

*Pf*O₂

**Rapport
extra
financier
2019**



PERIAL

ASSET MANAGEMENT



Sommaire

- 4** Les chiffres clés
- 6** L'éditorial
- 8** Nos engagements
- 11** Une évolution constante au service des performances durables
- 14** Le suivi de performance 2019
- 21** Focus immeubles PFO₂
- 31** Le suivi des consommations

Les chiffres clés 2019





100%

des parties communes et lots vacants des immeubles de PFO₂ alimentés en électricité sont couverts par de l'électricité Garantie d'Origine Renouvelable.



100%*

du patrimoine de PFO₂ couvert par l'analyse de critères ESG (Environnementaux, Sociaux, de Gouvernance).



A

Score obtenu par PERIAL AM à l'évaluation annuelle des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) auprès des Nations Unies.



23% d'émission de gaz à effet de serre en moins pour le parc de bureaux de PFO₂ (soit 94% du parc) par rapport au benchmark de l'OID en 2019, soit **13,1 kg CO₂ eq/m²/an** en moyenne** contre 17,1 kgeqCO₂/m²/an pour l'OID.



19% de consommation d'énergie en moins pour le parc de bureaux de PFO₂ (soit 94% du parc) par rapport au benchmark de l'OID en 2019, soit **310 kWhEP/m²/an** en moyenne** contre 382 kWhEP/m²/an pour l'OID.

* 100 % du Fonds : hors actifs en cours d'arbitrage, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

** En moyenne sur les consommations et émissions réelles ou extrapolées selon les règles indiquées par ailleurs.



12

Experts techniques et environnementaux dédiés à l'amélioration de la performance des actifs, et un service RSE et Innovation à l'échelle du groupe PERIAL.

POUR TOUT COMPRENDRE

kWhEP/m²/an : Le kWh (kilo Watt heure) est une unité de mesure de l'énergie électrique et correspond au fonctionnement d'une puissance de 1kW pendant 1 heure. La consommation en énergie primaire (en kWhEP) correspond à l'énergie finale consommée par l'utilisateur final, notée kWhEP additionnée de l'énergie nécessaire à sa production et à son transport jusqu'au lieu de consommation.

kg CO₂ eq/m²/an : Afin de comparer l'impact climatique des activités anthropiques et des différents gaz à effet de serre, on ramène les émissions à un « équivalent CO₂ », le dioxyde de carbone étant identifié comme l'une des causes principales du réchauffement climatique, notamment en raison de son abondance. D'autres gaz, à l'image des gaz utilisés dans les systèmes frigorifiques (climatisation, réfrigérateurs...), ou du mé-

thane, produit par l'agriculture, ont un potentiel de réchauffement global plus important que le dioxyde de carbone : sur la même période, leur effet sur le changement climatique sera accru. On utilise le CO₂ comme gaz de référence, en se référant habituellement à un effet sur une période de 100 ans.

Sources : GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), EDF ENR



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT DE
PERIAL ASSET MANAGEMENT

L'éditorial

Notre rapport sur les performances extra financières de la SCPI PFO₂ évolue. Il s'inscrit désormais dans un nouveau contexte, à la fois réglementaire et économique, et répond à notre exigence accrue en matière Environnementale, Sociétale et de Gouvernance, l'ESG.

Une SCPI pionnière au niveau environnemental

Les premières mesures du dispositif éco-énergie tertiaire adopté en octobre 2019, initialement connu sous l'appellation « Décret tertiaire », deviennent obligatoires dès 2021. Il oblige les propriétaires des actifs immobiliers assujettis à suivre et à réduire les consommations d'énergie de leurs immeubles, et à engager leurs locataires dans cette démarche. C'est ce que nous faisons pour la SCPI PFO₂ depuis sa création, en 2009 : nous avons donc pris de l'avance sur ces obligations !

Le dispositif réglementaire en matière de finance durable à l'échelle européenne se met également en place : taxonomie verte adoptée, règlement Disclosure en cours de définition... Fort de son expertise reconnue sur le marché, PERIAL Asset Management participe aujourd'hui étroitement à l'évolution de ces réglementations auprès des organisations de place, notamment L'Association française des Sociétés de Placement Immobilier, l'ASPIM, et l'Observatoire de l'Immobilier Durable, l'OID.

Une exigence ESG sans équivalent

Le label ISR, Investissement Socialement Responsable, est disponible pour les fonds immobiliers depuis le 23 octobre 2020, permettant aux sociétés de gestion de valoriser, par ce dispositif mis en place par l'Etat, les fonds engagés en matière de performance ESG. Pionnière sur ces sujets, la SCPI PFO₂ a naturellement engagé son processus de labellisation.

Cette démarche explique le nouveau format du rapport extra financier, qui prend en compte de nouvelles exigences pour détailler avec toujours plus de transparence les performances ESG de PFO₂. Au-delà de la seule thématique environnementale, une soixantaine de critères extra-financiers sont désormais évalués pour les 200 immeubles de PFO₂. Ce sont donc plus de 12 000 critères qui sont contrôlés, suivis et améliorés en permanence sur l'ensemble du patrimoine immobilier de PFO₂ !

