



# PERIAL

ASSET MANAGEMENT

## NOTRE DÉMARCHÉ D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE





## L'ÉDITO DU PRÉSIDENT

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

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

L'investissement Responsable donne du sens aux placements des épargnants ou des investisseurs institutionnels. Pourtant, les actions concrètes mises en place par les acteurs de l'épargne et de l'immobilier sont variées. Pour PERIAL Asset Management, 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 exigeante, applicable et pragmatique. Elle n'a de sens que si elle est comprise. C'est tout le sens de ce document : vous présenter notre vision de l'investissement responsable.

Bonne lecture.

**Eric Cosserat**  
Président de PERIAL Asset Management

## NOTRE CONVICTION

Depuis plus de 10 ans, PERIAL Asset Management place le Développement Durable au cœur de sa stratégie de gestion immobilière. La création de la SCPI PFO<sub>2</sub> en 2009 a permis à PERIAL Asset Management de prendre de l'avance sur le marché grâce à une démarche pionnière et ambitieuse en matière de performances environnementales.

Cette conviction forte conduit naturellement PERIAL Asset Management à intégrer les deux autres piliers que sont le social/sociétal et la gouvernance pour déployer 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 Asset Management propose ainsi des placements plus responsables et durables.



# L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE BY PERIAL ASSET MANAGEMENT

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 Asset Management 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).

Dans le prolongement, PERIAL Asset Management 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 été attribuée à PERIAL Asset Management le score de A (notations allant de E à A+) depuis, 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 Asset Management 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 Asset Management est également membre du Conseil d'Administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) depuis 2018** et participe à de nombreux groupes de travail aboutissant à la création d'outils et de méthodologies adoptées par les professionnels du secteur.



**En 2020, deux fonds gérés par PERIAL Asset Management ont obtenu le label ISR : la SCI PERIAL Euro Carbone et la SCPI PFO<sub>2</sub>.**

*Avertissements : 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 d'indicateurs de performance extra-financière :



## UNE MÉTHODOLOGIE ROBUSTE

PERIAL Asset Management s'est appuyée sur des compétences internes pour développer ses outils d'analyse ESG afin d'évaluer les actifs avant l'acquisition, puis suivre et améliorer leurs performances en phase de gestion jusqu'à l'arbitrage.

1

### Analyse initiale

La première étape est réalisée sur les actifs à l'étude avant qu'ils n'entrent en phase de due diligence. Cela permet d'identifier rapidement les principaux risques et opportunités ESG et constitue un premier filtre à l'acquisition. Une analyse approfondie est ensuite menée sur les actifs retenus pour l'investissement, par le biais d'une grille de plus de 60 critères.

2

### Due Diligence

PERIAL Asset Management fait un audit approfondi sur les performances ESG des immeubles et définit les actions d'optimisation à mener. A la suite, un plan pluriannuel de travaux est défini.

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.

## 60 CRITÈRES ESG PRIS EN COMPTE, PARMIS LESQUELS :

### Environnement

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

### Social / Sociétal

- Accessibilité PMR (Personne à mobilité réduite)
- 
- Services à proximité du site
- 
- Santé et confort des occupants
- ...

### Gouvernance

- Secteur d'activités 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 des travaux sont planifiés et priorisés en fonction des caractéristiques de l'immeuble et de la stratégie du fonds. 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 renforcement de la transparence envers les parties prenantes sur la gouvernance de PERIAL Asset Management. PERIAL Asset Management s'engage ainsi à communiquer une information claire et régulière, notamment à travers la publication de documents de reporting extra-financiers.



## EXEMPLE CONCRET D'AMÉLIORATION DU PATRIMOINE

### BOULOGNE SAINT DENIS

Date d'acquisition : 30/09/2010  
Propriétaire : PF Grand Paris et PFO  
Typologie : Bureaux  
Surface Utile : 3599 m<sup>2</sup>  
Réglementation Thermique : RT 2012

## STRATÉGIE

- Mettre à profit le départ d'un locataire pour surélever une partie de l'immeuble et restructurer les locaux vacants selon le cahier des charges du futur locataire et les exigences environnementales de PERIAL Asset Management en ligne avec PERIAL Positive 2030
- Intégrer, dans le cadre du projet, les fondamentaux nécessaires pour atteindre les objectifs du Décret Tertiaire
- Améliorer la notation ESG de l'actif selon des critères sélectionnés avec le locataire

## RÉSULTATS

- Surface créée : **+ 197 m<sup>2</sup> de SDP**
- Surface rénoverée : **1753 m<sup>2</sup> de SDP**
- Terrasse accessible : **169 m<sup>2</sup>**
- Valorisation de l'immeuble après travaux : **+ 48 % (valeur vénale)**
- Durée de chantier : **36 semaines**



## BILAN ENVIRONNEMENTAL

### Opération de réemploi : objectifs

- Réalisation d'un diagnostic initial visant à favoriser le réemploi des matériaux identifiés dans le cadre du curage
- Identification de 36 typologies de produits soit 391 matériaux réemployables au total
- Alimentation du chantier en énergies renouvelables avec garanties d'origine
- Tri et valorisation des déchets en lien avec l'opération de restructuration
- Mise en application de la charte de chantier responsable par les prestataires titulaires d'un marché de travaux
- Favorisation d'entreprises localisées dans un rayon de 150 km
- Emploi d'un outil d'évaluation carbone pour déterminer les modes de construction les plus vertueux en intégrant des variantes biosourcées.

### Opération de réemploi : résultats

**1,12 tonnes**

de déchets économisés soit la production annuelle de plus de 3 habitants en France

**27,53 tCO<sub>2</sub>eq**

économisés soit 42,35 m<sup>2</sup> de bureaux neufs

## EVOLUTION DE LA NOTE ESG

Avant le projet  
**51,58**



Après le projet  
**58,44**

### Actions d'amélioration principales de l'opération

- Amélioration de la qualité de l'éclairage naturel
- Amélioration du confort hygrothermique
- Intégration de travaux visant à rendre accessible une partie des locaux
- Signature des charges ESG par les entreprises intervenant sur l'opération
- Prise en compte des procédures de gestion d'urgence
- Création d'infrastructures dédiées aux vélos et aux voitures électrique





## AVERTISSEMENT

Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants : l'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier par nature cyclique et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial dans une optique de diversification ; la durée de détention recommandée est de 8 ans au minimum ; le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement ; le capital investi n'est pas garanti ; l'investissement dans des parts de SCPI présente un risque de perte en capital ; la rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui vous seront versés et de l'évolution de la valeur de la part : le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance ; le délai de retrait (vente) des parts dépend de l'existence de nouvelles souscriptions ; la SCPI ne garantit ni le rachat de vos parts, ni la vente, ni le prix de vente. La SCPI peut avoir recours à l'endettement dans la limite de l'autorisation donnée par l'assemblée générale ; en cas de recours à l'endettement le risque de perte de votre capital serait accru ; en cas de souscription de vos parts par recours à l'endettement et en cas de retrait, le produit de la cession de vos parts pourrait être insuffisant pour rembourser votre endettement ; en outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, pouvant entraîner une perte de capital. Votre responsabilité à l'égard des tiers est limitée au montant de votre part dans le capital de la société.

créateur  
de SCPI  
depuis 55 ans

