

# Rapport extra financier 2020



PERIAL  
EURO  
CARBONE

Label  
ISR





Prendre en compte l'enjeu climatique, c'est prendre en compte le caractère résilient des bâtiments et des territoires.

# Éditorial

**À** l'heure où les enjeux environnementaux et sociaux se sont matérialisés avec une crise sanitaire d'ampleur inédite, la société civile vit une prise de conscience accélérée de l'urgence liée au changement climatique et à l'effondrement de la biodiversité à l'échelle globale, comme au niveau local. Dans ce contexte, la méthodologie Environnementale, Sociétale et de Gouvernance (ESG) déployée par PERIAL Asset Management, vise une amélioration progressive des performances extra-financières de l'ensemble des fonds gérés : c'est la démarche dite « Best-in-Progress ».

Préfigurée par notre engagement dès 2009 et la création de PFO<sub>2</sub>, une SCPI pionnière en matière environnementale, notre démarche de long terme nous a permis d'obtenir à la fin de l'année 2020 une double labélisation ISR. Le label a été attribué à la SCPI PFO<sub>2</sub> et à la SCI PERIAL Euro Carbone. A eux deux, ces fonds représentent plus de 50% de la capitalisation des fonds gérés par PERIAL AM au 31 décembre 2020, ce qui inscrit parfaitement l'ensemble de notre patrimoine immobilier dans la trajectoire définie par notre feuille de route RSE : PERIAL Positive 2030.

La stratégie bas-carbone de PERIAL Euro Carbone, alignée sur les objectifs de l'Accord de Paris visant à limiter le réchauffement climatique en dessous des +2°C par rapport aux niveaux préindustriels, s'avère particulièrement pertinente alors que la Commission Européenne revoit à la hausse ses objectifs climatiques. Le bâtiment, dont le secteur représente 40% des émissions de gaz à effet de serre de l'Union Européenne liées aux consommations d'énergie, doit pouvoir continuer à jouer son rôle fondamental : celui d'abriter les activités humaines. Face à l'ampleur des enjeux auxquels le monde est confronté, l'innovation constitue un moteur pour accélérer la transition vers un monde plus juste. La SCI PERIAL Euro Carbone est ainsi née de la volonté



**ÉRIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT PERIAL ASSET MANAGEMENT  
ET **ANNE-CLAIRE BARBERI**  
RESPONSABLE RSE ET INNOVATION DU GROUPE PERIAL

de PERIAL Asset Management de contribuer, à son niveau et avec l'ensemble des investisseurs de la SCI, à améliorer les impacts de l'immobilier sur le climat, notamment à l'échelle européenne.

Prendre en compte l'enjeu climatique, c'est aussi prendre en compte le caractère résilient des bâtiments et des territoires sur lesquels ils sont implantés. Cela se traduit sur les conditions de confort et de santé proposés par l'environnement bâti : nous participons à rendre les immeubles agréables pour les utilisateurs, et donc à l'amélioration de la performance des organisations qui les occupent.

C'est ce cercle vertueux que nous souhaitons documenter et quantifier ici. PERIAL Euro Carbone s'inscrit ainsi pleinement dans la stratégie RSE du Groupe PERIAL visant à participer activement à limiter le changement climatique, à développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne et à être un acteur de territoires plus inclusifs.

# Sommaire

- 03** Éditorial
  - 03** Anne-Claire Barberi et Éric Cosserat
- 06** Les enjeux ESG selon PERIAL AM
  - 07** Un groupe durablement engagé pour des impacts positifs
  - 08** Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) transversale et éprouvée
- 10** PERIAL Euro Carbone, une SCI bas carbone
  - 11** PERIAL Euro Carbone, un objectif d'investissement aligné sur l'Accord de Paris
  - 12** La stratégie bas-carbone de PERIAL Euro Carbone
- 16** Suivi de performance 2020
  - 17** Bruxelles 3M

# Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management

## L'IMMOBILIER À LA CROISÉE D'ENJEUX MAJEURS

Le secteur de l'immobilier se trouve à la croisée d'enjeux majeurs, qu'ils soient Environnementaux, Sociaux/Sociétaux ou de Gouvernance (ESG).



### Santé

**90% DE NOTRE TEMPS** est passé à l'intérieur des bâtiments qui influent sur notre état de santé physique, mentale et sociale.

