**Dénomination du produit :** PF Hospitalité Europe
**Identifiant d'entité juridique :** 969500EOR4DEAAR3ZQ33 **ISIN :** SCPI00004649

# 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** | ☒ **Non** |
|---|---|
| ☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%** | ☒ 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 31,88% d'investissements durables |
| ☐ 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 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 | ☐ 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 a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ___%** | ☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables** |

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

**Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?**

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI PF Hospitalité Europe 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 27/100.

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.
Toutefois, ce produit a défini un objectif d'amélioration de la performance sociale à l'échelle du fonds d'ici 2030. Cette performance est mesurée à l'aide d'une grille multicritères coconstruite avec un expert externe, et en lien avec les équipes de Property Management. Les thématiques sont les suivantes : 1/ Confidentialité et sécurité des données, 2/ Accessibilité, 3/ Satisfaction client, 4/ Dignité humaine, 5/ Environnement de travail. Les réponses aboutissent à une note sur 100 ; l'objectif est que la note moyenne du fonds s'améliore d'ici 2030.

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

La SCPI utilise des indicateurs liés au respect du PERIAL ESG Score minimal à l'acquisition pour vérifier le respect des caractéristiques environnementales et sociales promues

En 2024 :
- L'unique actif acquis en 2024 (Magdeburg Felgeleber) avait une note ESG de 30,31/100 à l'acquisition, supérieure à la note seuil de 27/100 ;
- Le « social score » moyen du fonds s'élève à 23/100 avec 48% des actifs évalués (en nombre) et 31% (en VVHD).

***… Et par rapport aux périodes précédentes ?***

Par rapport à l'année précédente, sur l'année 2023 :
- 100% des actifs acquis par PF Hospitalité Europe en 2023 présentaient une note supérieure à la note seuil de 27/100, pour une moyenne de 51,29/100.

***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 PF Hospitalité Europe ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces

derniers **prennent notamment en compte les principales incidences négatives** identifiéespar 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 travaillent à la **définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés**, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

**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.

*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[1].

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).

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.

[1] 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 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 : 65% ;
- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie : $264.10^{-6}$ $GWh_{EP}/m^2$.

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

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

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.

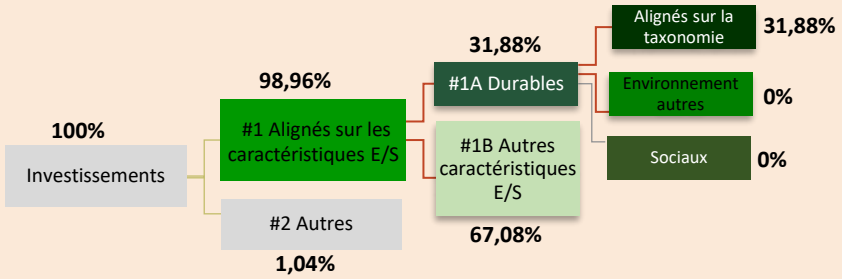
| Investissement les plus importants | Secteur | % d'Actifs* | Pays |
|---|---|---|---|
| ALMAR JESOLO RESORT | Immobilier | 11% | ITALIE |
| LINDLAR / CLINIQUE LIMES | Immobilier | 10% | ALLEMAGNE |
| HOMBOURG / PRO SENIORE | Immobilier | 9% | ALLEMAGNE |
| HANNOVER/PREMIER INN | Immobilier | 6% | ALLEMAGNE |
| KLINIK SELLIN - M&C | Immobilier | 6% | ALLEMAGNE |
| PTF GREEN - FREIBERG | Immobilier | 6% | ALLEMAGNE |
| B&B - VILADECANS | Immobilier | 5% | ESPAGNE |
| PTF GREEN - MAGDEBURG FELGELBER | Immobilier | 4% | ALLEMAGNE |
| KLINIK SCHEIDEGG - M&C | Immobilier | 4% | ALLEMAGNE |
| KLINIK GRAFENAU - M&C | Immobilier | 4% | ALLEMAGNE |
| HOTEL KAISERLEI / OFFENBACH | Immobilier | 4% | ALLEMAGNE |
| PTF GREEN - MAGDEBURG ELBINSEL | Immobilier | 4% | ALLEMAGNE |
| PTF GREEN - VERWALTUNGCAMPUS HERFORD | Immobilier | 3% | ALLEMAGNE |
| PTF GREEN - ZESS BURGHAUSEN | Immobilier | 3% | ALLEMAGNE |
| HEERLEN/PHILADELPHIA CARE | Immobilier | 2% | PAYS-BAS |

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

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

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

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




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

*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.

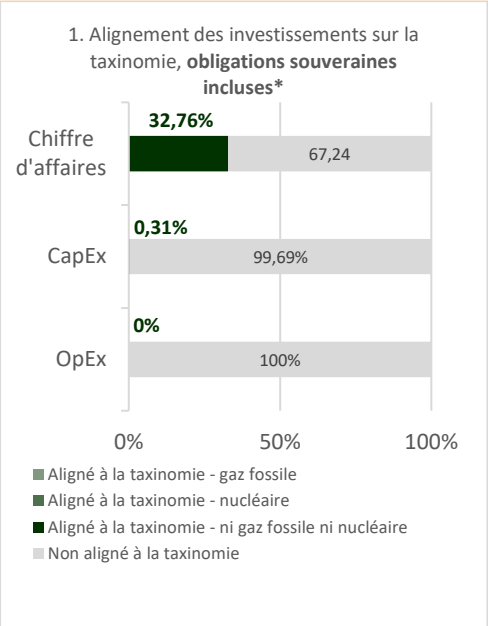
**Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE3 [2]?**

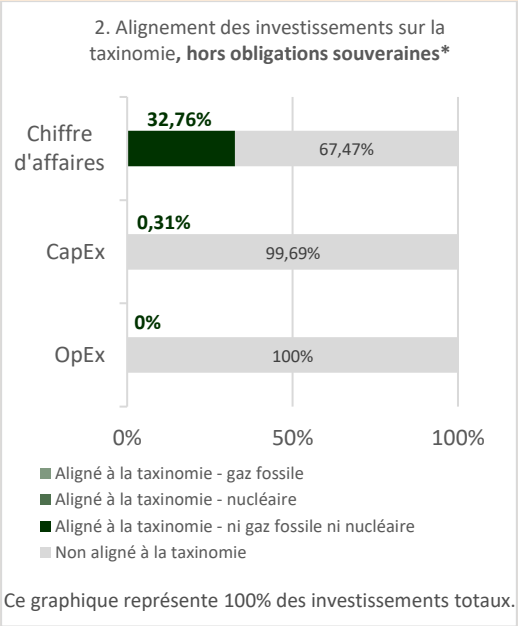
☐ Oui:

☐ 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.

[2] 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, en 2023, l'alignement à la taxinomie s'élevait à :

- 12,00% pour la valeur de marché, contre 31,88% courant 2024 ;
- 14,00% pour le chiffre d'affaires, contre 32,76% courant 2024 ;
- 0% pour le CapEx, contre 0,31% courant 2024 ;
- 0% pour l'Opex, soit le même résultat qu'en 2023.

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'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne seraient pas alignés sur la taxinomie de l'UE de 67,08% pour la période.

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

Ce produit affiche 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 Asset Management, 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 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 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.