Par ailleurs, ce que nous avons mis en place dans les objectifs de la SCPI dès 2009 est aujourd'hui un atout majeur pour positionner PFO₂ sur une approche

Une soixantaine de critères extra-financiers sont désormais évalués pour les 200 immeubles de PFO₂.

extra-financière plus globale. Parce que nous avons accumulé cette expérience, nous avons voulu soumettre à la labélisation ISR une démarche encore plus exigeante, qui se concrétise dans une notation ESG unique. Cette notation, nos experts ESG l'ont construite avec rigueur et de grandes ambitions car nous sommes plus que jamais convaincus que les performances durables servent les performances financières.

La lecture de ce rapport vous permettra, je l'espère, de comprendre et de mesurer la nouvelle dimension et le sérieux de notre démarche dont vous pourrez suivre, année après année, rapport après rapport, les évolutions. Les contraintes que nous nous imposons sont les garantes d'une gestion particulièrement responsable. Elles forgent les performances extra-financières de PFO₂ et soutiennent ses performances financières actuelles et à venir. C'est notre conviction, elle est encore renforcée en ces temps de crises sanitaire et économique.

Cette nouvelle stratégie de gestion, exigeante et vertueuse, s'inscrit pleinement dans la démarche RSE de PERIAL Asset Management. Elle se matérialise également dans le programme PERIAL Positive 2030 visant à améliorer notre impact sur le climat, la communauté des utilisateurs et les territoires où nous opérons.

Bonne lecture !

Nos engagements



Notre démarche Best In Progress

Les immeubles sont valorisés par des actions d'amélioration de la performance ESG, notamment sur le plan Environnemental.

Cette valorisation se traduit principalement par des leviers relatifs à l'usage des actifs, à leur maintenance et à leur exploitation, et se fait en étroite collaboration avec les locataires et les intervenants techniques.

PERIAL Asset Management adopte ainsi une démarche "Best in Progress": la société de gestion recherche l'amélioration permanente des performances ESG de ses immeubles plutôt que l'acquisition d'immeubles déjà performants.

Nos engagements initiaux

La prise en compte des critères Environnementaux, Sociaux/Sociétaux et de Gouvernance, ESG, fait partie intégrante des stratégies d'investissement et de gestion de la SCPI PFO₂. Elle permet d'anticiper l'évolution de notre cadre réglementaire et de réduire le risque d'obsolescence des immeubles, par exemple dans le cadre de la mise en œuvre récente du **dispositif Éco-énergie tertiaire** (plus connu sous le nom de « Décret Tertiaire »).

PERIAL Asset Management cherche à mobiliser l'ensemble de ses parties prenantes autour de la recherche de performance ESG pour PFO₂, par le biais d'engagements contractuels mutuels et d'un accompagnement proposé aux locataires : mise en place de Comités Verts, utilisation de la plateforme Le Bon Geste, etc. Le détail de cette stratégie est à découvrir dans la **Politique d'engagement des parties prenantes, disponible sur le site www.perial.com**.

Les objectifs historiques fixés par la société de gestion pour PFO₂, établis il y a 11 ans, préfiguraient à l'époque des transformations à l'œuvre dans le secteur immobilier. **Pour chaque actif, PFO₂ s'engage, sur une durée de huit ans après son acquisition, à atteindre :**



-40% de consommation énergétique dans un délai de 8 ans après l'acquisition
en énergie primaire ou atteinte d'un seuil de 200kWhEP/m²/an



-30% de consommation d'eau dans un délai de 8 ans après l'acquisition
ou atteinte d'un seuil de 45L/personne/jour

La poursuite de ces objectifs permet la décarbonation du portefeuille, les émissions de gaz à effet de serre diminuant en même temps que les consommations énergétiques. A l'échelle du portefeuille, un objectif à horizon 2030 a été fixé : réduction de 70% de l'empreinte carbone liées aux consommations énergétiques des parties communes et privatives par rapport à 2010. Cet objectif pour PFO₂ s'inscrit dans un cadre global pour la société de gestion et le groupe, définis dans le **Plan Climat 2030** et le programme **PERIAL Positive 2030**.

Une nouvelle et ambitieuse démarche ESG

Désormais, et pour nous inscrire dans le cadre du label ISR, Investissement Socialement Responsable, PFO₂ prend en compte un spectre complet de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des immeubles. Les investissements sont sélectionnés au regard de leurs caractéristiques ESG ou de leur potentiel d'amélioration et de leur compatibilité avec les objectifs de gestion extra-financiers, en plus des objectifs de performance financière.

PFO₂ est un fonds dit "Best-in-Progress" puisqu'il vise à améliorer année après année la performance ESG des immeubles, et en particulier leur performance environnementale.

Des plans d'action annuels sont définis pour chaque actif, intégrant des actions en matière de performance environnementale. Les consommations d'énergie et d'eau sont collectées sur les parties communes et privatives, avec la participation des locataires. Une plateforme digitale centralise ces données.

Dans le cas où les données ne pourraient être obtenues, des extrapolations sont réalisées sur la base des bonnes pratiques du secteur.