*(International WELL Building Institute)*



### Biodiversité

La vitesse actuelle de perte de biodiversité est estimée **ENTRE 100 ET 1 000 FOIS** supérieure à la vitesse d'extinction normale.

*(Ministère de l'Écologie)*



### Démographie

**6,7 MILLIARDS DE CITADINS** dans le monde en 2050 contre 4,2 milliards aujourd'hui.

*(ONU)*



### Digital

Sur 40 000 ordinateurs gérant des immeubles connectés, **38% ONT ÉTÉ VISÉS PAR DES ATTAQUES INFORMATIQUES** au 1er semestre 2019.

*(Kaspersky)*



### Résilience

Les dommages annuels moyens causés par les séismes, tsunamis, tempêtes tropicales et inondations sont estimés à **100 MILLIARDS DE DOLLARS**.

*(Observatoire de l'Immobilier Durable)*



### Climat

Les bâtiments représentent **40% DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES** et 36% des émissions de gaz à effet de serre en Europe.

*(Commission Européenne)*

## UN GROUPE DURABLEMENT ENGAGÉ POUR DES IMPACTS POSITIFS

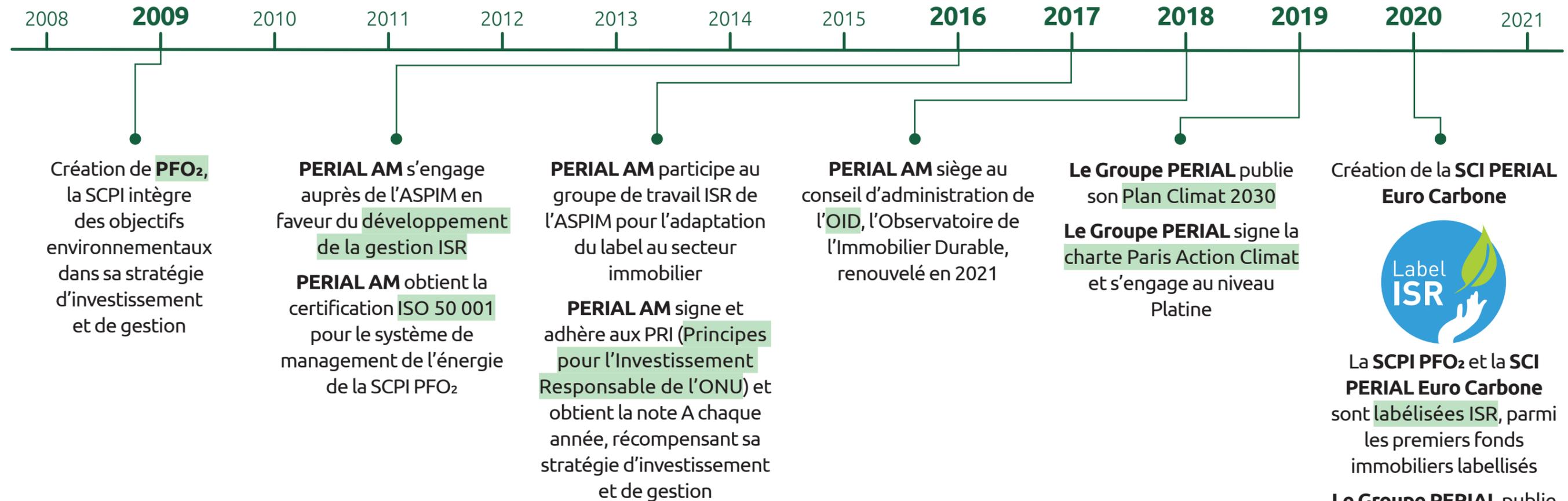
Conscient de son rôle à jouer et des défis à relever, le Groupe PERIAL a dévoilé fin 2020 son plan PERIAL Positive 2030, renforçant ses engagements, traduisant ses convictions et ambitions à horizon 2030. Le groupe vise à orienter ses activités vers des impacts positifs sur trois piliers majeurs : **le climat, la communauté, le territoire.**

- **Le Climat**, pour participer activement à limiter le changement climatique.
- **La Communauté**, pour développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne.
- **Le Territoire**, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.

