



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

LA DÉMARCHE
D'INVESTISSEMENT
RESPONSABLE
DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT



L'ÉDITO DU PRÉSIDENT



Peut-on concilier performances économiques et impact social et environnemental positifs ? Alors que nous sommes collectivement confrontés à d'immenses défis, cette question, et les réponses que nous sommes en mesure de lui apporter, n'a jamais paru aussi importante.

Dans les mondes de la Finance et de l'Immobilier où PERIAL Asset Management (AM) exerce ses expertises, l'Investissement Responsable, s'impose comme une solution de plus en plus naturelle et revendiquée par un nombre croissant d'acteurs.

Pour un épargnant ou un investisseur institutionnel, l'Investissement Responsable donne du sens à ses placements. Pourtant, les actions concrètes mises en place derrière ces mots sont variées. Pour PERIAL AM, c'est un engagement qui transforme nos actes de gestion, d'investissements et de gouvernance avec l'objectif de renforcer notre impact positif à long terme. Concrètement, nous avons la conviction que la prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans toutes nos actions est une démarche porteuse de valeur, aujourd'hui et à long terme.

Comme nous le faisons depuis plus de 10 ans pour la réduction des consommations d'énergies des immeubles que nous gérons, nous avons mis en place une démarche d'Investissement Responsable applicable et pragmatique. Elle n'a de sens que si elle est comprise. C'est tout le sens de ce document : expliquer l'intégration ESG selon PERIAL AM.

Bonne lecture.

Eric Cosserat
Président de PERIAL AM

LA CONVICTIOIN PERIAL AM

Depuis plus de 10 ans, **PERIAL AM place le Développement Durable au cœur de sa stratégie de gestion immobilière.** La création de la SCPI PFO₂ en 2009 a permis à la Société de Gestion de prendre de l'avance sur le marché grâce à une démarche pionnière et ambitieuse en matière de performance environnementale.

Cette conviction forte conduit naturellement PERIAL AM à intégrer les deux autres piliers que sont le social/sociétal et la gouvernance dans sa démarche. **Elle s'est donc lancée dans une démarche ESG globale**, visant à intégrer les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement et sa gestion d'actifs.

La gestion ESG est vertueuse et porteuse de sens sur le long terme : la prise en compte des dimensions extra-financières permet d'assurer la valorisation du patrimoine et de lutter contre l'obsolescence des bâtiments, améliorant ainsi la satisfaction des locataires. Cette démarche constitue également un engagement de la Société de Gestion envers ses clients épargnants ; en anticipant les normes et enjeux de demain, PERIAL AM garantit ainsi des placements plus responsables et durables.

Afin de prendre en compte les attentes de ses parties prenantes dans la construction de sa démarche ESG, PERIAL AM a réalisé entre 2018 et 2019 sa première analyse de matérialité.

MATRICE DE MATÉRIALITÉ : identifier et prioriser les enjeux ESG

Cet exercice a permis d'identifier les enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) les plus pertinents au regard des activités de l'entreprise, en confrontant les points de vue des parties prenantes internes et externes.

Identification des parties prenantes clés

CARTOGRAPHIE DES PRINCIPALES PARTIES PRENANTES PAR TYPOLOGIE



Collaborateurs
de PERIAL AM



Clients
(clientèle directe,
intermédiée,
institutionnels et
locataires d'immeubles)



Fournisseurs et
prestataires de
services



Organisations
publiques

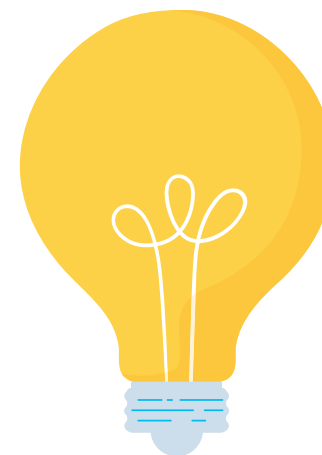
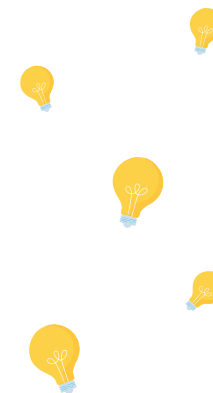