La performance extra financière des immeubles notée

Afin de noter chaque immeuble en fonction de ses performances ESG, PERIAL AM a défini une grille d'analyse extra-financière notant de 0 à 100 chaque immeuble et portant sur les critères suivants (liste non exhaustive) :

- **Environnementaux**, tels que la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, la gestion de l'eau et des déchets, la biodiversité et la certification ou labélisation de l'actif ;



- **Sociétaux**, tels que la mobilité et l'accessibilité du site, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, la contribution au développement local et la certification ou labélisation de l'actif concernant la santé et le bien-être ou la connectivité ;
- **de Gouvernance**, tels que la gestion de la chaîne d'approvisionnement de la Société de Gestion, les relations locataires, la résilience face aux risques sécuritaires et climatiques et l'existence de politiques RSE mises en place par le ou les locataire(s).

L'évaluation de la performance ESG reste néanmoins conditionnée à la disponibilité des données, qu'il s'agisse des plateformes en OpenData ou des données techniques concernant le bâti, ses équipements et ses consommations.

Les données sont collectées sur chaque actif grâce à notre équipe d'experts en matière technique et environnementale, composée d'une douzaine de collaborateurs, par l'intermédiaire des Property Managers intervenant sur le patrimoine de PFO₂ et, en cas de besoin, en ayant également recours à des bureaux d'études techniques spécialisés. Une équipe en charge de la politique d'investissement responsable de PERIAL AM se charge de vérifier et de valider les données collectées. Dans la logique de l'approche « Best in Progress », la note ESG de chaque immeuble est mise à jour annuellement.

PFO₂ une évolution constante au service des performances durables

1966

PERIAL AM créateur de PF1, une des premières SCPI

Gestion immobilière, collecte des loyers

- + Objectif à 8 ans**
 - 40% de consommation énergétique (ou atteinte de seuil)
 - 30% de consommation d'eau (ou atteinte de seuil)

Création de PFO₂
2009

Création d'une grille de score ESG

2020

- + Grille de score basée sur 60 critères**
Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance pour piloter les immeubles depuis l'acquisition jusqu'à la cession, en passant par la transformation et l'accompagnement

Objectifs de performance fixés pour tous les fonds de PERIAL AM

2030

- + Programme PERIAL Positive 2030**
Des objectifs de performance fixés sur 12 thématiques, déclinées sur trois piliers : Climat, Communauté et Territoire

8 indicateurs
sont suivis par PERIAL
Asset Management,
en fonction d'une
grille regroupant
60 critères
Environnementaux,
Sociétaux et de
Gouvernance

L'ensemble de la méthodologie ESG développée par PERIAL AM fait l'objet d'une analyse annuelle pour suivre l'amélioration du portefeuille

1.
La Performance Energétique

2.
Les Émissions de GES

3.
La Biodiversité

4.
Les Labélisations & Certifications

5.
La Mobilité

6.
Les Services à proximité des immeubles

7.
La Gestion de la Chaîne d'Approvisionnement

8.
La Résilience

Cycle de vie d'un immeuble au sein de PFO₂

AVANT L'ACQUISITION

Appréciation de l'éligibilité de l'actif sur la base de ses principales caractéristiques ESG

Notation de l'actif selon la grille ESG de PERIAL AM

Identification des principaux points ESG à auditer en phase de due diligence



GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Intégration de l'actif dans la stratégie d'amélioration environnementale
réduction de 40% des consommations d'énergie
et de 30% des consommations d'eau sous 8 ans (ou atteinte de seuils)

Mise en place du plan pluriannuel de travaux avec mention des actions impactant la performance ESG

Collecte annuelle des données de consommations

Mise à jour annuelle de la note ESG de chaque actif



LORS DE L'ARBITRAGE

Prise en compte de la notation ESG de l'actif dans la validation du plan d'arbitrage



Suivi de performance 2019

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(kWhep/m²) parties communes et privatives

Consommations moyennes par typologie d'actifs en kWhep/m²

Bureau	Commerce	Restaurant
310 kWhep/m ²	294 kWhep/m ²	1121 kWhep/m ²
85% des bureaux en valeur, soit 79,9% du fonds en valeur	67% des commerces en valeur, soit 3,1% du fonds en valeur	100% des restaurants, soit 1,1% du fonds en valeur
-19% de consommations par rapport au benchmark de l'OID	+17% de consommations par rapport au benchmark de l'OID	-40% de consommations par rapport au benchmark de l'OID



ÉMISSIONS DE GES

en valeur relative (kgCO₂eq/m²), Scopes 1 & 2, parties communes et privatives

Émissions moyennes par typologie d'actifs en kg CO₂ eq/m²

Bureau	Commerce	Restaurant
13,1 kgCO ₂ eq/m ²	7,9 kgCO ₂ eq/m ²	33,9 kgCO ₂ eq/m ²
85% des bureaux en valeur soit 79,9% du fonds en valeur	67% des commerces en valeur soit 3,1% du fonds en valeur	100% des restaurants en valeur soit 1,1% du fonds en valeur
-23% d'émissions par rapport au benchmark de l'OID	-43% d'émissions par rapport au benchmark de l'OID	-49% d'émissions par rapport au benchmark de l'OID



Périmètre en nombre d'actifs

59%*



Couverture en valeur

84%*

Mode de calcul

Moyenne arithmétique des consommations par typologie d'actifs en kWhep/m².

