



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

Code de
transparence

Janvier 2022


Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

PFO₂, PERIAL Euro Carbone, PF Grand Paris

Stratégie dominante
Best-in-Progress

Classe principale d'actifs
Bureau

Zone géographique
France | Europe

Label
PFO₂, PERIAL Euro Carbone : 
PF Grand Paris :-

Données générales sur la société de gestion

Nom de la société de gestion en charge du ou des fonds auxquels s'applique ce Code

PERIAL Asset Management est la société de gestion en charge des fonds [PFO₂](#), [PERIAL Euro Carbone](#) et [PF Grand Paris](#).

Quels sont l'historique et les principes de la démarche d'investisseur responsable de la société de gestion ?

– Donnez le lien vers les pages du site internet dédiées à l'investissement responsable.

Chaque fonds concerné par le présent code de transparence dispose d'une page dédiée à la présentation de sa stratégie d'investissement responsable : pour [PFO₂](#), pour [PERIAL Euro Carbone](#) et pour [PF Grand Paris](#).

Comment le fonds a-t-il formalisé sa démarche d'investisseur responsable ?

– Donnez le lien internet vers la politique d'investissement responsable ;

La démarche d'investisseur responsable est mise à disposition sur le site internet de PERIAL AM via ce document : <https://www.perial.com/sites/default/files/2021-07/Livret%20Invest%20Responsable.pdf>

De manière générale, les ambitions en matière ESG du Groupe PERIAL sont présentées sur cette page, formalisées dans son programme PERIAL Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

– Donnez le lien internet vers la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés ;

La politique d'engagement des parties prenantes vise à présenter, pour chaque partie prenante clé, les modalités d'échanges, les actions menées sur l'année et les résultats obtenus. Ce document est disponible via [ce lien](#).

Pour les fonds concernés (ex : poche financière des OPCV) :

Dans le cadre de son activité principale de gestion immobilière, les véhicules gérés par PERIAL Asset Management ont pour vocation l'investissement dans des actifs immobiliers. Les véhicules n'ont pas vocation à être investis en actions de sociétés cotées sur un marché organisé ou réglementé. Ainsi, PERIAL Asset Management n'a pas vocation à participer et à exercer de droits de vote aux Assemblées générales des actionnaires de sociétés cotées.

Dans le cas où le périmètre d'investissement de PERIAL Asset Management serait étendu à des titres financiers pour lesquels des droits de vote sont attachés, elle mettra à jour sa politique de vote conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et la rendra disponible aux clients et aux porteurs.

– Donnez le lien internet vers la politique d'exercice des droits de vote : NA

– Donnez le lien internet vers la politique d'engagement : NA

Comment est appréhendée la question des risques / opportunités ESG dont ceux liés au changement climatique par la société de gestion ?

Une cartographie des risques est pilotée et mise à jour par la Direction Conformité & Contrôle Interne. Cette cartographie des risques intègre plusieurs risques ESG qui sont revus et mis à jour a minima une fois par an.

Quelles sont les équipes impliquées dans l'activité d'investissement responsable de la société de gestion ?

Toutes les fonctions clés de PERIAL Asset Management sont impliquées dans l'activité d'investissement responsable :

- La Direction des investissements (7 Equivalents Temps Plein - ETP)
- La Direction du Fund Management et Portfolio (8 ETP)
- La Direction d'Asset Management et Gestion locative (40 ETP)
- La Direction Technique & Environnement (12 ETP)
- La Direction de la Conformité et du Contrôle Interne (3 ETP)
- La Direction Marketing & Communication (8 ETP)
- La Direction commerciale (13 ETP)
- La Direction RSE & Innovation (2 ETP)

Quels sont les moyens internes ou externes utilisés par la société de gestion pour conduire et prendre en compte l'analyse ESG ?

Dans le cadre de chaque acquisition, chaque actif est noté en interne selon ses performances ESG selon une grille de 60 critères définis par PERIAL Asset Management, permettant de noter l'actif grâce à un barème de 0 à 100. Les auditeurs techniques intervenant lors de la phase de due diligence apportent des compléments d'information permettant d'affiner la notation.

Chaque année, la performance ESG de chaque actif est réévalué grâce aux informations fournies par les Property Managers intervenant sur les actifs du patrimoine géré par PERIAL Asset Management.

Dans quelles initiatives concernant l'Investissement Responsable la société de gestion est-elle partie prenante ?

PERIAL AM est signataire des PRI (Principes pour l'Investissement Responsable, initiative de l'ONU) depuis 2017 et réalise un reporting annuel sur sa stratégie de gestion, obtenant le score A chaque année depuis (sur une échelle de A+ à E).