Ces ambitions, déclinées selon douze thématiques, se transcrivent dans l'activité de PERIAL AM.

Pour plus d'information, consultez la page **PERIAL Positive 2030** (<https://www.perial.com/le-groupe-perial>)

# Un engagement durable



La **SCPI PFO<sub>2</sub>** et la **SCI PERIAL Euro Carbone** sont labélisées **ISR**, parmi les premiers fonds immobiliers labellisés

Le Groupe **PERIAL** publie sa stratégie RSE : **PERIAL Positive 2030**

Le Groupe **PERIAL** emménage à la **Factorie by PERIAL**, siège manifeste des ambitions du Groupe, premier bâtiment en France labellisé **Fitwel** et **Cycling Score**

## UNE STRATÉGIE ENVIRONNEMENTALE, SOCIALE ET DE GOUVERNANCE (ESG) TRANSVERSALE ET ÉPROUVÉE

Afin d'orienter ses activités vers des impacts positifs sur le climat, la communauté et le territoire, PERIAL AM s'appuie sur une stratégie ESG transversale, sur chacune de ses activités et dans le cadre de ses interactions avec l'ensemble de ses parties prenantes. Cette stratégie se décline à l'échelle de l'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM, tout en prenant en compte les spécificités des stratégies de gestion et d'investissement de chacun. Elle s'appuie notamment sur l'évaluation de la performance ESG de chacun des actifs, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille aboutissant à une note sur 100 est composée

- d'une soixantaine de critères ESG, parmi lesquels :
- Critères environnementaux : consommations d'énergie et émissions carbone associées, gestion des déchets, préservation et amélioration de la biodiversité locale ;
  - Critères sociaux et sociétaux : accessibilité en transports, services sur site et à proximité du site, accessibilité, paramètres de confort et de santé des occupants ;
  - Critères de gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience urbaine.

Pour plus d'information, consulter la stratégie ESG de PERIAL Euro Carbone (<https://www.perial.com/sci/perial-euro-carbone/strategie-esg>).

# PERIAL Euro Carbone, une SCI bas carbone

L'Accord de Paris, issu de la COP21 tenue à Paris en 2015, matérialise notamment l'engagement des pays signataires à s'efforcer de limiter l'augmentation de la température globale bien en deçà des +2°C par rapport aux niveaux pré-industriels à la fin du siècle. L'atteinte de la « neutralité carbone », au plus tard en 2050, est la condition sine qua non de la réalisation de cet objectif ambitieux et salubre.

A ce jour, on compte les signatures de 183 Parties sur les 197 que compte la Convention.

Chaque pays a la charge de définir sa trajectoire au travers des Contributions Déterminées au niveau National (CDN), revues périodiquement. En France, il s'agit de la Stratégie Nationale Bas Carbone, qui définit pour chaque secteur économique des budgets carbone.

## LA STRATÉGIE BAS-CARBONE DE PERIAL EURO CARBONE

### Une méthodologie co-construite avec Carbone 4

PERIAL AM a sollicité l'expertise du cabinet de conseil Carbone 4.

Expert des stratégies bas carbone, le cabinet a notamment travaillé à la définition de trajectoires bas carbone cohérentes avec les différentes CDN des pays ciblés par PERIAL Euro Carbone, la France, l'Allemagne, les Pays-Bas et la Belgique. Le cas échéant, les trajectoires ont été distinguées par typologie d'actifs, puis synthétisées en un outil destiné aux équipes de PERIAL AM pour la gestion technique et environnementale des immeubles de PERIAL Euro Carbone. Cet outil est utilisé en amont de l'acquisition des immeubles, puis tout au long de leur vie au sein du fonds.



“  
Les ambitions extra financières de la SCI PEC sont exigeantes, à la hauteur de l'urgence des enjeux à résoudre. Cette création s'inscrit également parfaitement dans la trajectoire de décarbonation des immeubles gérés par la société de gestion définie dans le Plan PERIAL Positive 2030.”

ANNE-CLAIRE BARBERI  
Responsable Innovation et RSE du Groupe PERIAL

# Une stratégie maîtrisée



**Maîtriser**  
l'ensemble de la chaîne de valeur et la donnée énergétique

Analyser l'empreinte carbone au niveau de chaque actif et au niveau du fonds pour évaluer sa trajectoire carbone effective

La stratégie de PERIAL Euro Carbone suit une séquence Éviter, Réduire, Compenser (ERC), fondée sur la maîtrise des émissions de GES.