Exclusions

- Des actifs au plan d'arbitrage 2020
- Du terrain à construire
- Des actifs vacants à 100%

- Des acquisitions ou achèvements de travaux de moins de 12 mois
- Des actifs dont PERIAL AM n'a pas obtenu ou extrapolé de consommations

Le cas échéant, des règles d'extrapolation vérifiées par un expert indépendant ont été appliquées.

La poursuite des actions d'engagement des locataires (sensibilisation, plateforme le Bon Geste, annexes environnementales, comités verts, etc.) et des intervenants directs de la société contribuera à la diminution des consommations énergétiques.

A chaque départ de locataire, les plateaux sont remis en état et une partie des travaux consiste en un remplacement de l'éclairage existant par des LED, le cas échéant.

Suivant sa logique initiale, PFO₂ privilégie, selon les résultats attendus, une gestion vertueuse des équipements à l'entreprise de travaux au coût écologique non négligeable. S'ils sont nécessaires à l'atteinte des objectifs du fonds, les travaux sont inscrits dans les plans pluriannuels, au même titre que les actions d'entretien et d'amélioration courantes.



Périmètre en nombre d'actifs

59%*



Couverture en valeur

84%*

Mode de calcul

Moyenne arithmétique des émissions par typologie d'actifs en kgCO₂eq/m².

Exclusions

- Des actifs au plan d'arbitrage 2020
- Du terrain à construire
- Des actifs vacants à 100%

- Des acquisitions ou achèvements de travaux de moins de 12 mois
- Des actifs dont PERIAL AM n'a pas obtenu ou extrapolé de consommations

Le cas échéant, des règles d'extrapolation vérifiées par un expert indépendant ont été appliquées.

Les émissions liées aux consommations énergétiques diminuant mécaniquement avec la réduction de ces dernières, les actions entreprises afin de favoriser la sobriété énergétique permettent également d'améliorer l'empreinte carbone des actifs.

L'ensemble des parties communes alimentées en électricité des immeubles multi-locataires et des lots vacants en France est intégré à un contrat-cadre de fourniture d'électricité « verte », Garantie d'Origine renouvelable.

Dans le cadre du Plan Climat qui s'applique à PERIAL Asset Management et, par suite, à PFO₂, le développement de surfaces de production d'électricité pour l'autoconsommation permettra de réduire les émissions de GES sur les scopes 1 et 2.

* 100 % du fonds : hors actifs en cours d'arbitrage, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.



BIODIVERSITÉ

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



29 % en valeur



Périmètre en nombre d'actifs

100%*



Couverture en valeur

100%*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale 2019 des actifs dont la surface végétalisée représente plus de 10% de la parcelle sur la valeur vénale 2019 du fonds.

Estimations

Surface végétalisée estimée visuellement sur des plateformes géographiques en Open Data.

PERIAL AM a fait appel à un bureau d'étude spécialisé en écologie pour établir une cartographie des sites de PFO₂ à fort potentiel écologique. Ces sites étendards permettront d'expérimenter et de définir une stratégie de soutien à la biodiversité.

Des diagnostics écologiques seront réalisés dès 2021 sur certains de ces actifs, et une vingtaine de sites bénéficieront de l'installation de supports de biodiversité (nichoirs, hôtels à insectes...), afin de recréer un habitat pour la faune et de sensibiliser les locataires aux enjeux liés à la biodiversité



LABÉLISATION & CERTIFICATION

Part des actifs certifiés en construction/rénovation ou en exploitation, sur des thématiques environnementales :



30 % en valeur
4% HQE en exploitation,
15% BREEAM in Use, 10% HQE,
6% BREEAM (en construction)



Périmètre en nombre d'actifs

100%*



Couverture en valeur

100%*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale 2019 des actifs porteurs d'une certification ou labélisation environnementale sur la valeur vénale 2019 du fonds.

PERIAL AM a pour objectif à horizon 2030 de faire certifier 100% des actifs de bureau de plus de 5 000 m² selon BREEAM In-Use Very Good a minima, à l'échelle du patrimoine de ses fonds.

* 100 % du fonds : hors actifs en cours d'arbitrage, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.



INDICATEURS SOCIAUX



MOBILITÉ

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



85 % en valeur vénale



Périmètre en nombre d'actifs

100%*



Couverture en valeur

100%*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale 2019 des actifs à moins de 500m d'un nœud de transport (plus de 2 stations) sur la valeur vénale 2019 du fonds.

Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, métro dans un rayon de 500 m autour de l'actif.



SERVICES À PROXIMITÉ

**Part des actifs au Walkscore
supérieur à 70/100**



67 % en valeur vénale



Périmètre en nombre d'actifs

99%*



Couverture en valeur

100%*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale 2019 des actifs au walkscore supérieur à 70 sur la valeur vénale 2019 du fonds.

Le Walkscore est un indicateur de la walkability (l'accessibilité piétonne ou la "marchabilité") d'un quartier, sur une échelle d'1 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, le score permet d'évaluer la proximité d'une adresse à un ensemble de services et de commodités.

Pour en savoir plus : www.walkscore.com

* 100 % du fonds : hors actifs en cours d'arbitrage, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

INDICATEURS DE GOUVERNANCE



GESTION DE LA CHAÎNE D'APPRO- VISIONNEMENT

**Charte ESG en cours de signature
par les prestataires intervenant en direct
pour le compte de PERIAL AM**



100 %

PERIAL AM s'engage, d'ici à 2021, à inscrire l'ensemble des prestataires intervenant sur les actifs pour son compte direct dans une démarche de prise en compte des critères ESG.