PERIAL Asset Management participe aux groupes de travail de l'ASPIM dédiés à l'ISR, visant à promouvoir les démarches responsables dans le secteur de l'immobilier.

PERIAL Asset Management est également membre du Conseil d'Administration de l'[Observatoire de l'Immobilier Durable](#), association reconnue d'intérêt général, et participe à de nombreux groupes de travail thématiques visant à échanger sur les thématiques du développement durable appliquées aux secteurs de l'immobilier, de la construction et de l'aménagement urbain ; résilience climatique, économie circulaire, finance durable, biodiversité sont les groupes de travail auxquels les équipes de PERIAL AM participent.

PERIAL Asset Management participe également à plusieurs initiatives de place, telles que le programme européen piloté par l'OID ou encore le programme de recherche appliqué BIG (Biodiversity Impulsion Group). Ces deux programmes ont été démarrés fin 2021 et PERIAL AM en est membre fondateur.

Le Groupe PERIAL a également rejoint le [programme Urban Lab](#) de l'écosystème d'innovation Paris & Co ; à ce titre, PERIAL AM a accès à un accompagnement dédié permettant d'identifier les grandes tendances sur le secteur de l'immobilier et de tester des solutions innovantes accompagnées par l'équipe de Paris & Co.

Quel est l'encours total des fonds immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR ?

Au 30/09/2021, la SCPI PFO₂ représente 2,635 Mds € sous gestion. La SCPI PF Grand Paris représente 1,095 Mds € sous gestion. La SCI PERIAL Euro Carbone représente 56 992 513 € (ANR du fonds).

Au-delà de ces fonds, l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management sont intégrés dans la [démarche d'investissement responsable](#), sans tous être à date labélisés ISR.

Quel est le pourcentage des encours immobiliers de la société de gestion gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion ?

Le pourcentage des encours immobiliers de PERIAL Asset Management gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion correspond à 71,4% soit 3,787 Mds sur un encours total de 5,3 Mds €, sur la base des données financières au 30/09/2021.

Quels sont les fonds ISR ouverts au public gérés par la société de gestion ?

PFO₂ et PF Grand Paris sont les deux fonds ouverts au public labélisés ISR gérés par PERIAL Asset Management.

PERIAL Euro Carbone est un FIA¹, ne faisant pas appel public à l'épargne. PERIAL Euro Carbone est accessible en Unité de Compte (UC) au sein de contrats d'assurance vie.

Données générales sur le fonds ISR immobiliers présentées dans ce Code de transparence

Quels sont les objectifs recherchés par la prise en compte des critères ESG au sein des fonds ?

PERIAL Asset Management adopte une approche dite « Best-in-Progress » pour gérer PFO₂, recherchant l'amélioration de la note ESG des actifs immobiliers représentant 90% minimum de l'actif net du fonds, et définit un plan d'amélioration adapté pour chacun des actifs. Cela doit permettre d'atteindre l'objectif suivant ; **sous huit ans après l'acquisition** de chaque actif, **réduire** de :

- **40% la consommation d'énergie** (parties communes et privatives) ou atteindre un seuil de 200 kWhEP/m² par an
- **30% la consommation d'eau**

PERIAL Asset Management adopte une approche dite « Best-in-Progress » pour gérer PERIAL Euro Carbone, recherchant l'amélioration de la note ESG des actifs immobiliers représentant 90% minimum de l'actif net du fonds, et définit un plan d'amélioration adapté pour chacun des actifs. Cela doit permettre d'atteindre l'objectif suivant : **maîtriser, éviter et réduire au maximum les émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations d'énergie des bâtiments du fonds**. Un bilan carbone est ensuite réalisé annuellement pour évaluer les émissions de gaz à effet de serre, permettant d'identifier des projets de compensation volontaire, certifiés et avec co-bénéfices.

PERIAL Asset Management adopte une stratégie dite « Best-in-Progress » pour gérer PF Grand Paris, recherchant l'amélioration de la note ESG des actifs immobiliers représentant 90% minimum de l'actif net du fonds, et définit un plan d'amélioration adapté pour chacun des

¹ « Les fonds d'investissement relevant de la Directive 2011/61/ UE du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011, dits « FIA » lèvent des capitaux auprès d'un certain nombre d'investisseurs en vue de les investir, dans l'intérêt de ces investisseurs, conformément à une politique d'investissement que ces FIA ou leurs sociétés de gestion définissent » Source : AFG

actifs. En particulier, PF Grand Paris s'est fixé des objectifs précis en matière d'amélioration de la biodiversité urbaine : **100% du patrimoine concerné** (tout site sur lequel PF Grand Paris détient un actif dont la surface est supérieure à 1 000 m², hors copropriété et localisé sur une surface végétalisée) **doit améliorer son impact sur la biodiversité d'ici 2030.**

Quels sont les moyens internes et externes utilisés pour l'évaluation ESG des actifs immobiliers formant l'univers d'investissement du/des fonds ?

