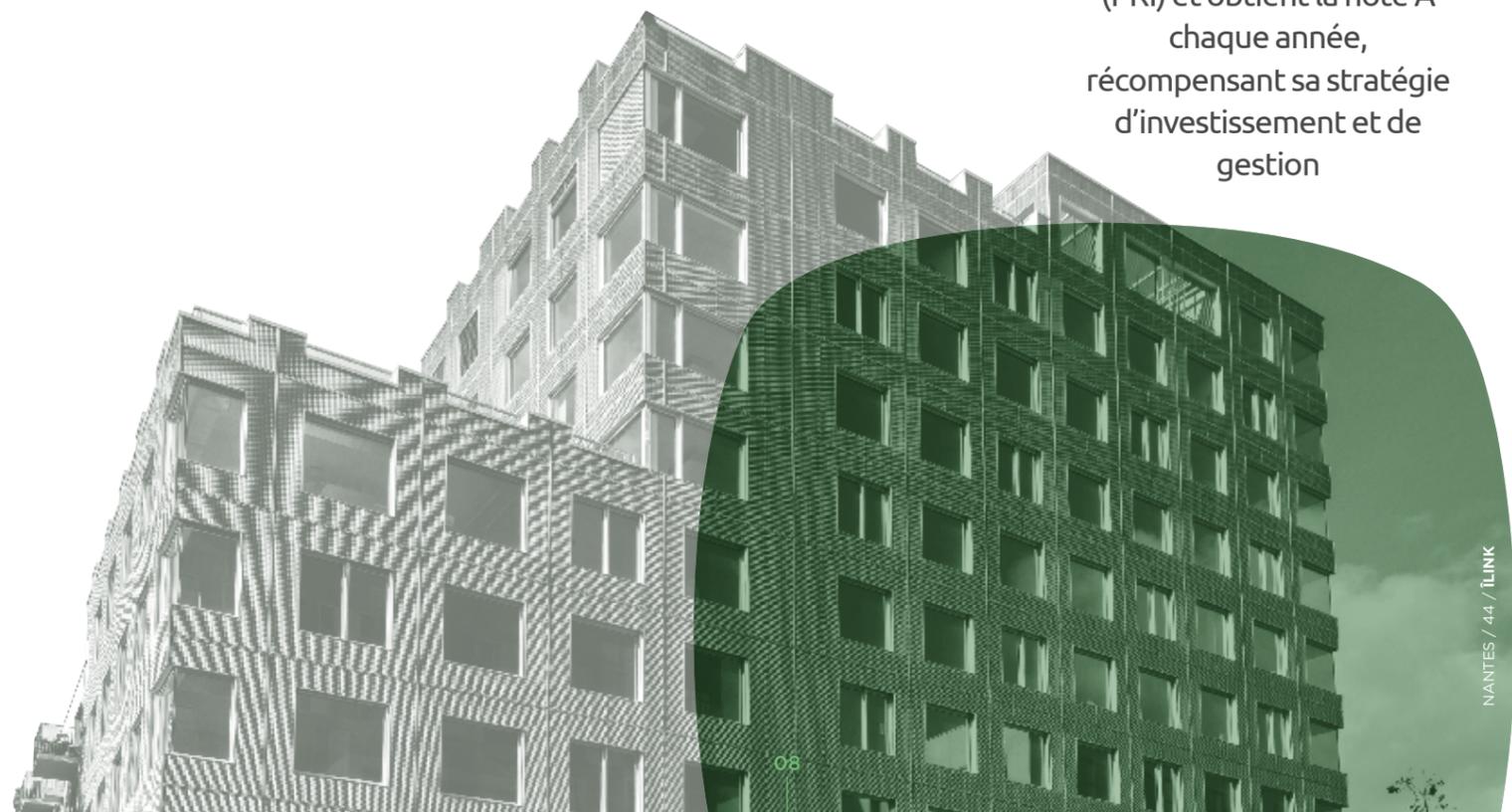
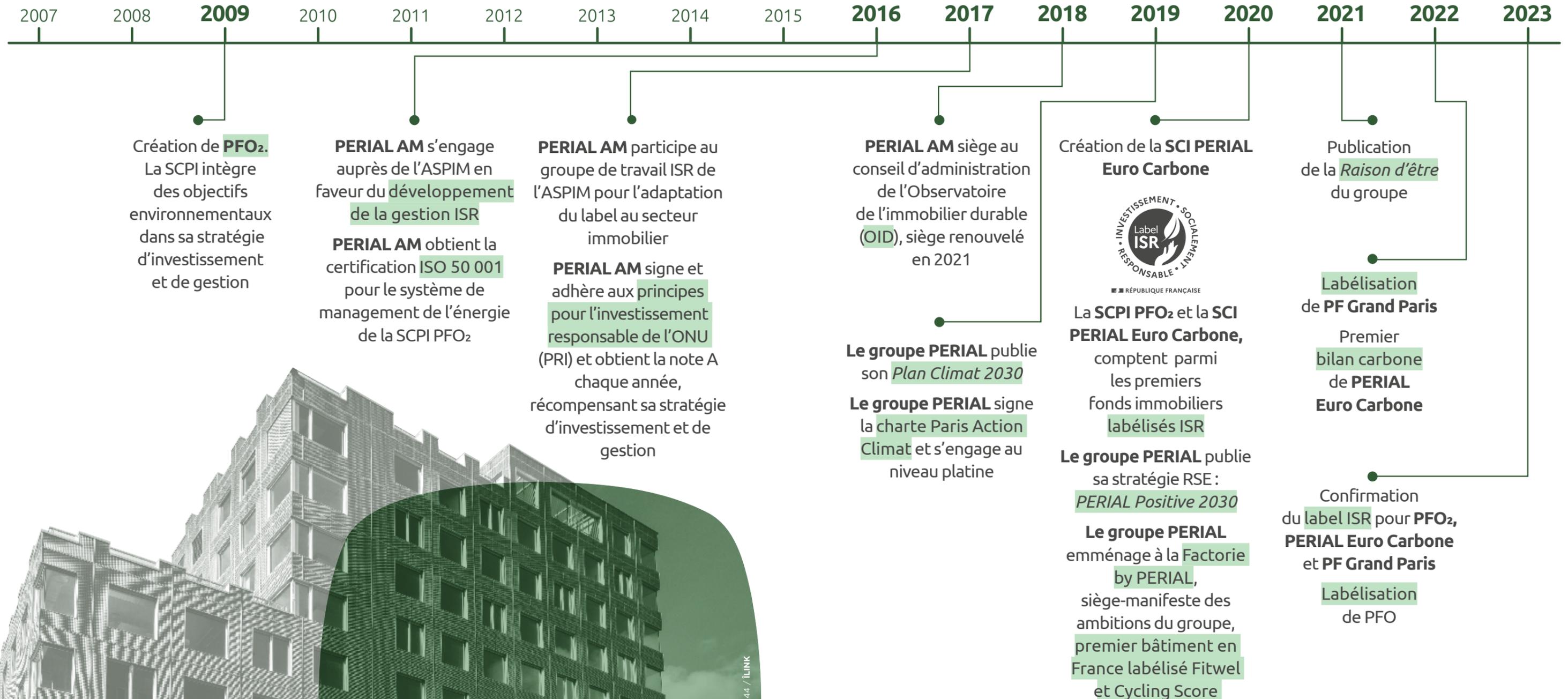
Conscient de son rôle à jouer dans ce cadre et des défis à relever, le groupe PERIAL a dévoilé fin 2020 son plan *PERIAL Positive 2030*, renforçant ses engagements, traduisant ses convictions et ambitions à l'horizon 2030. Le groupe vise un impact positif sur trois piliers majeurs : **le climat, la communauté, 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'informations, consultez la page *PERIAL Positive 2030* (<https://www.perial.com/le-groupe-perial>)