Périmètre en nombre d'actifs

100% du fonds*



Couverture en valeur

100% du fonds*



RÉSILIENCE

**Part des actifs évalués avec des risques
faibles ou moyens selon l'outil Bat'Adapt**



21 % en valeur vénale

La plupart des actifs immobiliers sont exposés à des risques liés au changement climatique. PERIAL AM s'engage déjà, à travers le plan Positive 2030, à atténuer le changement climatique.



Périmètre en nombre d'actifs

89% du fonds*



Couverture en valeur

80% du fonds*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale 2019 des actifs exposés à des risques climatiques faibles ou moyens sur la valeur vénale 2019 du fonds.

Bat-Adapt est un outil développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable afin d'évaluer l'exposition et la vulnérabilité des bâtiments aux risques climatiques. Les hypothèses sont fondées sur le scénario RCP 8.5 du GIEC, le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat.

* 100 % du fonds : hors actifs en cours d'arbitrage, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.



Focus immeubles PFO₂

A des fins de lisibilité des performances détaillées sur un patrimoine de plus de 200 immeubles, nous avons fait le choix de mettre en avant :

- les 5 immeubles de PFO₂ ayant la plus importante valeur vénale
- les 5 immeubles avec la note ESG la plus faible
- les 5 immeubles avec la meilleure note ESG

Cette méthodologie de reporting obéit aux meilleures pratiques du marché et s'inscrit également dans un cadre de labélisation de la SCPI PFO₂.

LES 5 PLUS IMPORTANTES ACTIFS (VVHD 2019)



Val de Fontenay

Le Wave

Bureaux

18 663 m²

Note ESG PERIAL AM: **53,47** /100

Note E: **26,1**

Note S: **22,5**

Note G: **4,9**



275 kWh/m²



8,94 kgCO₂eq/m²



10% < Taux de végétalisation de la parcelle < 50%



Aucun label / certification environnementale



Plus de 2 stations à moins de 500 m



Walkscore 86/100



Charte ESG en cours de signature



Risques climatiques forts – identifiés avec l'outil Bat-Adapt

- Sécheresse et Retrait et Gonflement des Argiles
- Vague de chaleur
- Inondation

Commentaires : Cet actif présente des consommations énergétiques meilleures que le benchmark de l'OID, notamment parce qu'il est doté de LED et d'une GTB qui permet de gérer les équipements de façon vertueuse. De nombreux services y sont mis à disposition et sa desserte en transport est de bonne qualité, valorisant sa performance ESG globale.



Amsterdam

Bureaux

20 786 m²

Note ESG PERIAL AM : **38,99**/100

Note E : **14,9**

Note S : **22,5**

Note G : **1,6**

-  **Acquisition récente : nous aurons plus d'information en 2021**
-  **Acquisition récente : nous aurons plus d'information en 2021**
-  **Taux de végétalisation de la parcelle < 10%**
-  **Aucun label / certification environnementale**
-  **Plus de 2 stations à moins de 500 m**
-  **Walkscore 39/100**
-  **Charte ESG en cours de signature**
-  **Risques climatiques non analysés**
Outil Bat-Adapt non disponible hors France métropolitaine

Commentaires : Cet immeuble, acquis en décembre 2019, présente une excellente qualité de bâti et propose à ses occupants nombre de services en plus d'une bonne desserte par les différents transports. Au vu de sa récente acquisition, PERIAL AM ne dispose pas encore d'historique de consommations et travaillera à consolider la thématique Gouvernance en nouant des liens étroits avec locataires et les prestataires



Ivry

Bureaux

15 347 m²

Note ESG PERIAL AM : **42,04**/100

Note E : **14,9**

Note S : **22,3**

Note G : **4,9**

-  **561 kWh/m²**
-  **18,25 kg CO₂eq/m²**
-  **10% < Taux de végétalisation de la parcelle < 50%**
-  **Aucun label / certification environnementale**
-  **Plus de 2 stations à moins de 500 m**
-  **Walkscore 74/100**
-  **Charte ESG en cours de signature**
-  **Risques climatiques forts – identifiés avec l'outil Bat-Adapt**
 - Sécheresse et Retrait et Gonflement des Argiles
 - Inondation

Commentaires : Le siège social du Groupe FNAC DARTY, en bord de Seine, présente des consommations d'énergie supérieures à celles du benchmark de l'OID et émet par suite plus de GES. Sa situation, favorable en matière de desserte et de services, l'expose en revanche à des risques d'inondation élevés. Des actions de sensibilisation et de prévention vont se poursuivre.



Paris

Le Montréal

Bureaux/Enseignement

9 426 m²

Note ESG PERIAL AM : **57,22**/100

Note E : **30,3**

Note S : **20,3**

Note G : **6,6**

219 kWh/m²

7,13 kgCO₂eq/m²

Taux de végétalisation de la parcelle < 10%

BREEAM Rénovation - Very Good

Plus de 2 stations à moins de 500 m

Walkscore 99/100

Charte ESG en cours de signature

Risques climatiques moyens – identifiés avec l’outil Bat-Adapt
• Vague de chaleur

Commentaires : L'excellente localisation de cet actif concourt à l'obtention d'une performance sociale élevée. Les consommations d'énergie et les émissions de GES de l'immeuble, plutôt performantes par rapport au benchmark de l'OID participent également à sa performance globale.