## ÉVITER

- En anticipant l'empreinte carbone des actifs en amont de l'acquisition à travers la grille d'évaluation ESG PERIAL AM, en analysant 60 critères et en établissant le PERIAL ESG Score de l'actif.
- En ne retenant que les actifs au score supérieur à 45/100 ;
- En identifiant le potentiel d'économie d'énergie des actifs à travers des audits techniques ;
- En adoptant une stratégie d'achat d'énergie à l'empreinte carbone moindre.

## RÉDUIRE

- En sensibilisant et en intégrant l'ensemble des parties prenantes à la démarche de réduction des émissions ;
- En mettant en œuvre les plans d'action sur l'usage, sur l'exploitation et sur les qualités intrinsèques de l'actif.

En dernier recours,

## COMPENSER

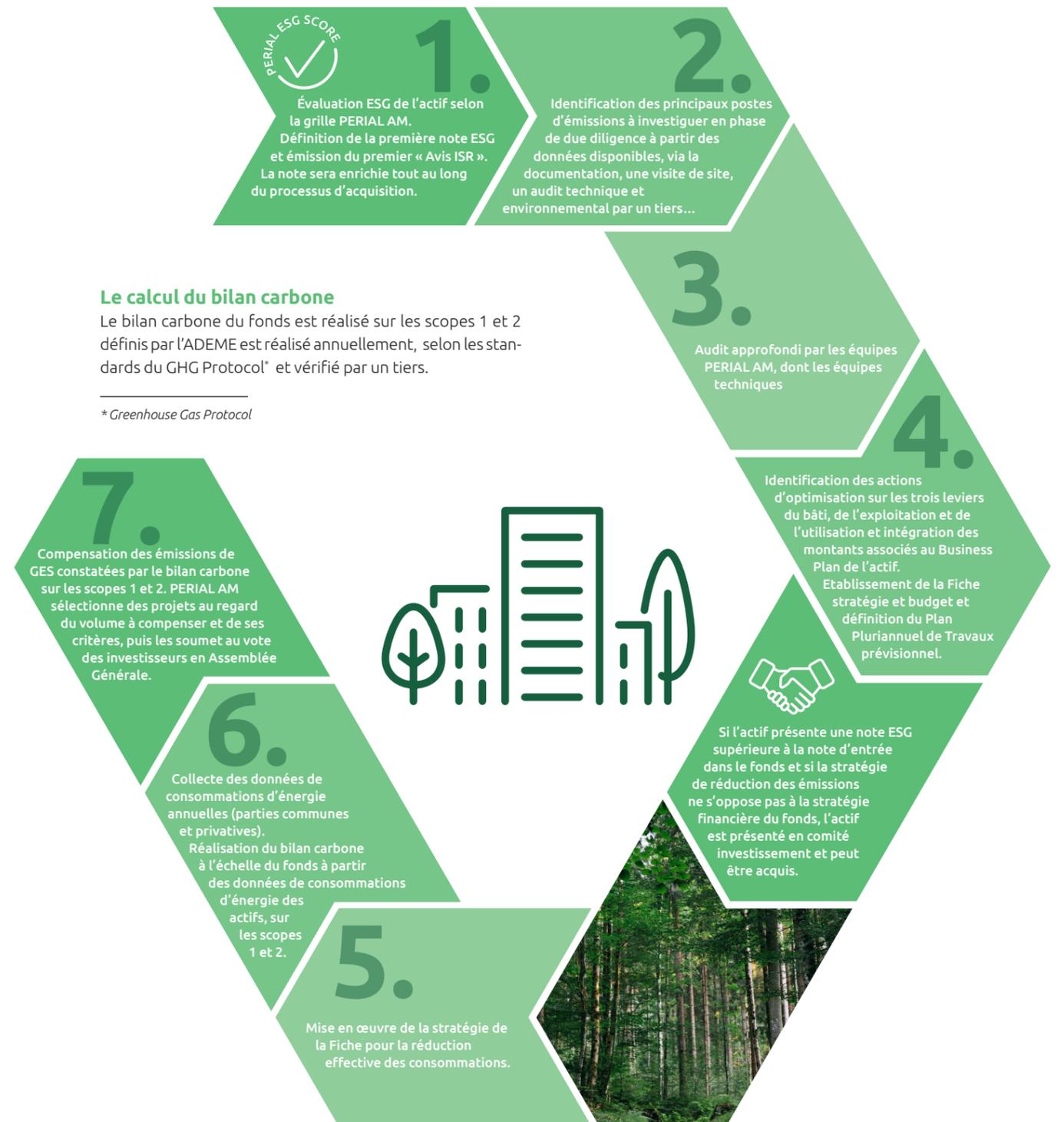
- En sélectionnant et en finançant des projets de compensation pertinents, fiables et robustes, pour un impact positif sur l'environnement et sur les populations concernées ;
- En soumettant le choix des projets au vote des investisseurs, dans une démarche collective.