Un engagement durable



NANTES / 44 / I LINK

La Raison d'être, moteur 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. »

Élaborée 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 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 : consommation 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.

En 2023, la grille d'évaluation ESG de PERIAL AM évolue pour mieux capturer la performance ESG des actifs des fonds gérés.

[www.](#) Pour plus d'information :

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 sixième rapport du GIEC enjoint à une action climatique volontaire et immédiate et où l'IPBES alerte quant à l'accélération 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, la taxonomie européenne a défini 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.

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 taxonomie européenne, une activité économique doit à la fois démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs, 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 Asset Management a défini un objectif d'alignement de chacun de ses fonds à la taxonomie européenne, disponible sur le site www.perial.com/documentation.



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 contributions déterminées au niveau national (CDN) des pays ciblés par PERIAL Euro Carbone (PEC), 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 mix 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

PERIAL EURO CARBONE
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 SCI PERIAL Euro Carbone se classe en article 9 du règlement européen 2019/2088, dit Disclosure.

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

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'actions sur l'usage, sur l'exploitation et sur les qualités intrinsèques de l'actif (exemple : 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 participent à l'atténuation du changement climatique pour le secteur du bâtiment.

Cycle de vie d'un actif sur PEC



Bilan carbone 2022

Le bilan carbone du fonds immobilier est réalisé en distinguant les scopes 1, 2 et 3 aval définis à partir des standards du GHG Protocol.

L'outil de calcul du bilan carbone a été réalisé par le cabinet Carbone 4. Le bilan carbone a été revu par KPMG.

Le bilan carbone s'appuie sur plusieurs éléments :

- la collecte des données de consommation d'énergie sur les parties communes et privées. Dans le cas de données incomplètes, des extrapolations ont été réalisées en prenant en compte l'historique des données passées ;

- des hypothèses ont été retenues pour modéliser le nombre d'occupants sur les actifs, et leurs schémas de déplacement domicile-travail, la répartition parties communes / parties privatives (20 % / 80 %) ;
- des facteurs d'émissions ont été utilisés, dont les sources sont, notamment : le hub des prescripteurs bas carbone (intensité carbone), Engie (électricité verte), AIE (Enertherm /IDEX, électricité en Belgique et en Espagne), l'Ademe (électricité en France) sur la base des dernières versions disponibles. PERIAL AM s'efforce de mettre à jour les facteurs d'émissions chaque année.

