



























































Dénomination du produit : PFO    Identifiant d'entité juridique : 96950070X4EZ1TVQRG15  
ISIN : SCPI00000659

## Caractéristiques environnementales et/ou sociales

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** : \_\_\_%

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 23,04% 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 les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

La SCPI s'engage à **améliorer la résilience de ses actifs immobiliers face au changement climatique** en mettant en place des **plans de travaux** visant à réduire leur vulnérabilité, avec un objectif fixé à 2025.

A l'aide d'outils de cartographie des risques climatiques, PFO vise, au 31/12/2025 à avoir :

- évalué l'exposition aux **risques** climatiques\* (en particulier, risques de sécheresse et de retrait et gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) sur 100% du patrimoine immobilier
- évalué la **vulnérabilité croisée** des actifs soumis à risques climatiques forts ;
- réalisé une **étude technico-économique** afin de définir les travaux éventuels à réaliser, les coûts associés et les gains en termes de vulnérabilité des actifs immobiliers soumis à risques forts
- déployé des **procédures de gestion des risques climatiques** sur 100% des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité des actifs.

En outre, 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 caractérisée par un PERIAL ESG Score de 30/100**. 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.

Ce produit n'a pas pour objectif l'investissement durable. 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>.

\*Les risques climatiques n'intègrent pas l'ensemble des risques naturels et technologiques, à l'image des séismes ou des accidents industriels.

### ● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Au 31/12/2024 :

- 100% des actifs immobiliers disposent d'une évaluation de l'exposition aux risques climatiques
- 81% des actifs immobiliers (en nombre) disposent d'une évaluation de la vulnérabilité croisée
- 42,5% des actifs immobiliers (en nombre) disposent d'une étude de vulnérabilité avec des recommandations précises en matière d'actions adaptatives à mettre en place
- 100% des actifs immobiliers disposent d'une procédure d'urgences climatiques de mise en place
- L'unique actif acquis par PFO en 2024 (Saragosse) présentait une note ESG à l'acquisition de 32,69/100, soit supérieure à la note seuil de 30/100.

### ● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Par rapport à l'année précédente, sur l'année 2023 :

- La SCPI avait évalué l'exposition aux risques climatiques pour l'ensemble de son patrimoine immobilier pour les risques de sécheresse, risques de vagues de chaleur, risques de pluies et inondations et risques de vague de froid.
- La SCPI avait validé une mission d'amélioration de ses procédures d'urgences climatiques et déployé lesdites procédures sur une partie du patrimoine géré.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

- En 2023, l'unique actif acquis par PFO présentait une note supérieure à 30/100, qui s'élevait à 38/100.
- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

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.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PFO 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 **Immobilier 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 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

---

<sup>1</sup> L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.

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 humains et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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 :

- **[PAI obligatoire n°1] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;**
- **[PAI obligatoire n°2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;**
- **[PAI optionnel] 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 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 SCPI investit dans des actifs immobiliers pour lesquels le respect des principes directeurs de l'OCDE, des Nations Unies et des conventions fondamentales de l'OIT et de la Charte internationale des droits de l'homme ne peut être formellement démontré. En revanche, la société de gestion PERIAL Asset Management adopte un comportement responsable en appliquant ses procédures internes lors de la sélection des prestataires, incluant la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et la gestion des conflits d'intérêt.

*La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.*

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



### **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 SCPI, 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 SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2024 :

- [PAI obligatoire n°1] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- [PAI obligatoire n°2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 83% ;
- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie :  $240.10^{-6}$  GWhEP/m<sup>2</sup>.



### Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Ci-dessous figure la liste des 15 principaux investissements du produit financier :

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
SITGES - DOLCE	Immobilier	8%	ESPAGNE
MARSEILLE / SAINT FERREOL	Immobilier	4%	FRANCE
HOOFFDORP/BLUE WATER	Immobilier	4%	PAYS-BAS
LA MARSEILLAISE	Immobilier	3%	FRANCE
ESSEN	Immobilier	3%	ALLEMAGNE
AMERSFOORT/DE CONDUCTEUR	Immobilier	3%	PAYS-BAS
ESSEN / RUHR FORUM	Immobilier	2%	ALLEMAGNE
PARIS/YVOIRE	Immobilier	2%	FRANCE
MILAN/GALLARATE	Immobilier	2%	ITALIE
SINDELFINGEN	Immobilier	2%	ALLEMAGNE
STUTTGART/STAR INN	Immobilier	2%	ALLEMAGNE
MONTPELLIER/LA MANTILLA	Immobilier	2%	FRANCE
VANNES/RETAIL PARK	Immobilier	2%	FRANCE
AIX/CENTRAIX	Immobilier	2%	FRANCE
EINDHOVEN/HOLYDAY INN	Immobilier	2%	PAYS-BAS

\*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2024, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

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 1er Janvier au 31 décembre 2024.