### PERIAL EURO CARBONE, UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT ALIGNÉ SUR L'ACCORD DE PARIS

La diminution maximale des émissions de gaz à effet de serre et la démarche de compensation des émissions incompressibles participe à l'atténuation du changement climatique pour le secteur du bâtiment.

La SCI PERIAL Euro Carbone se classe en Article 9 du règlement européen 2019/2088, dit « Disclosure ».

# Cycle de vie d'un actif sur PEC



# Pour tout comprendre

Les principales normes et méthodes internationales définissent 3 catégories d'émissions\* :

<p><b>Scope 1</b> OU <b>Émissions directes de GES</b></p> <p>Émissions directes provenant des installations fixes ou mobiles situées à l'intérieur du bâtiment</p> <p><small>✓ PRIS EN COMPTE PAR LA STRATÉGIE BAS CARBONE DE PERIAL EURO CARBONE</small></p>	<p><b>Scope 2</b> OU <b>Émissions à énergie indirectes</b></p> <p>Émissions indirectes associées à la production d'électricité, de chaleur ou de vapeur importée</p> <p><small>✓ PRIS EN COMPTE PAR LA STRATÉGIE BAS CARBONE DE PERIAL EURO CARBONE</small></p>	<p><b>Scope 3</b> OU <b>Autres émissions indirectes</b></p> <p>Plus complexes à évaluer de manière précise, les émissions du scope 3 comprennent toutes les émissions de GES liées à la chaîne de valeur, à l'exception des émissions du scope 2 : déplacement des salariés, productions de matière première, utilisation des produits, approvisionnement du site...</p>
---	---	--

\*ADEME

# La compensation

Investir dans PERIAL Euro Carbone, c'est d'abord participer à la réduction de l'empreinte carbone de son parc immobilier. Mais c'est également participer au financement de projets de compensation carbone permettant de réduire les émissions au-delà des actifs de PERIAL Euro Carbone, par exemple :



**Entretien des forêts existantes / favoriser le boisement des forêts**

- Sélection et éclaircie des plus beaux arbres afin de favoriser leur croissance et boisement de friches
- Projet labélisé Bas-Carbone



**Réduction des émissions de GES (méthane) et production d'énergie renouvelable**

- Transformation d'une station d'épuration existante en une usine de traitement des eaux usées et production d'électricité
- Projet certifié Gold Standard for the Global Goals