Scope 3 amont

Amont des énergies
Construction
Matériaux de rénovation

Scope 1

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 2

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

Scope 3 aval

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

3M DIEGEM / BRUXELLES
94
tCO₂e

LES PORTES D'ARCUEIL / PARIS
69
tCO₂e

LA MARSEILLAISE / MARSEILLE
12
tCO₂e

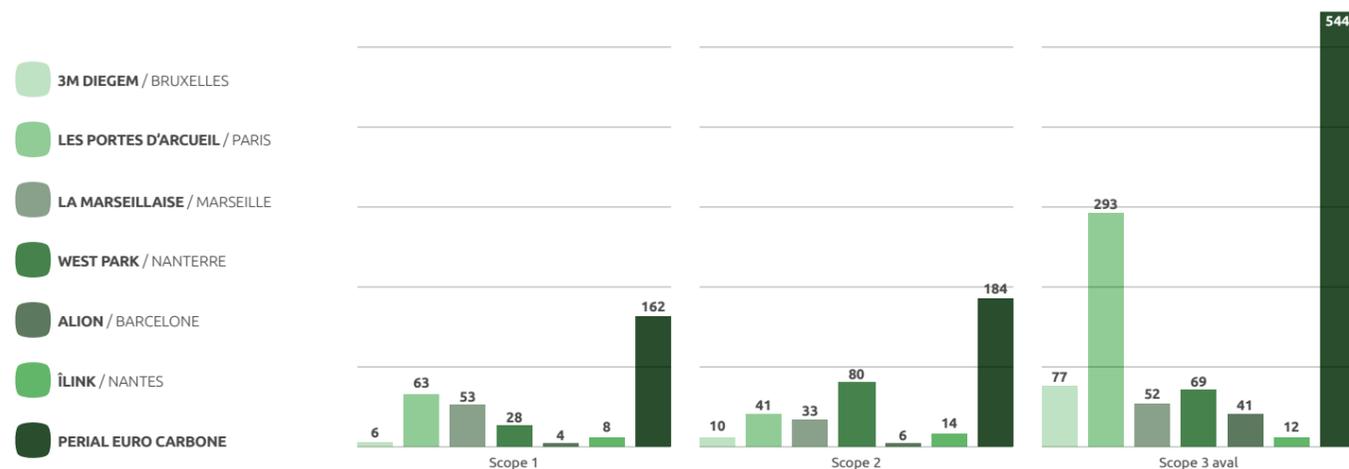
WEST PARK / NANTERRE
26
tCO₂e

ALION / BARCELONE
9
tCO₂e

İLİNK / NANTES
34
tCO₂e

PERIAL EURO CARBONE
244
tCO₂e

CALCUL PRORATISÉ AU % DE DÉTENTION ET À LA DURÉE DE DÉTENTION SUR 2022



BILAN CARBONE DES ACTIFS DU FONDS PERIAL EURO CARBONE - SCOPES 1, 2 ET 3 AVAL (tCO₂e non proratisé)

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 cent 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 dans les architectures traditionnelles, ou en profitant de l'évapotranspiration de plantes environnantes.

Compensation carbone volontaire 2022

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 ont été proposés lors de l'assemblée générale 2022 de la SCI.

Les investisseurs votent pour le ou les projets de compensation financés par le fonds, sur proposition de PERIAL AM. Le montant investi permet de couvrir les émissions de GES des scopes 1, 2 et 3 aval de la SCI des années 2021 et 2022 a minima.



- 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, qui s'assure 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 cobénéfices 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 à 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, que 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 de puits de carbone.

Eco Act, partenaire de PERIAL AM sur le volet compensation carbone volontaire, effectue un premier tri, grâce à un outil interne, qui permet d'exclure 25 % 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 la compensation effective et le 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 (tCO₂e). Ces crédits sont achetés par les entreprises souhaitant compenser les émissions de leurs activités à hauteur des tonnes d'équivalent 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 à 2050. En parallèle, les conséquences des déchets plastiques sur l'environnement, la santé humaine et la biodiversité deviennent de plus en plus dramatiques. 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 délivrées par la production de produits en plastique fabriqués à partir d'intrants vierges.

Impacts clés

- Les réductions totales d'émissions de GES pour la période de comptabilisation de dix 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.

Cobénéfices



Source : Ecoact



Nièvre, France



Reboisement de peuplement de pins

Ce projet s'étend sur une surface de 1,63 ha 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 tCO₂e sur une durée de trente ans, mais aussi de créer des emplois locaux et de promouvoir la biodiversité.

Impacts clé

- 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 de la 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.