Organisations
privées

Identification des enjeux ESG

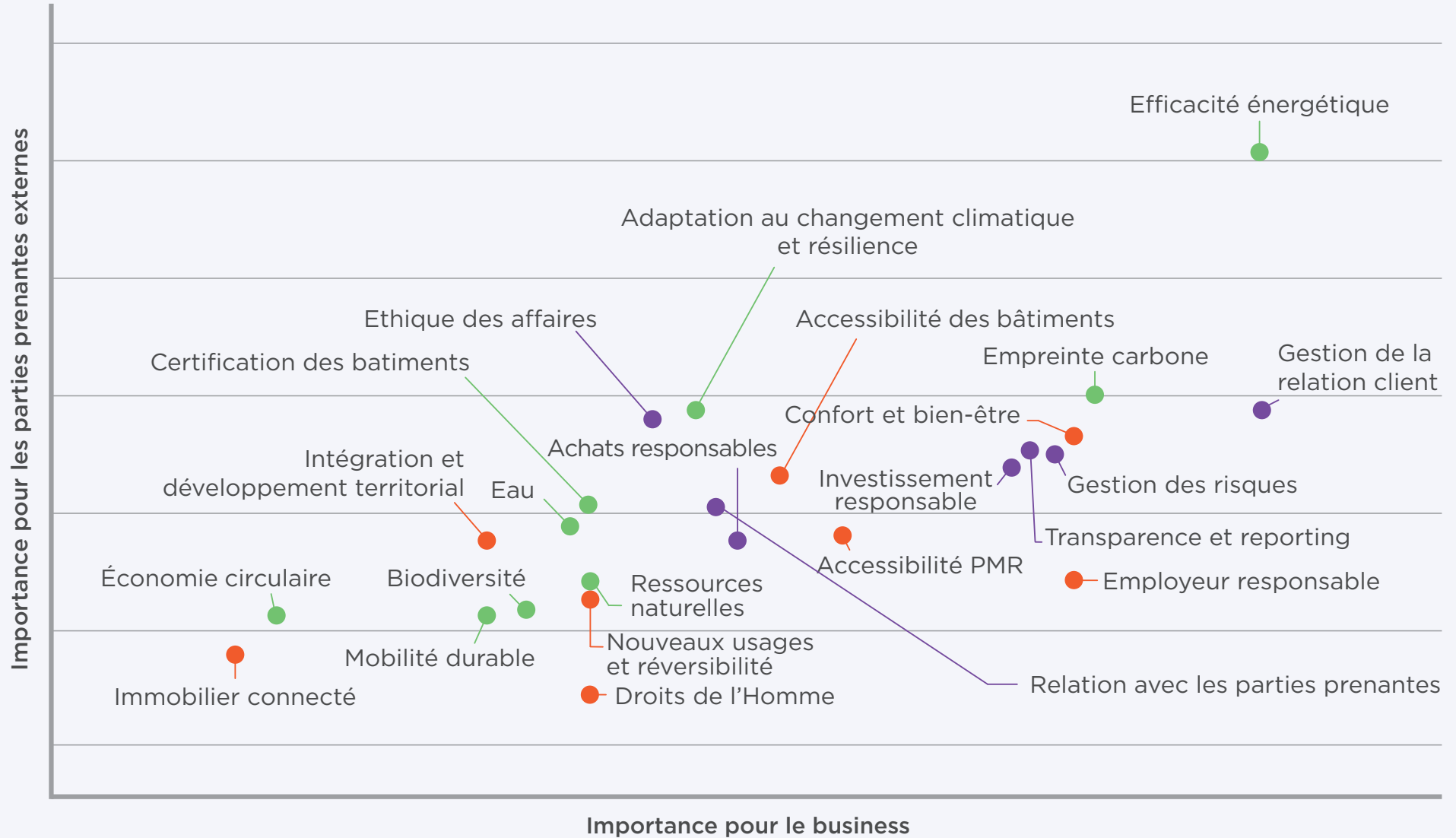
PERIAL AM a présélectionné une liste de **24 enjeux ESG** considérés comme clés pour son activité, à partir de l'analyse des matrices de différentes entreprises et de benchmarks sectoriels. Une consultation en ligne a ensuite été menée auprès de 456 parties prenantes et 17 entretiens approfondis ont également été réalisés avec des membres de différentes Directions ainsi qu'un panel d'organisations externes.

Parmi ces 24 enjeux clés, 8 ont été identifiés comme prioritaires, à la fois du point de vue de l'entreprise et de ses parties prenantes externes : **«l'efficacité énergétique»**, **«l'empreinte carbone»**, **«la gestion de la relation client»**, **«le confort et bien-être des occupants»**, **«la gestion des risques»**, **«la transparence»**, **«le reporting»** et **«l'investissement responsable»**. Fort de ce constat, PERIAL AM poursuit donc l'intégration de ces enjeux dans sa stratégie d'acquisition et de gestion d'actifs.