Levallois

Le Wilson

Bureaux

11 812 m²

Note ESG PERIAL AM : **59,07**/100

Note E : **30,3**

Note S : **20,5**

Note G : **8,2**

288 kWh/m²

9,36 kgCO₂eq/m²

Taux de végétalisation de la parcelle <10%

BREEAM In-Use Part 1 - Good
Part 2 - Good

Plus de 2 stations à moins de 500 m

Walkscore 97/100

Charte ESG en cours de signature

Risques climatiques forts – identifiés avec l’outil Bat-Adapt
• Inondation
• Vague de chaleur

Commentaires : L'excellente localisation de cet actif et les services à destination des occupants concourent à l'obtention d'une performance sociale élevée, tout comme sa sobriété en termes de consommations d'énergie et d'émissions de GES.

LES ACTIFS LES MOINS PERFORMANTS EN MATIÈRE ESG



Saintes

Speedy

Commerce

270 m²

Note ESG PERIAL AM: **15,22**/100

Note E: **4,3**

Note S: **8,6**

Note G: **2,7**



Pas d'information



Pas d'information



Taux de végétalisation de la parcelle <10%



Aucun label / certification environnementale



Moins de 2 stations à moins de 500 m



Walkscore 70/100



Charte ESG en cours de signature



Risques climatiques forts

• Sécheresse, retrait et gonflement des argiles

Commentaires: Le locataire de cet actif n'a pas souhaité transmettre à PERIAL AM ses consommations énergétiques et d'eau, qui ont un poids important dans la notation. PERIAL AM poursuit néanmoins son travail de sensibilisation auprès des locataires, comme de l'ensemble de ses parties prenantes.

Plan d'action: Un plan d'action doit être validé avec le locataire, qui possède plusieurs actifs dans le portefeuille.



Échirolles

Commerce

Cube

1 384 m²

Note ESG PERIAL AM : **19,96**/100

Note E : **5,9**

Note S : **8,6**

Note G : **6**

-  **Pas d'information**
-  **Pas d'information**
-  **10% < Taux de végétalisation de la parcelle < 50%**
-  **Aucun label / certification environnementale**
-  **Moins de 2 stations à moins de 500 m**
-  **Walkscore 71/100**
-  **Charte ESG en cours de signature**
-  **Risques climatiques moyens**
 - Vague de chaleur
 - Sécheresse et Retrait et Gonflement des Argiles

Commentaires : La qualité environnementale de cet actif d'activité étant peu performante, PERIAL AM a dépêché un bureau d'études afin de déterminer les actions à mettre en œuvre, afin d'étoffer le plan d'action.

Plan d'action : Optimisation du pilotage des équipements - Mise à jour des DPE Energie et Gaz à effet de serre - Installation de deux types de supports de biodiversité - Signature de la charte ESG par 100% des partenaires - Disponibilité de 100% des RMA - Signature de la charte chantier vert - Diffusion des procédures de gestion d'urgence.



Saint-Vigor le Grand

Commerce

Speedy

600 m²

Note ESG PERIAL AM : **19,56**/100

Note E : **6,4**

Note S : **6,1**

Note G : **7,7**

-  **Pas d'information**
-  **Pas d'information**
-  **Taux de végétalisation de la parcelle = 0%**
-  **Aucun label / certification environnementale**
-  **Moins de 2 stations à moins de 500 m**
-  **Walkscore 65/100**
-  **Charte ESG en cours de signature**
-  **Risques climatiques moyens**
 - Sécheresse, retrait et gonflement des argiles

Commentaires : Le locataire de cet actif n'a pas souhaité transmettre à PERIAL AM ses consommations énergétiques et d'eau, qui ont un poids important dans la notation. PERIAL AM poursuit néanmoins son travail de sensibilisation auprès des locataires, comme de l'ensemble de ses parties prenantes.

Plan d'action : Un plan d'action doit être validé avec le locataire, qui possède plusieurs actifs dans le portefeuille.



Amilly

Commerce 600 m²

Note ESG PERIAL AM : **19,68**/100

Note E : **4,5**

Note S : **13**

Note G : **2,7**



Pas d'information



Pas d'information



Taux de végétalisation de la parcelle = 0%



Aucun label / certification environnementale



Plus de 2 stations à moins de 500 m



Walkscore 77/100



Charte ESG en cours de signature



Risques climatiques forts

- Vague de chaleur et sécheresse
- Retrait & gonflement des argiles

Commentaires : Le locataire de cet actif n'a pas souhaité transmettre à PERIAL AM ses consommations énergétiques et d'eau, qui ont un poids important dans la notation. PERIAL AM poursuit néanmoins son travail de sensibilisation auprès des locataires, comme de l'ensemble de ses parties prenantes.

Plan d'action : Un plan d'action doit être validé avec le locataire, qui possède plusieurs actifs dans le portefeuille.