Cobénéfices



Suivi de performances 2022

LE PERIAL ESG SCORE ÉVOLUE

Depuis 2019, PERIAL AM a mis en place une méthodologie de notation ESG respectant à la fois les critères du label ISR et la stratégie RSE du groupe, *PERIAL Positive 2030*. En trois ans, les pratiques et les cadres réglementaires en matière extra-financière ont évolué fortement. Pour **toujours prendre de l'avance** par rapport à ces cadres réglementaires et **adopter les meilleures pratiques de marché**, PERIAL AM a fait évoluer sa méthodologie d'évaluation ESG. La nouvelle méthodologie associée à une mise à jour du score **ne permet pas de comparaison des notes ESG entre 2021 et 2022**.

UNE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

L'atteinte des objectifs de PERIAL Euro Carbone n'est possible qu'à travers l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Les savoirs sont partagés en interne, et les collaborateurs et collaboratrices prennent une part active à l'atteinte des objectifs extra-financiers de la société et du groupe.

Les critères nouvellement ajoutés sont notamment les suivants :

- Sur le pilier environnemental : audit énergétique, seuils de performance énergétique liés à la taxonomie, évaluation du coefficient socio-écologique par surface (indicateur d'impact biodiversité), isolation du bâtiment ;
- Sur le pilier social : valorisation de la présence de services au sein d'un actif spécifiques à la typologie résidentiel ;
- Sur le pilier gouvernance : signature de la charte ESG par les prestataires techniques, secteur et entreprises locataires soumis à controverses ESG.

Pour comprendre les actions menées et les résultats obtenus auprès de nos parties prenantes sur les thématiques ESG, consulter la politique d'engagement des parties prenantes : www.perial.com/sites/default/files/2023-01/221218_perial-am_politique-engagement-pp.pdf



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

3M Bruxelles



Note E	29,96 %
Note S	69,99 %
Note G	58,42 %

Bureaux
4 400 m²

- ⚡ Performance énergétique : 250,06 kWhep/m²
- ☀️ Performance carbone : 26,20 kgCO₂e/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
- 📍 Walk score 25/100
- 👤 Charte ESG signée par les *property managers* et par certains prestataires techniques
- ⚠️ Risques climatiques moyens

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. Le schéma d'occupation du locataire étant maintenant établi, les consommations d'énergie et les émissions de GES associées ont augmenté par rapport à l'année 2021.

Actions envisagées en 2023 : Études diverses (audit énergétique, analyse GTB...).

Les Portes d'Arcueil Arcueil



Note E	29,28 %
Note S	70,34 %
Note G	69,23 %

Bureaux
44 734 m²

- ⚡ Performance énergétique : 369,82 kWhep/m²
- ☀️ Performance carbone : 10,29 kgCO₂e/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
- 📍 Walk score 92/100
- 👤 Charte ESG signée par les *property managers* et par 100 % des prestataires techniques
- ⚠️ Risques climatiques moyens

Commentaires : Les performances énergie et carbone se sont améliorées par rapport à l'année 2021.

Actions envisagées en 2023 : Remplacement de groupes froids, aménagements intérieurs du locataire Orange, mise en place d'une gestion technique du bâtiment (GTB) conforme au décret BACS, installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, lancement d'un audit de résilience climatique.

îlink Nantes



Note E	50,01 %
Note S	62,08 %
Note G	29,19 %

Bureaux
5 699 m²

- ⚡ Performance énergétique : 183 kWhep/m²
- ☀️ Performance carbone : 6,55 kgCO₂e/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
- 📍 Walk score 76/100
- 👤 Charte ESG signée par les *property managers*
- ⚠️ Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif récent dispose de bonnes performances énergétiques ainsi que d'infrastructures cyclistes, qui complètent les prestations favorisant la productivité des locataires. Les performances énergie et carbone sont relativement stables par rapport à l'année 2021.

Actions envisagées en 2023 : Étude de certification BREEAM In-Use.

La Marseillaise Marseille



Note E	48,13 %
Note S	56,64 %
Note G	23,07 %

Bureaux
37 864 m²

- ⚡ Performance énergétique : 245,90 kWhep/m²
- ☀️ Performance carbone : 16,38 kgCO₂e/m²
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Certifications HQE Excellent et LEED Gold
- 🚶 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk score 87/100
- 👤 Charte ESG en cours de signature par les *property managers*
- ⚠️ Risques climatiques forts

Commentaires : Le bâtiment classé IGH (immeuble de grande hauteur) a été livré en 2018. Ses performances énergie et carbone sont meilleures que les comparables.

Actions envisagées en 2023 : Étude de certification BREEAM In-Use, études diverses (audit énergétique, analyse GTB...).



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

West Park Nanterre



Note E	40,74 %
Note S	63,24 %
Note G	50,76 %

Bureaux
4 400 m²

- Performance énergétique : 204,22 kWh/m²
- Performance carbone : 16,32 kgCO₂e/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- HQE Excellent, BREEAM Very Good
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk score 90/100
- Charte ESG signée par les *property managers*
- Risques climatiques moyens

Commentaires : L'actif est récent et dispose de bons fondamentaux (certifications environnementales, proximité en transports en commun notamment).

Actions envisagées en 2023 : Installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, étude de certification BREEAM In-Use, études diverses (audit énergétique, analyse GTB...).

