

« Le Grand Paris : un projet d'envergure aux perspectives prometteuses »

Premier marché tertiaire européen et plus grand chantier d'infrastructures du continent, le Grand Paris mobilise plus de 38 milliards d'euros d'investissements.

D'ici 2030, la métropole comptera plus de 8 millions d'habitants, 4,3 millions d'emplois, 200 km de métro automatique (Grand Paris Express) et 68 nouvelles gares. Aujourd'hui, 98 % du patrimoine de Pf Grand Paris situé en Ile-de-France est accessible en métro, RER ou tramway.

Source : Société des grands projets.

« Accompagner le développement de la 1^{ère} région économique d'Europe »

Les équipes de PERIAL AM travaillent à diversifier le portefeuille d'actifs immobiliers pour l'adapter aux cycles du marché et ainsi optimiser la performance du fonds.

FOCUS ISR

Un fonds pionnier et innovant sur le volet ISR grâce à la création d'un score biodiversité co-créé avec des écologues. La SCPI Pf Grand Paris bénéficie ainsi d'une trajectoire d'amélioration de la biodiversité locale, un sujet essentiel pour la métropole et pour la qualité de vie des utilisateurs de nos immeubles, dans un objectif d'attraction et de fidélisation.

Près de
100 immeubles
et **314 000 m²**
gérés !

La seule SCPI française à pouvoir revendiquer un **Taux de Rendement Interne de plus de 60 ans à 9,46 %**, symbole fort de création de valeur dans le temps long.

Une stratégie visant à vendre les immeubles matures de la SCPI, **susceptibles de générer de la plus-value.**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Dénomination du produit : PF Grand Paris

Identifiant d'entité juridique : 969500PVLF9HONY07P98

ISIN : SCPI00000669

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 : 99,15%**

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 ?

Pour PERIAL Asset Management, un investissement est durable s'il participe, via la réduction des impacts négatifs sur les plans environnementaux et/ou sociaux, à l'atteinte d'au minimum l'un des objectifs de développement durable définis par l'ONU à horizon 2030 et s'il s'inscrit dans l'une des thématiques de PERIAL Positive 2030, ou respecte les critères d'au moins un des six objectifs environnementaux de la taxinomie européenne.

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

La SCPI Pf Grand Paris a développé un **outil d'évaluation de la biodiversité**. Cet outil s'appuie sur une méthodologie, développée par un cabinet d'écologues indépendant, et se traduit par le **coefficient socio-écologique par surface (C2S)**. Ce coefficient prend en compte les différents types d'habitat écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts.

La SCPI PF Grand Paris vise, à horizon 2030, l'amélioration du C2S moyen du fonds par rapport à 2021. Pour cela la SCPI se focalise en priorité sur l'amélioration d'au moins 30% du C2S des actifs immobiliers pertinents, détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management.

Les actifs dits pertinents sont des actifs de plus de 1 000 m², ayant une surface végétalisée non nulle, détenus hors copropriété et n'étant pas inscrits au plan d'arbitrage.

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

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

Au 31/12/2024 :

- Avancement de l'objectif général :
 - Le C2S moyen du fonds s'est amélioré de 163,64% par rapport au C2S moyen initial du fonds (calculé en 2021) ;
 - 22,84% d'actifs (en VVHD) et 30,77 (en nombre) dits pertinents ont **amélioré** d'au moins 30% le C2S.

- Avancement des jalons intermédiaires décrits dans l'[annexe SFDR à la documentation précontractuelle](#) :
 - Evaluation de 3 actifs au 31/12/2021 : jalon réalisé à 100% ;
Les trois actifs initialement prévus pour une évaluation du C2S (Clichy/Sirius, Paris Condamine et Bordeaux/Innolac/Jeanneney) ont été exclus en raison de leur cession ou de leur programmation à la vente. Pour respecter l'engagement, trois autres actifs ont été identifiés et évalués : Levallois/Anatole France, Élancourt Buroplus 3 et Le Bourget.
 - Au 01/01/2025 ;
 - Evaluation de 50% du périmètre pertinent (en VVHD) avec des actions d'amélioration associées : jalon surperformé – 100% du périmètre pertinent disposent d'une évaluation C2S et d'actions amélioratives planifiées.
 - Les actifs évalués en 2021 ont amélioré le C2S de 30% : réalisé à 100%

● **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Par rapport à l'année précédente, au 31/12/2023 :

- 69% du périmètre pertinent (en VVHD) avait vu son C2S évalué ;
- 3 actifs représentant 5% de la valeur vénale du périmètre pertinent avait atteint leur objectif d'augmentation de 30% du C2S ;

- L'un des 3 actifs dont le C2S avait été évalué au 31/12/2021 a été vendu, les autres n'ont pas encore fait l'objet de travaux et présentent donc un C2S stable ;
- Le C2S moyen du fonds s'est amélioré de 280% par rapport à l'état initial du fonds (calculé en 2021).

● **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 PF Grand Paris 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 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 climatique¹.

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).

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.

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.

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 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 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.



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 : 92% ;
- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie : 252.10^{-6} GWh_{EP}/m².