Speedy



Saint-Martin Boulogne

Commerce 1 725 m²

Note ESG PERIAL AM : **20,25**/100

Note E : **6,9**

Note S : **9,5**

Note G : **4,4**



Pas d'information



Pas d'information



Taux de végétalisation de la parcelle <10%



Aucun label / certification environnementale



Moins de 2 stations à moins de 500 m



Walkscore 50/100



Charte ESG en cours de signature



Risques climatiques forts

- Sécheresse et Retrait et Gonflement des Argiles
- Vague de Chaleur
- Inondation

Commentaires : L'absence d'information quant aux consommations d'énergie et aux émissions de GES de cet actif lui confère une mauvaise performance environnementale. Son environnement immédiat est peu accessible en transports en commun, et le peu de services disponibles à proximité expliquent sa mauvaise performance sociale.

Plan d'action : L'actif est en cours de cession.

LES ACTIFS LES PLUS PERFORMANTS EN MATIÈRE ESG



Montpellier

Business Plaza B1

Bureaux 2 253 m²

Note ESG PERIAL AM: **69,44**/100

Note E: **41**

Note S: **18,6**

Note G: **9,8**



164 kWh/m²



5,35 kgCO₂eq/m²



Taux de végétalisation de la parcelle <10%



Aucun label / certification environnementale



Plus de 2 stations à moins de 500 m



Walkscore 66/100



Charte ESG en cours de signature



Risques climatiques moyens – identifiés avec l'outil Bat-Adapt
• Inondation

Commentaires : Les consommations de cet actif sont particulièrement performantes comparées au benchmark sectoriel de l'OID. Sa localisation lui permet de bénéficier de transports en communs à proximité et d'un environnement économique dynamique.



Villeneuve d'Ascq

Bureaux 5 451 m²

Note ESG PERIAL AM : **67,61**/100

Note E : **39,4** Note S : **19,5** Note G : **8,7**

-  163 kWhep/m²
-  5,3 kgCO₂eq/m²
-  10%<Taux de végétalisation de la parcelle <50%
-  HQE Construction
-  Plus de 2 stations à moins de 500 m
-  Walkscore 45/100
-  Charte ESG en cours de signature
-  **Risques climatiques moyens – identifiés avec l’outil Bat-Adapt**
 - Sécheresse et Retrait et Gonflement des Argiles
 - Vague de chaleur
 - Inondation

Commentaires : Le recours à la géothermie pour les besoins de chaleur et de froid permettent de limiter notablement les émissions de gaz à effet de serre de l’actif. Les performances techniques du bâti ont par ailleurs permis à l’immeuble d’obtenir la certification Haute qualité environnementale (HQE) en construction.



Saint-Herblain

Bureaux 2 502 m²

Note ESG PERIAL AM : **66,95**/100

Note E : **41,5** Note S : **15,6** Note G : **9,8**

-  137 kWhep/m²
-  4,45 kgCO₂eq/m²
-  10%<Taux de végétalisation de la parcelle <50%
-  Aucun label / certification environnementale
-  Plus de 2 stations à moins de 500 m
-  Walkscore 60/100
-  Charte ESG en cours de signature
-  **Risques climatiques faibles – identifiés avec l’outil Bat-Adapt**

Commentaires : Les consommations de cet actif sont bien meilleures que celles des actifs comparables ce qui participe à expliquer sa bonne performance ESG. Son excellente desserte lui confère une bonne performance sur la thématique Sociale, et l’engagement RSE de ses locataires valorisent la thématique Gouvernance.



Amsterdam

Bureaux

6 798 m²

Note ESG PERIAL AM : **65,72**/100

Note E : **39,4**

Note S : **22,5**

Note G : **3,8**



165 kWh/m²



5,37 kgCO₂eq/m²



Taux de végétalisation de la parcelle <10%



Aucun label / certification environnementale



Plus de 2 stations à moins de 500 m



Walkscore 91/100



Charte ESG en cours de signature



Risques climatiques non analysés

Outil Bat-Adapt non disponible hors France métropolitaine

Commentaires : Les consommations de cet actif sont bien meilleures que celles des actifs comparables ce qui participe à expliquer sa bonne performance ESG. Son excellente localisation est particulièrement valorisée sur la thématique Sociétale. L'engagement RSE d'une partie des locataires est également un atout dans l'évaluation de la performance de la thématique Gouvernance.



Rouen

Bureaux

4 174 m²

Note ESG PERIAL AM : **64,64**/100

Note E : **35,6**

Note S : **18,6**

Note G : **10,4**



69 kWh/m²



2,23 kgCO₂eq/m²



Végétalisation <10% de la parcelle



HQE Construction



Plus de 2 stations à moins de 500 m



Walkscore 86/100



Charte ESG en cours de signature



Risques climatiques moyens – identifiés avec l'outil Bat-Adapt

Commentaires : L'excellente performance énergétique et carbone de l'actif, sa très bonne localisation à proximité de transports en commun et d'un environnement économique dynamique, ainsi que l'engagement RSE de ses locataires participent à sa performance ESG global.