Alion Barcelone



Note E	39,40 %
Note S	60,61 %
Note G	53,81 %

Bureaux
2 745 m²

- Performance énergétique : 216 kWh/m²
- Performance carbone : 21,39 kgCO₂e/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Certification LEED Operations & Maintenance Platinum
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk score 99/100
- Charte ESG signée par les *property managers*
- Risques climatiques moyens

Commentaires : L'actif récent et parfaitement bien localisé dans Barcelone dispose d'une certification LEED en exploitation au niveau le plus haut, laissant présager une bonne maîtrise des consommations d'énergie et des émissions de GES.

Actions envisagées en 2023 : Études diverses (audit énergétique, analyse GTB...).



Indicateurs de performance

MARSEILLE / 13 / LA MARSEILLAISE

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

ÉNERGIE ET CARBONE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

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

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

Fonds (bureaux)	Bureaux France
283 kWh _{EP} /m ²	286 kWh _{EP} /m ²
6 actifs	4 actifs
- 6 % par rapport au benchmark Deepki (300 kWh _{EP} /m ²)	- 7 % par rapport au benchmark de l'OID (306 kWh _{EP} /m ²)
+ 6 % par rapport à 2021	+ 6 % par rapport à 2021



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 inexploitables, des ratios de performance hypothétiques leur ont été substitués dans l'ordre de priorité suivant :

- des ratios en lien avec la rigueur climatique pour les mois dont les données sont manquantes par rapport aux existantes du même lot ;
- 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.

* 100 % du Fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2023 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).



ÉMISSIONS DE GES

en valeur relative (kgCO_{2e}/m²),
Scopes 1 & 2, parties communes et privatives

Émissions moyennes par typologie d'actifs en kgCO_{2e}/m²

Bureau
14 kgCO _{2e} /m ²
6 actifs
Égal au benchmark Deepki
+ 52 % par rapport à 2021



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 des parties communes et privatives des actifs immobiliers, c'est-à-dire correspondant aux scopes 1 et 2 selon la définition de l'Ademe, hors fuites de fluides frigorigènes. Par suite, les mêmes hypothèses sont prises. Les facteurs de conversions (kgCO_{2e}/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 consommation énergétique. 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



82 % en VVHD

+ 5 % par rapport à 2021

EN DÉTAILS

54 % des certifications en construction
28 % des certifications en exploitation



Couverture en VVHD

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs porteurs d'une certification environnementale sur la valeur vénale hors droits du fonds. Certifications environnementales prises en compte : HQE, BREEAM et LEED, sur les schémas construction/rénovation et exploitation.

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 s'est fixé l'objectif de certifier 100 % des actifs de bureaux de plus de 5 000 m² selon BREEAM In-Use d'ici à 2030, pour l'ensemble des fonds gérés. Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail 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.

* 100 % du Fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2023 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).



BIODIVERSITÉ

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



48 % en VVHD

- 107 % par rapport à 2021



Couverture en VVHD

100 %*

Mode de calcul

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

Le taux de végétalisation est évalué, soit sur la base des audits écologiques, soit, à défaut, sur la base des informations issues des prestataires d'entretien des espaces verts des sites, mais également, le cas échéant, sur la base de vues satellites.

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. Depuis 2022, l'entretien des espaces verts du patrimoine des fonds gérés par PERIAL AM sont encadrés par des contrats intégrant des clauses de gestion vertueuses (interdiction de produits phytosanitaires, optimisation de l'irrigation, réduction des tontes...).

INDICATEURS SOCIAUX



MOBILITÉ

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



100 % en VVHD

Égal à 2021



Couverture en VVHD

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs à moins de 500 m d'un nœud de transport (plus de 2 stations) sur la valeur vénale hors droits du fonds.

Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, train, métro dans un rayon de 500 m à pied autour de l'actif, via Google Maps.

En investissant dans des actifs proches des transports en commun, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de réduire leur empreinte carbone individuelle.



SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walkscore supérieur à 70/100



90 % en VVHD

+ 13 % par rapport à 2021



Couverture en VVHD

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs au Walk Score supérieur à 70 sur la valeur vénale hors droits du fonds (Source : www.walkscore.com).

Le Walk Score est un indicateur d'accessibilité piétonne ou "marchabilité" d'un quartier, sur une échelle d'1 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, ce 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.

* 100 % du Fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2023 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

INDICATEURS DE GOUVERNANCE



GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Part des sites ayant subi des travaux, en VVHD, couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires**



67 % des actifs en VVHD

NEW

La méthodologie de calcul de l'indicateur a évolué depuis 2021.



Couverture en VVHD

100 % des actifs en VVHD
ayant fait l'objet de travaux, soit 57 % du fonds en VVHD

Mode de calcul

Part des actifs en valeur vénale hors droits, ayant subi des travaux, couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires. Les prestataires correspondent aux *property managers* et aux prestataires techniques (travaux, bureaux d'études notamment).