Quels ont été 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 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
NANTERRE / WEST PARK	Immobilier	7%	France
ARCUEIL/LES PORTES D'ARCUEIL 1	Immobilier	7%	France
NEST / COURBEVOIE	Immobilier	7%	France
SEINE AVENUE	Immobilier	6%	France
PARIS/FAUBOURG ST HONORE	Immobilier	6%	France
BOULOGNE/GALLIENI	Immobilier	3%	France
VAL DE FONTENAY / ESTEREL	Immobilier	3%	France
PARIS/V. DU TEMPLE	Immobilier	3%	France
PUTEAUX / VISIO DEFENSE	Immobilier	2%	France
PUTEAUX/VILLAGE 2	Immobilier	2%	France
SURESNES/HORIZON DEFENSE	Immobilier	2%	France
MONTREUIL/LE TRYALIS	Immobilier	2%	France
SEVRES/LA CRISTALLERIE	Immobilier	2%	France
PUTEAUX / VILLAGE 6	Immobilier	2%	France
ANTONY/PARC 1	Immobilier	2%	France

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

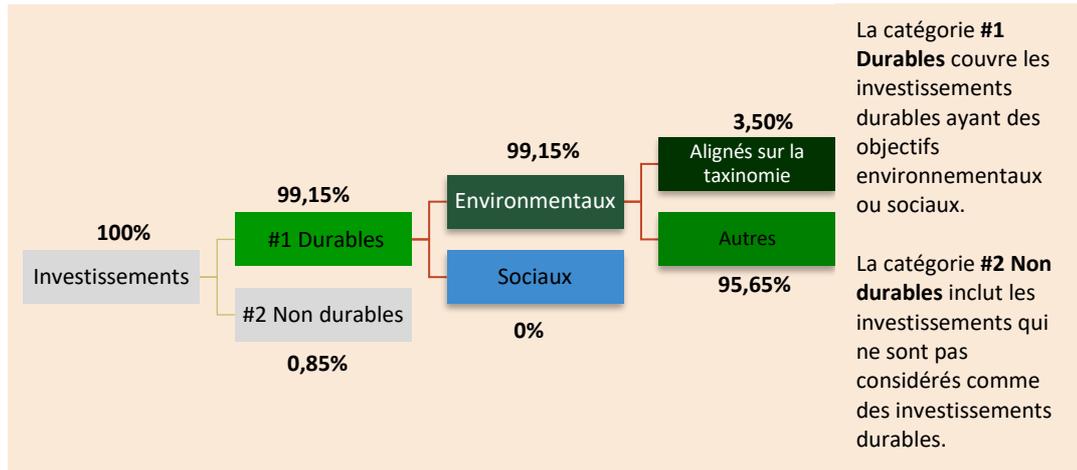


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2024, ce qui correspond à 99,15% de son actif brut.

● Quelle était l'allocation des actifs ? *

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



*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 ?

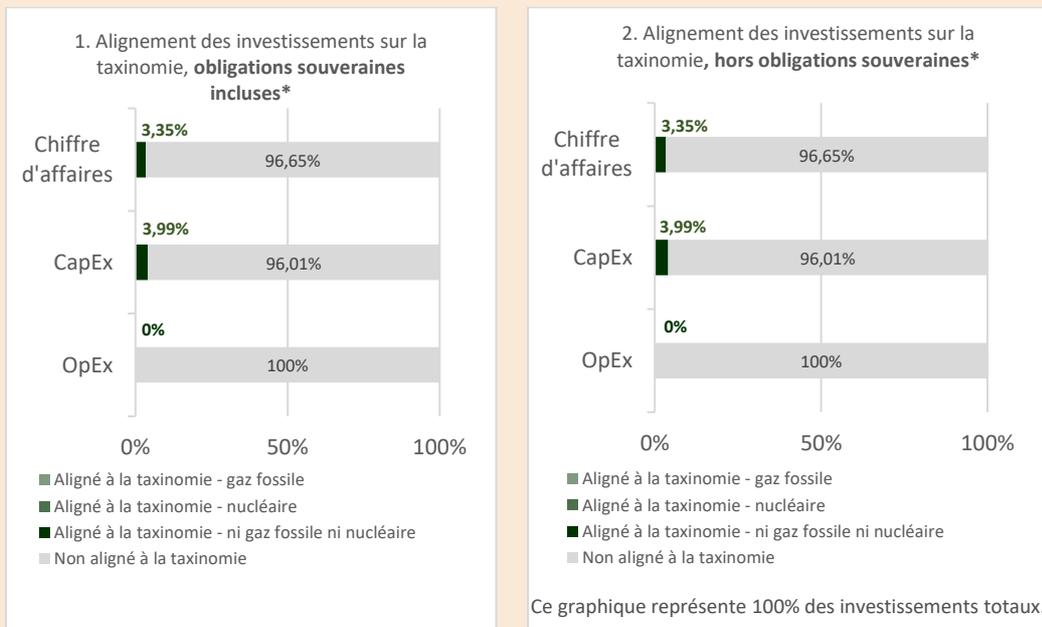
- Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ² ?

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

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 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.

²Les 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 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.

 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 des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

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

● **Où se situait 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 à la taxinomie s'élevait à :

- 10,20% pour la valeur de marché, contre 3,50% courant 2024 ;
- 10,63% pour le chiffre d'affaires, contre 3,35% courant 2024 ;
- 7,72% pour le CapEx, contre 3,99% courant 2024
- 0% pour l'Opex, soit le même résultat courant 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 non alignée sur la taxinomie de l'UE de 95,65% sur 2024.



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 « 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 ?

Une campagne d'audits biodiversité a permis d'établir le C2S initial de 100% du patrimoine pertinent. Des recommandations ont été formulées et des plans de travaux définis afin d'améliorer la qualité de la biodiversité locale. Les actions sont ensuite réalisées sur le site : végétalisation de surfaces, installation d'espèces végétales endémiques, modification des contrats d'entretien des espaces verts, installation d'éléments d'accueil de la petite faune (hôtel à insectes, nichoirs...). Ces travaux sont supervisés par les Property Managers de PERIAL Asset Management et l'équipe Immobilier Durable.



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

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

- **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 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.

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