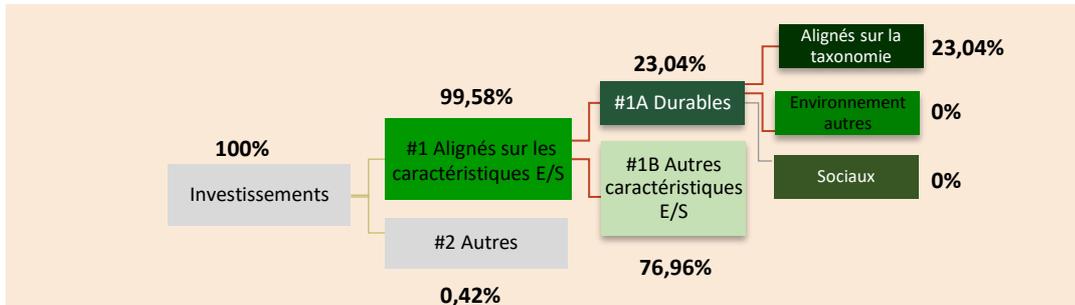


## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier a poursuivi la promotion de caractéristiques environnementales sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2024, ce qui correspond à 99,58% de son actif brut.

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

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



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

\*Au 31/12/2024

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 SCPI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier uniquement.



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

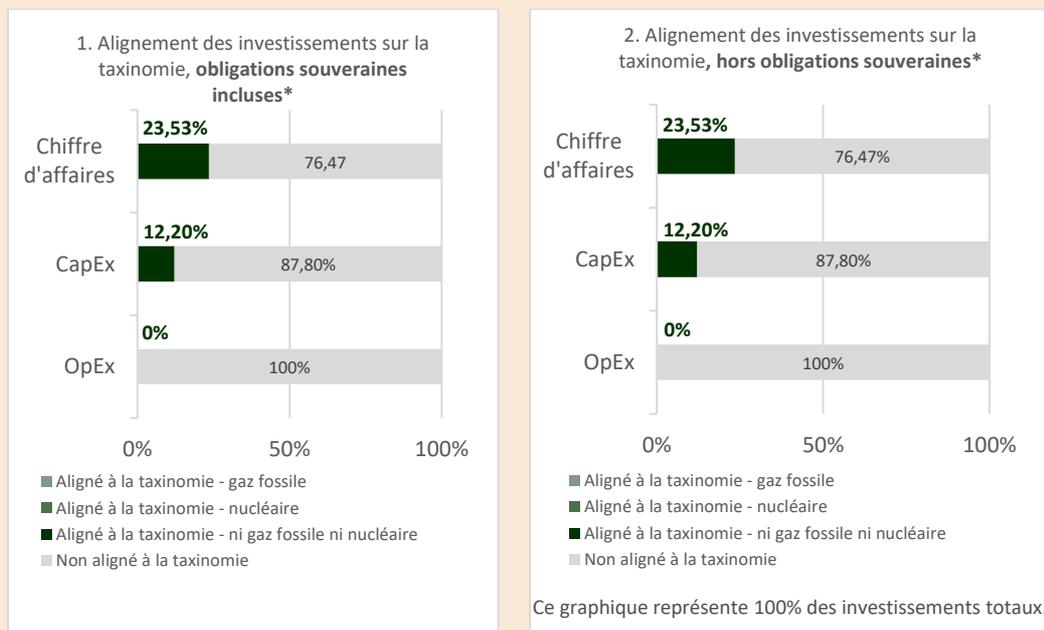
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- **des dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

### Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>2</sup> ?

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

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.

<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 le changement climatique (« 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 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.

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

Les **activités transitoires** sont des activités 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.

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

Ce produit n'a pas réalisé d'investissements dans des activités transitoire ou habilitantes.

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

Sur la période précédente, soit en 2023, l'alignement taxinomie de la SCPI s'élevait à :

- 27,00% pour la valeur de marché, contre 23,04% en 2024 ;
- 12,00% pour l'indicateur CapEx, contre 12,20% en 2024 ;
- 30% pour l'indicateur chiffre d'affaires, contre 23,53% en 2024 ;
- 0% pour l'indicateur OpEx, soit le même résultat en 2024.



**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 76,96% pour la période.

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 sur le plan social ?**

Ce produit n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.



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

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 ». Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont l'utilisation et la proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.



## Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PERIAL AM, une analyse ESG est réalisée.

Une fois que PERIAL AM entre en exclusivité sur un actif à l'achat, une période de due diligence s'ouvre, déclenchant la réalisation de plusieurs audits externes, dont un audit technique intégrant un volet ESG précis.

La note ESG est inscrite dans le procès-verbal d'acquisition. L'atteinte de la note-seuil est un prérequis à l'acquisition.



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

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- **En quoi l'indice de référence différerait-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 Les indices de 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.