Les *property managers*, qui interviennent au quotidien au plus près des actifs, sont engagés dans l'atteinte des objectifs ESG de PERIAL Euro Carbone. Les exigences de PERIAL Euro Carbone en matière ESG sont intégrées dans les mandats des *property managers* intervenant sur le patrimoine français de la SCI depuis le 1^{er} janvier 2021 et depuis le 1^{er} janvier 2022 sur le patrimoine européen de la SCI.

Pour formaliser leur engagement, les *property managers* doivent signer et respecter la charte ESG réalisée par PERIAL AM. Concernant les prestataires techniques, la Charte ESG de PERIAL AM est systématiquement intégrée aux ordres de service, qui doit être retournée signée à PERIAL AM. En 2023, PERIAL AM a mis en place un outil d'évaluation ESG de ses prestataires, afin de mesurer l'évolution de la performance extra-financière de ses prestataires.

** Les prestataires correspondent aux *property managers* et aux prestataires techniques (travaux, bureaux d'études notamment).



RÉSILIENCE

Part des actifs en VVHD exposés à des risques climatiques faibles ou moyens



72 % des actifs en VVHD

ont été évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens

NEW

La méthodologie de calcul de l'indicateur a évolué depuis 2021.



Couverture en VVHD

100 % du fonds

Mode de calcul

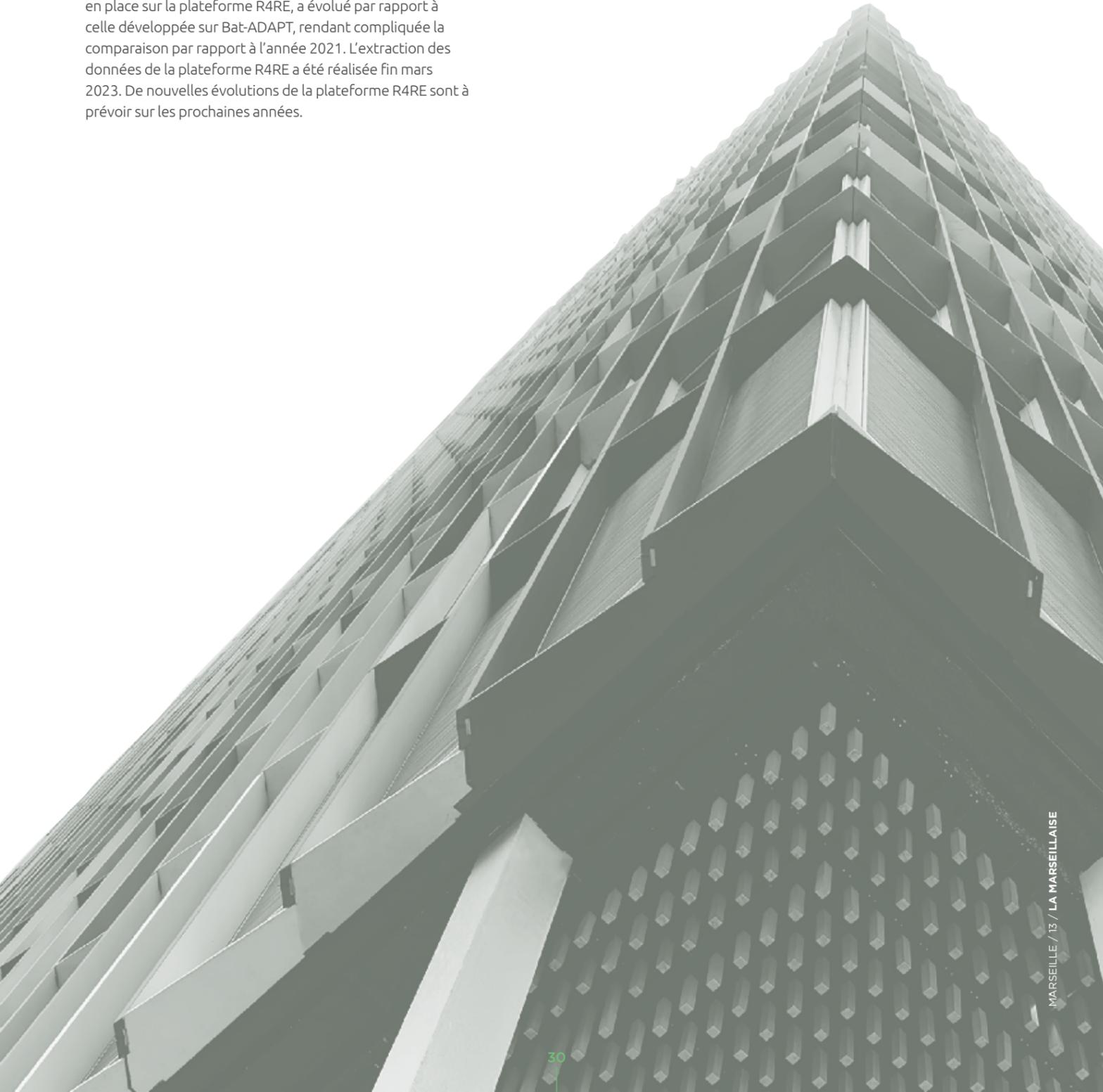
Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs exposés à des risques climatiques faibles ou moyens sur la valeur vénale hors droits du fonds.