Suivi des consommations des immeubles de PFO₂ acquis entre 2009 et 2011



Dénomination	Surface immeuble	Année d'acquisition	Catégorie	Année de référence	Consommation eau de référence (m ³ /m ²)	Objectif de performance (m ³ /m ²)	Consommations eau 2018 (m ³ /m ²)	Avancement 2018 par rapport à l'objectif	Consommations eau 2019 (m ³ /m ²)	Avancement 2019 par rapport à l'objectif
MARSEILLE - Espace GAYMARD	10 598 m ²	2011	BUREAU	2012	0,27	0,45	0,22	100%	0,23	100%
Nantes - Centre d'affaire exalis - Bât. D	1 336 m ²	2010	BUREAU	2011	0,09	0,45	0,29	100%	0,26	100%
NICE AEROPOLE	9 412 m ²	2011	BUREAU	2012	0,36	0,45	0,17	100%	0,16	100%
Nantes, St Herblain La Frégate	3 842 m ²	2011	BUREAU	2012	0,23	0,45	0,21	100%	0,20	100%
VITROLLES / COUPERIGNE	1 374 m ²	2010	BUREAU	2012	0,22	0,45	0,06	100%	0,07	100%
AVIGNON/AERODROME	3 644 m ²	2011	BUREAU	2013	0,16	0,45	0,09	100%	0,09	100%
ILLKIRCH - immeuble GAUSS	1 992 m ²	2010	BUREAU	2011	0,26	0,45	0,33	100%	0,22	100%
BIOT Les Espaces Renard	12 158 m ²	2011	BUREAU	2012	0,49	0,45	1,42	0%	Pas de données	
LYON - CRAB-LORTET	5 532 m ²	2011	BUREAU	2012	0,35	0,45	0,50	0%	Pas de données	
VELIZY/BT E/PETIT CLAMART	2 403 m ²	2010	BUREAU	2011	0,14	0,45	0,22	100%	Pas de données	
NANTERRE ARRAS - Segula	4 515 m ²	2011	BUREAU	2013	0,26	0,45	Pas de données		Pas de données	
PARIS – RUE TRONCHET	359 m ²	2009	BUREAU	2010	1,99	1,39	Pas de données		Pas de données	
Valbonne GAIA	2 412 m ²	2011	BUREAU	2012	0,86	0,60	Pas de données		Pas de données	
DARDILLY	3 957 m ²	2011	BUREAU	2012	0,29	0,45	Pas de données		Pas de données	
MERIGNAC - Parc Heliopolis- CULTURA - BAT 5	1 141 m ²	2009	BUREAU	2010	0,43	0,45	Pas de données		Pas de données	
MARCQ EN BAROEUL - PARC DE LA MARQUE	5 659 m ²	2010	BUREAU	2011	0,22	0,45	Pas de données		Pas de données	
NIMES/ZAC DE LA GARE	5 362 m ²	2011	BUREAU	2012	0,05	0,45	Pas de données		Pas de données	

Suivi des consommations des immeubles de PFO₂ acquis entre 2009 et 2011



Dénomination	Surface immeuble	Année d'acquisition	Catégorie	Performance énergétique de référence (kWhEP/m ²)	Objectif de performance (kWhEP/m ²)	Performance énergétique 2018 (kWhEP/m ²)	Avancement 2018 par rapport à l'objectif	Performance énergétique 2019 (kWhEP/m ² /an)	Avancement 2019 par rapport à l'objectif
MERIGNAC - Parc Heliopolis- CULTURA - BAT 5	1 141 m ²	2009	BUREAU	235	200	185	100%	72	100%
PARIS – RUE TRONCHET	359 m ²	2009	BUREAU	459	276	40	100%	42	100%
MARÇQ EN BAROEUL - PARC DE LA MARQUE	5 659 m ²	2010	BUREAU	408	245	102	100%	99	100%
Nantes - Centre d'affaire exalis - Bâtiment D	1 336 m ²	2010	BUREAU	345	207	274	51%	274	52%
ILLKIRCH - immeuble GAUSS	1 992 m ²	2010	BUREAU	251	200	226	49%	172	100%
VELIZY/BT E/PETIT CLAMART	2 403 m ²	2010	BUREAU	456	274	304	83%	386	38%
VITROLLES / COUPERIGNE	1 374 m ²	2010	BUREAU	1 224	734	719	100%	650	100%
NIMES/ZAC DE LA GARE	5 362 m ²	2011	BUREAU	-	200	113	100%	163	100%
NANTERRE ARRAS - Segula	4 515 m ²	2011	BUREAU	716	430	584	46%	611	37%
AVIGNON/AERODROME	3 644 m ²	2011	BUREAU	246	200	190	100%	202	95%
LYON - CRAB-LORTET	5 532 m ²	2011	BUREAU	514	308	461	26%	440	36%
NICE AEROPOLE	9 412 m ²	2011	BUREAU	670	402	473	73%	410	97%
DARDILLY	3 957 m ²	2011	BUREAU	261	200	192	100%	181	100%
MARSEILLE - Espace GAYMARD	10 598 m ²	2011	BUREAU	500	300	279	100%	217	100%
Valbonne GAIA	2 412 m ²	2011	BUREAU	587	352	460	54%	501	37%
Nantes, St Herblain La Frégate	3 842 m ²	2011	BUREAU	292	200	192	100%	248	48%
BORDEAUX/BASIC FIT	880 m ²	2009	COMMERCE	336	200	335	1%	318	13%
BIOT Les Espaces Renard	12 158 m ²	2011	BUREAU	534	321	409	59%	351	86%