MATRICE DE MATÉRIALITÉ

- Enjeux environnementaux
- Enjeux sociaux
- Enjeux de gouvernance



L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE CHEZ PERIAL AM

Le déploiement d'une démarche ESG chez PERIAL AM s'est traduit par un certain nombre d'engagements concrets permettant de formaliser la conviction de la Société de Gestion.

En 2016, PERIAL AM est devenu signataire de la « **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier** » de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier). PERIAL AM a également élaboré sa **propre charte ISR** dont la mise en œuvre est assurée par un groupe de travail interne constitué de membres du Directoire et de collaborateurs impliqués dans les enjeux ESG.

Dans le prolongement, PERIAL AM a adhéré aux **6 Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies** en 2017 et fournit chaque année un reporting sur la mise en œuvre de la démarche ISR. L'organisation des PRI a attribué à

PERIAL AM le score de A (notations allant de E à A+), attestant de la solidité de sa démarche.

L'implication dans les initiatives de place en faveur de la diffusion des bonnes pratiques et de l'intégration des questions ESG est également un élément central de notre vision de l'Investissement Responsable. **En effet, PERIAL AM a participé activement à l'élaboration du label ISR dédié aux FIA (Fonds d'Investissement Alternatifs) en immobilier**, au sein d'un groupe de travail placé sous l'égide de l'ASPIM.

PERIAL AM est également impliqué dans les travaux de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) notamment sur la Finance Responsable et participe chaque année au Baromètre de l'Immobilier Responsable.



https://www.o-immobilierdurable.fr/hc_ressources/publication-barometre-immobilier-responsable/

Le placement en SCPI est risqué, vous pouvez subir des pertes. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Elles ne sont pas constantes dans le temps.

Déclinaison de la démarche au niveau des fonds

Chaque fonds géré par PERIAL AM bénéficie d'une stratégie de gestion et d'un positionnement qui lui sont propres. **Mais tous s'appuient sur un socle commun de critères ESG**, notamment : la performance énergétique, l'accessibilité du bâtiment, le bien-être des occupants, etc.

Conviction de PERIAL AM



Démarche des fonds



Application au niveau des immeubles



LES OUTILS ESG

PERIAL AM s'est appuyé sur des compétences internes pour développer ses propres outils d'analyse ESG afin **d'évaluer les actifs en amont de l'acquisition et de suivre l'évolution des performances** en phase de gestion.

ANALYSE PRÉ-ACQUISITION EN 2 ÉTAPES :

1

Le « pré-screening »

Un « pré-screening » ESG est réalisé sur les actifs à l'étude avant qu'ils n'entrent en phase de due diligence. Il permet d'identifier rapidement les principaux risques et opportunités ESG et constitue un premier filtre à l'acquisition.

2

L'analyse approfondie

Une analyse approfondie est ensuite menée sur les actifs retenus pour l'investissement, par le biais d'une grille de plus de 60 critères. Cet outil permet à PERIAL AM d'évaluer précisément les performances ESG des immeubles et de définir des plans d'actions adaptés.

Ces analyses extra-financières permettent d'améliorer la connaissance du patrimoine et constituent non seulement un outil d'aide à la décision mais également une base de données fiable pour le suivi et la gestion des actifs.

Critères ESG pris en compte dans l'analyse *(liste non exhaustive)*

Environnement

- Enveloppe du bâtiment
- Chauffage, ventilation, climatisation
- Biodiversité

Social / Sociétal

- Accessibilité PMR (Personnes à Mobilité Réduite)
- Services à proximité du site
- Santé et confort des occupants

Gouvernance

- Secteur d'activité des locataires et controverses
- Engagement avec les parties prenantes (ex : annexe environnementale)
- Chaîne de sous-traitance

Définition de plans d'actions sur-mesure

Une fois les actifs intégrés en portefeuille, des actions d'amélioration et travaux sont planifiés et priorités en fonction des caractéristiques de l'immeuble et de la stratégie du fonds d'investissement. Le pilotage de ces actions est assuré par une équipe dédiée en collaboration avec les différents intervenants de l'immeuble. Cette démarche globale s'accompagne d'un renforce-

ment de la transparence envers les parties prenantes sur la gouvernance de PERIAL AM. PERIAL AM s'engage ainsi à communiquer une information claire et régulière, notamment à travers la publication de documents de reporting extra-financiers (voir rapport « Promesses Tenues », dédié à la SCPI PFO₂).



Document non contractuel