L'évaluation des risques climatiques a été réalisée grâce à la plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) développée par l'Observatoire de l'immobilier durable.

La version française a été utilisée pour le patrimoine français, et la version européenne pour le patrimoine européen hors France.

La méthodologie d'évaluation des risques climatiques mise en place sur la plateforme R4RE a évolué par rapport à celle développée sur Bat-ADAPT, rendant compliquée la comparaison par rapport à l'année 2021. L'extraction des données de la plateforme R4RE a été réalisée fin mars 2023.

L'évaluation des risques climatiques a été réalisée grâce à la plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) développée par l'Observatoire de l'immobilier durable. La version française a été utilisée pour le patrimoine français, et la version européenne pour le patrimoine européen hors France. La méthodologie d'évaluation des risques climatiques, mise en place sur la plateforme R4RE, a évolué par rapport à celle développée sur Bat-ADAPT, rendant compliquée la comparaison par rapport à l'année 2021. L'extraction des données de la plateforme R4RE a été réalisée fin mars 2023. De nouvelles évolutions de la plateforme R4RE sont à prévoir sur les prochaines années.



MARSEILLE / 13 / LA MARSEILLAISE



LA DÉFENSE / 92 / WE WORK

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.

Dénomination du produit : PERIAL Euro Carbone
Identifiant d'entité juridique : 96950069ZLOZFASOK467

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 bénéficiaires des investissements 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 n'établit pas de liste d'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 avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : 75%

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 a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%

Non

Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion 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 dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

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



Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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 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 détenu directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, 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). 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.

A l'échelle du fonds, un bilan carbone (sur les scopes 1, 2 et 3 aval) est établi annuellement selon le GHG Protocol.

Les émissions incompressibles sont compensées par le financement de projets votés en Assemblée Générale par les investisseurs. En 2022, la SCI a financé des projets de compensation carbone à hauteur de plus de 2 000 tCO₂e. Les projets ont été votés à l'Assemblée Générale 2022, et ont sélectionné un projet de reboisement dans la Nièvre et un projet de recyclage du plastique en Roumanie. Ces projets couvrent les émissions de gaz à effet de serre sur les scopes 1, 2 et 3 aval des années 2021 et 2022 à minima.

Cette stratégie est compatible avec les objectifs d'une trajectoire européenne alignée avec une trajectoire +2°C, en lien avec les Accords de Paris. Il n'existe pas d'indice de référence « transition climatique » ou « accord de Paris » de l'Union pour cette typologie de produit.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Le bilan carbone annuel du fonds s'élève à 244 tCO₂eq pour l'année 2022.

Ce bilan carbone correspond aux émissions des scopes 1, 2 et 3 aval calculées sur le patrimoine immobilier géré par la société de gestion PERIAL Asset Management, au prorata de la durée et de la part de détention par la SCI.

Le bilan carbone à l'échelle de chaque actif immobilier de la SCI permet d'affirmer que chaque actif est aligné sur la trajectoire 2° de l'Accord de Paris, et donc que la SCI est alignée sur cette même trajectoire.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

...et par rapport aux périodes précédentes ?

Sans objet.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un 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, notamment à travers l'analyse ESG à

laquelle sont soumis les investissements immobiliers détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, 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 travaille 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 SCI 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 climatique⁴.

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 SCI (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 SCI 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 ;
- *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.

--- **Les investissements durables étaient-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 ? Description détaillée :**

La SCI investit directement ou indirectement dans des actifs immobiliers, pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention

⁴ L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.

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.



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

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité.

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 les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2022 :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 72%
- *Intensité de consommation d'énergie : 283.10⁻⁶ GWh_{EP}/m².*

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

<i>Investissements les plus importants</i>	<i>Secteur</i>	<i>% d'Actifs</i>	<i>Pays</i>
LA MARSEILLAISE	<i>Immobilier</i>	18,8%	<i>France</i>
NANTERRE / WEST PARK	<i>Immobilier</i>	24,8%	<i>France</i>
BARCELONE-ALION	<i>Immobilier</i>	8,2%	<i>Espagne</i>

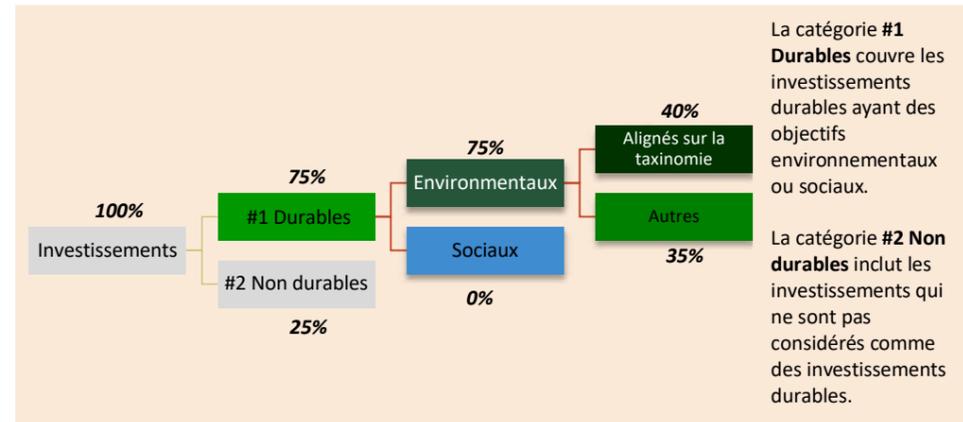
*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2022, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