Les données sont collectées sur chaque actif grâce à nos équipes internes : Direction Technique et Environnementale, Assets Managers & Gestionnaires et par l'intermédiaire des Property Managers intervenant sur le patrimoine des fonds. L'équipe en charge de la politique d'investissement responsable de PERIAL Asset Management se charge de vérifier et de valider les données collectées.

Des partenaires externes peuvent être sollicités pour collecter les données de consommation, les fiabiliser et les centraliser : bureaux d'étude ou de conseil spécialisés, fournisseurs de solutions digitales d'automatisation et de centralisation des données ESG.

Quels critères ESG sont pris en compte par le(s) fonds ?

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, PERIAL Asset Management a défini une grille d'analyse extra-financière notant de 0 à 100 chaque actif 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 labellisation 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 labellisation de l'actif concernant la santé et le bien-être ou la connectivité ; et
- de gouvernance, tels que la gestion de la chaîne de sous-traitance de la Société de Gestion, les relations locataires, usagers et riverains, la résilience face aux risques sécuritaires et climatiques et l'existence de politiques RSE mises en place par le ou les locataire(s).

Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par le(s) fonds ?

PERIAL Asset Management est historiquement un acteur pionnier dans la prise en compte de critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion.

Depuis sa création en 2009, PFO₂ intègre des objectifs de réduction de consommation d'énergie et d'eau (parties communes et privatives). Cela implique donc la réduction des émissions de gaz à effet de serre associées aux consommations d'énergie.

De manière générale, PERIAL Asset Management a signé un contrat cadre depuis 2015 avec Engie pour alimenter en électricité verte en France tous les lots vacants et les parties

communes alimentées en électricité. Depuis le 1^{er} janvier 2021, PERIAL Asset Management a contractualisé avec Gaz européen pour alimenter en gaz vert en France tous les lots vacants et les parties communes alimentées en gaz.

Quelle est la méthodologie d'analyse et d'évaluation ESG des actifs immobiliers (construction, échelle d'évaluation...)?

La grille d'évaluation ESG a été construite par les équipes en charge de l'ISR au sein de PERIAL Asset Management. Cette grille comprend 60 critères répartis sur les thématiques environnementale, sociale et de gouvernance. Cette grille respecte les exigences du référentiel du label ISR (pondérations relatives de chaque thématique et des critères obligatoires). Les critères ont été définis pour s'aligner à la fois sur les objectifs fixés par PERIAL Asset Management dans le cadre de son programme PERIAL Positive 2030 et sur les bonnes pratiques du secteur, permettant de couvrir de manière holistique les sujets en matière d'investissement responsable.

La notation, de 0 à 100, permet de prendre en compte les particularités des typologies d'actifs représentés dans les fonds gérés par PERIAL Asset Management (bureaux, commerces, hospitalité) tout en s'alignant avec les stratégies propres à chaque fonds.

À quelle fréquence est révisée l'évaluation ESG des actifs immobiliers ?

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour annuellement par l'équipe RSE & Innovation en charge de l'ESG chez PERIAL Asset Management.

Processus de gestion

Comment les résultats de la recherche ESG sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

PERIAL Asset Management est partie prenante des groupes de travail dédiés aux enjeux ESG pour l'immobilier auprès de l'ASPIM et de l'OID. A ce titre, PERIAL Asset Management anticipe les évolutions en matière de démarche volontaire et de réglementations à l'échelle nationale et européenne.

Comment les critères relatifs au changement climatique sont-ils pris en compte dans la construction du portefeuille ?

Dans le cadre de l'analyse ESG réalisée pour chaque actif dès les premières étapes de l'acquisition et tout au long de sa vie en portefeuille, le critère d'exposition aux risques climatique est analysé (pour l'instant exclusivement en France métropolitaine) grâce à l'outil Bat-Adapt'. Cet outil est amené à s'europeaniser dans les prochains 18 mois.

En effet, au sein de l'évaluation ESG globale, ce sujet fait l'objet de deux questions ; un score est associé en fonction du risque climatique auquel l'actif est soumis et en fonction de la mise en place de procédures de mitigation de ces risques.

Comment sont pris en compte les actifs présents dans le portefeuille du fonds ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG ?

Tous les actifs immobiliers font l'objet d'une analyse ESG sauf ceux inscrits au plan d'arbitrage en cours.

Également, l'ensemble des acquisitions sous soumises à une analyse ESG.

– Précisez jusqu'à quelle hauteur le fonds peut en détenir.

Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ?

– Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?

Le process d'évaluation ESG et de gestion ESG n'a pas évolué significativement sur les douze derniers mois.