**Réduction des émissions de GES et production de l'énergie renouvelable**

Implantation d'éoliennes dans diverses provinces d'Inde

**Co-bénéfices**

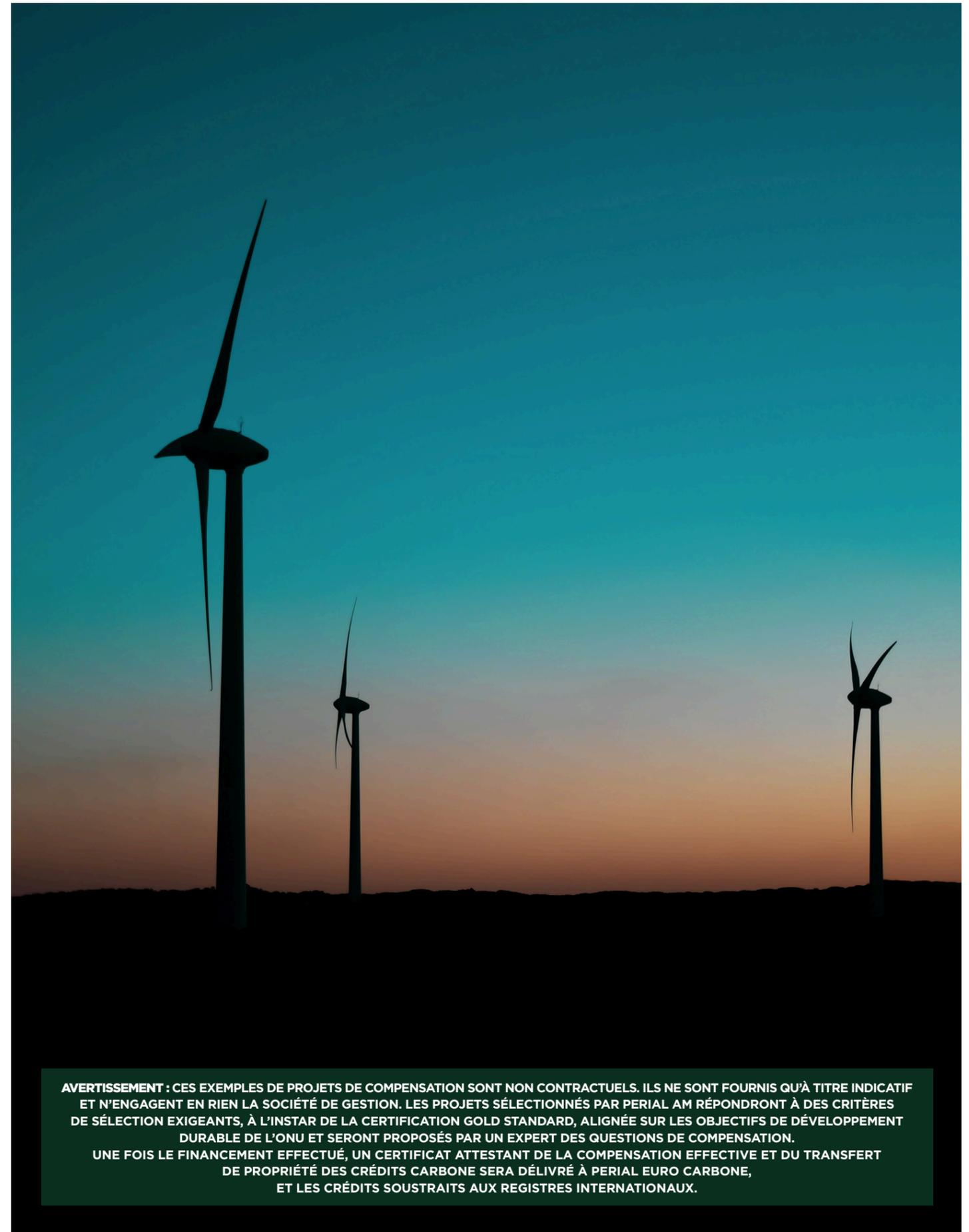
<b>6</b> EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT	<b>11</b> VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES	<b>13</b> MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
---------------------------------------	--	---

**Co-bénéfices**

<b>8</b> TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE	<b>15</b> VIE TERRESTRE	<b>6</b> EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT
--	-------------------------	---------------------------------------

**Co-bénéfices**

<b>7</b> ÉNERGIE PROPRE ET D'UN CÔTÉ ABORDABLE	<b>8</b> TRAVAIL DÉCENT ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE	<b>13</b> MESURES RELATIVES À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES
--	--	---



**AVERTISSEMENT : CES EXEMPLES DE PROJETS DE COMPENSATION SONT NON CONTRACTUELS. ILS NE SONT FOURNIS QU'À TITRE INDICATIF ET N'ENGAGENT EN RIEN LA SOCIÉTÉ DE GESTION. LES PROJETS SÉLECTIONNÉS PAR PERIAL AM RÉPONDONT À DES CRITÈRES DE SÉLECTION EXIGEANTS, À L'INSTAR DE LA CERTIFICATION GOLD STANDARD, ALIGNÉE SUR LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE L'ONU ET SERONT PROPOSÉS PAR UN EXPERT DES QUESTIONS DE COMPENSATION. UNE FOIS LE FINANCEMENT EFFECTUÉ, UN CERTIFICAT ATTESTANT DE LA COMPENSATION EFFECTIVE ET DU TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ DES CRÉDITS CARBONE SERA DÉLIVRÉ À PERIAL EURO CARBONE, ET LES CRÉDITS SOUSTRATS AUX REGISTRES INTERNATIONAUX.**