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

● **Quelle était l'allocation des actifs ?**



*Au 31/12/2022

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.

La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

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

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

La SCI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier et dans un contrat de capitalisation.

La SCI a acquis trois actifs immobiliers en 2022 :

- La Marseillaise à Marseille (36,0 M€)
- West Park à Nanterre (47,4 M€)
- Alion à Barcelone (15,6 M€)



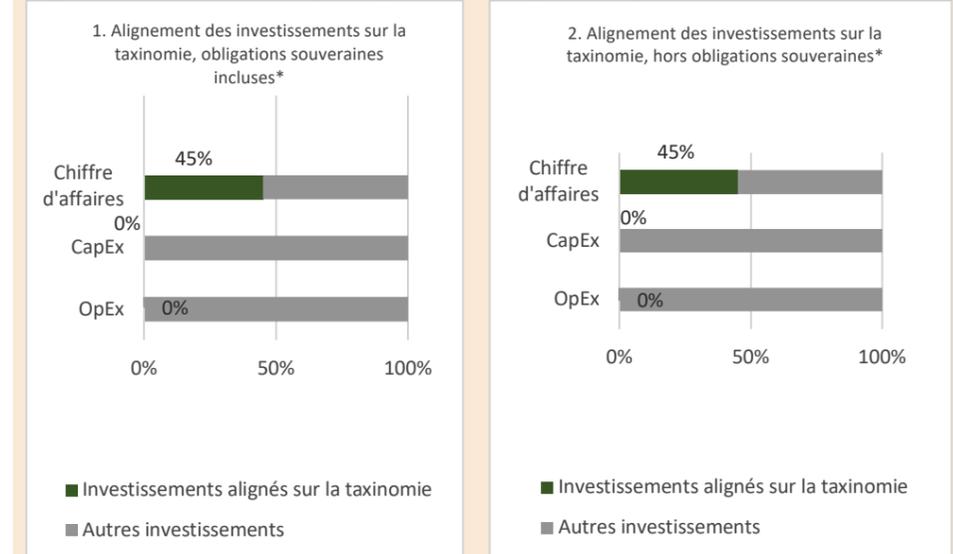
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
 - **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
 - **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
 - **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

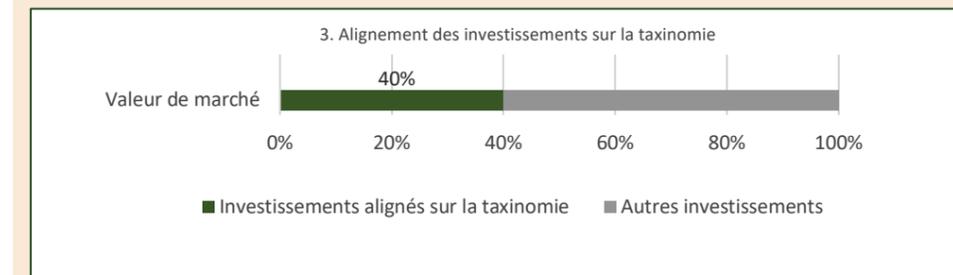
Les **activités habitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des **activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage 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.



Ces calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habitantes ?**

Ce produit affiche une part d'investissement dans des activités transitoires et habitantes de 0% pour la période.

● **Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Sans objet.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne seraient pas alignés sur la taxinomie de l'UE de 35% pour la période.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif social de 0% pour la période.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie, aux liquidités, aux frais d'acquisition non compensés par les commissions acquises au fonds et à la trésorerie, détenus en tant que liquidités auxiliaires.

Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au retrait ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers entrant dans la catégorie «#1 Durables ».

Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Les actifs retenus pour l'acquisition par le fonds ont fait l'objet d'analyses approfondies de leurs performances énergétiques, directement liées à leur empreinte carbone sur les scopes 1, 2 et 3 aval.

La société de gestion a en outre poursuivi sa logique d'achat d'énergie garantie d'origine renouvelable pour les contrats qu'elle porte en France (lots vacants, parties communes).

La sensibilisation des property managers aux économies d'énergie et les travaux engagés, de concert avec le locataire, sur l'actif d'Arcueil, ont contribué à la logique d'évitement et de réduction des émissions de la SCI.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Il n'existe pas d'indice de référence « transition climatique » ou « accord de Paris » de l'Union pour cette typologie de produit.

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

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.



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