L'évaluation ESG est réalisée sur la base d'une grille de 60 critères ESG définis par les experts de PERIAL Asset Management et alignée avec les exigences du label ISR. Cette grille est utilisée pour chaque fonds et chaque typologie d'actifs, en faisant évoluer les pondérations des thématiques E, S et G ou les points associés à certains critères pour mieux l'adapter aux spécificités du sous-jacent immobilier.

Cette grille permet d'évaluer la performance ESG d'un actif en lui octroyant une note sur 100. Lors de l'acquisition, une note seuil est exigée pour chaque fonds (40% pour PFO2, 45% pour PERIAL Euro Carbone, 35% pour PF Grand Paris). Une fois l'actif acquis par le fonds, l'évaluation est mise à jour annuellement.

Le fonds contribue-t-il au développement de l'économie sociale et solidaire (cf. article L. 3332-17-1 du code du travail) ?

Certains critères de la grille d'analyse ESG permettent de valoriser des démarches en faveur de l'économie sociale et solidaire.

Par exemple un des critères ESG permet de valoriser les démarches d'occupation temporaire de surfaces vacantes sur des actifs en attente de restructuration ; ces surfaces sont proposées à des loyers plus accessibles, permettant à certaines structures (startups notamment) d'accéder à des bureaux plus facilement. Pour PERIAL Asset Management, cela permet de couvrir les frais associés à la surface vacante en question (sécurité, charges notamment).

Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ? Non

– Si oui, comment assurez-vous la cohérence entre la politique de sélection des OPC et la politique d'investissement ISR du fonds ? Jusqu'à quelle hauteur peut-il en détenir ?

Contrôles ESG

Quelles sont les procédures de contrôles internes et/ou externes mises en place permettant de s'assurer de la conformité du portefeuille par rapport aux règles ESG fixées pour la gestion du/des fonds ?

La dimension ESG du fonds PFO₂ est intégrée au plan de contrôle de PERIAL Asset Management, selon trois niveaux :

- Premier niveau : contrôle par l'équipe interne en charge de l'analyse ESG
- Deuxième niveau : contrôle par l'équipe de contrôle interne
- Troisième niveau : contrôle par un auditeur externe

Mesures d'impact et reporting ESG

Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

Chaque année les données ESG sont collectées, mises à jour et analysées par une chaîne d'intervenants externes (Property Managers) et internes (Assets Managers, gestionnaires, Responsables Techniques, Chargés de Développement Durable, Equipe RSE). Ces données ESG permettent de mettre à jour la note ESG de chaque actif et de suivre l'amélioration de leur performance.

Un rapport extra-financier est publié au plus tard le 30 juin sur les données de l'année précédente.

Quels indicateurs d'impact ESG sont utilisés par le/les fonds ?

PFO₂ suit et publie huit indicateurs de performance :

1. **[E] Energie** : Performance énergétique (kWh/m²) parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds)
2. **[E] Emissions de GES** : Emissions de GES en valeur relative (ex : kgCO₂eq/m²), Scopes 1 & 2, parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds)
3. **[S] Mobilité** : Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transport en commun
4. **[E] Labellisation / Certification** : % des actifs certifiés (construction/rénovation & exploitation, thématiques environnementales) : BREEAM / HQE / LEED.
5. **[G] Gestion de la chaîne d'approvisionnement** : Part des actifs où la charte ESG est en cours de signature par les prestataires intervenant en direct pour le compte de PERIAL AM

6. **[E] Biodiversité** : part, à l'échelle du fonds, des actifs dont le taux de végétalisation est > 10%
7. **[S] Services à proximité** : Part des actifs dont le Walkscore est supérieur à 70/100. Le walkscore est un indicateur de la *walkability* (l'accessibilité piétonne ou la "*marchabilité*") d'un quartier, sur une échelle de 0 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, le score permet d'évaluer l'accessibilité à pieds d'une adresse à un ensemble de services et d'aménités.
8. **[G] Résilience climatique** : % des actifs évalués avec des risques faibles et moyens selon l'outil Bat'Adapt

Quels sont les supports media permettant d'informer les investisseurs sur la gestion ISR du ou des fonds ?

Une [page web est dédiée à la stratégie ESG de PERIAL Asset Management](#).

Des pages web dédiées à la [stratégie ISR de PFO₂](#), de [PERIAL Euro Carbone](#) et de [PF Grand Paris](#) sont disponibles.

La [page LinkedIn de PERIAL Asset Management](#) relaye les informations sur l'ensemble des fonds gérés.

La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ?

Les résultats de la politique d'engagement des parties prenantes sont disponibles sur le site de PERIAL Asset Management.

– Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers le dernier rapport présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.

[Consulter la politique d'engagement](#)