# Suivi de performances 2020

## Bruxelles / 3M



BRUXELLES (BELGIQUE)  
◀ 3M      PARK 7 ▼  
Photos non contractuelles



PERIAL Euro Carbone s'est portée acquéreur, l'année passée, de l'actif Bruxelles 3M, siège de la société 3M.

### PARK 7

L'actif s'inscrit dans le projet Park 7, à proximité immédiate de l'aéroport de Bruxelles.

S'étendant sur 7 hectares, accueillant 7 actifs sur plus de 100 000 m<sup>2</sup>, le quartier intègre dès sa conception les enjeux environnementaux et sociaux/sociétaux.

« Ce campus vert fait du bien-être de ses occupants sa priorité. Parce que des utilisateurs en bonne santé sont plus productifs, ils contribuent à la performance de leurs entreprises. »

La part laissée aux espaces végétalisés, les services et les infrastructures permettent à l'ensemble du campus de prétendre à la certification WELL, qui valorise les actifs présentant des caractéristiques favorisant la santé et le bien-être de leurs occupants.

La circulation automobile n'est pas permise dans le quartier, mais des places de parking sont disponibles, dont certaines sont dotées de prises de recharge pour véhicules électriques.

Le parc ambitionne de s'approcher de la neutralité carbone, notamment en intégrant des panneaux photovoltaïques en toiture, en mutualisant la production d'énergie et en intégrant des zones humides, permettant d'éviter l'effet d'îlot de chaleur.

Un tiers de la surface du parc est en effet végétalisée, accueillant plus de 500 espèces végétales. Des plants d'eau permettent également de participer à l'essor de la biodiversité locale.

### BRUXELLES 3M

À l'entrée du parc s'élève, sur cinq niveaux de superstructure dont un technique, le siège de la société 3M. Conçu par l'agence Jaspers-Eyers, l'actif intègre une variété d'espaces communs et des bureaux en premier jour et de beaux volumes.

Une toiture technique intègre des panneaux photovoltaïques.

Des parkings à vélos sont installés en sous-sols, ainsi que des douches, favorisant ainsi les mobilités actives.



## Bruxelles

3M

Bureaux

4 400 m<sup>2</sup>

PERIAL ESG Score : **56,4**/100

Note E : **40,21**

Note S : **15,1**

Note G : **1,09**

-  **156 kWh/m<sup>2</sup> (Performance énergétique projetée)**  
 Cet actif a été livré en 2020 et ne dispose donc pas à ce jour de données de consommation réelle.  
**-57% par rapport au benchmark de l'OID (364 kWhEP/m<sup>2</sup>)**
-  **14,4 kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> (Performance carbone projetée)**  
 Cet actif a été livré en 2020 et ne dispose donc pas à ce jour de données de consommation réelle.  
**-8% par rapport au benchmark de l'OID (15,6 kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>)**
-  **Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10% et 50%**
-  **BREEAM - Very Good en cours d'obtention**
-  **Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m**
-  **Walkscore 24/100**
-  **Charte ESG envoyée, à signer par les prestataires de PERIAL AM**
-  **Risques climatiques en cours d'analyse**

**Commentaires :** Les infrastructures disponibles pour les vélos et les véhicules électriques et les différents services disponibles concourent à une bonne performance sur l'axe Social. Les consommations d'énergie et les émissions de GES projetées de l'immeuble, plutôt performantes par rapport au benchmark de l'OID participent également à sa performance globale.

**Actions envisagées :** suivi des consommations d'énergie, d'eau et des émissions de gaz à effet de serre, prise en main de l'actif et échanges avec le locataire.





S.A.S. au capital de 495 840 €  
34 rue Guersant - 75017 Paris  
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00 - Fax : +33 (0)1 42 25 55 00  
[www.perial.com](http://www.perial.com)  
Agrément AMF N° GP 07000034  
Certification ISO 900111 00 - N°2001/15764C

