



Rapport
extra
financier
2020

Pf GRAND
PARIS

L'éditorial

ÉRIC COSSERAT

PRÉSIDENT - DIRECTEUR GÉNÉRAL PERIAL ASSET MANAGEMENT

ET **ANNE-CLAIRE BARBERI**

RESPONSABLE RSE ET INNOVATION DU GROUPE PERIAL



Créée en 1966 sous le nom de PF1, PF Grand Paris est la plus ancienne SCPI du marché encore en activité. Au cours des différents cycles économiques et immobiliers qu'elle a traversés, elle a su se transformer pour continuer à être performante. Elle est aujourd'hui résolument repositionnée sur le territoire du Grand Paris, et mise sur le dynamisme et l'impact des grands projets de transformations de la métropole et de sa région. Déjà engagée, comme l'ensemble de la gamme des SCPI gérées par Perial Asset management dans l'amélioration des critères ESG – Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance – de son patrimoine, elle se saisit aujourd'hui d'un enjeu majeur : la sauvegarde de la biodiversité urbaine.

L'impact du secteur immobilier sur la biodiversité et les écosystèmes est indéniable, qu'il s'agisse d'étalement urbain, d'artificialisation des sols, de consommation des ressources

et de production de déchets, ou encore de pollution et d'émissions de gaz à effets de serre. La prise en compte de ces problématiques dans la gestion immobilière est une démarche complexe. Les données dépendent des saisons, les compétences en écologie exigent une rare expertise, les indicateurs communs restent à affiner... PF Grand Paris s'empare néanmoins de ce sujet, en définissant un indicateur alliant enjeux environnementaux et sociaux, permettant de mesurer l'amélioration de la biodiversité locale sur son parc, dans la continuité de la stratégie ESG Best-in-Progress de Perial Asset Management.

PF Grand Paris s'inscrit par ailleurs, comme toute la gamme de fonds gérés par Perial AM, dans la stratégie RSE du Groupe Perial - Perial Positive 2030 – qui ancre les convictions du Groupe pour les projeter à horizon 2030 et oriente ses activités vers des impacts positifs sur le climat, sur la communauté et sur le territoire.

Cette démarche nous semble primordiale. Votre acte d'investissement en tant qu'épargnant ou comme investisseur vous permet de contribuer à nos côtés à améliorer la performance environnementale du parc immobilier existant, et donc, indirectement, à améliorer la résilience des actifs immobiliers, des territoires, mais aussi des organisations qui les occupent.

PF Grand Paris est la plus ancienne SCPI du marché encore en activité.

Sommaire

- 03** **Éditorial**
 - 03 Anne-Claire Barberi et Éric Cosserat
- 06** **Chiffres clés**
- 08** **Les enjeux ESG chez PERIAL Asset Management**
 - 09 L'immobilier, à la croisée d'enjeux majeur
 - 09 Un groupe durablement engagé pour des impacts positifs
- 10** **PF GRAND PARIS : une SCPI engagée pour la biodiversité**
 - 09 La biodiversité : un enjeu vital
 - 09 Comment agir pour la biodiversité ?
 - 09 Un indicateur mesurant la performance environnementale et sociale des actions en matière de biodiversité : le C2S
 - 09 Une stratégie de cartographie et d'amélioration de la biodiversité à l'échelle du bâti
- 12** **Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)**
 - 12 Une implication de l'ensemble de la chaîne de valeur
 - 13 2020 : une année particulière en matière d'analyse de consommations
 - 13 Une stratégie d'amélioration continue de la performance ESG de PF Grand Paris
 - 14 Cycle de vie d'un actif en portefeuille
- 15** **Des succès partagés**
- 16** **Performances extra-financières**
 - 16 Indicateurs environnementaux
 - 20 Indicateurs sociaux
 - 22 Indicateurs de gouvernance
- 24** **Actifs significatifs**
 - 25 Actifs les plus performants en valeur vénale (VVHD)
 - 27 Actifs les plus performants en matière ESG
 - 29 Actifs les moins performants en matière ESG

VILLAGE 2

ACCUEIL

Chiffres clés

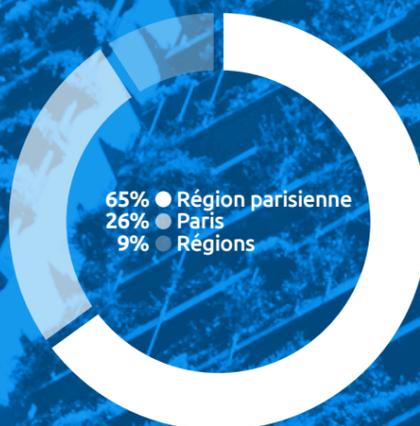
Répartition sectorielle*

(Valeur Vénale Hors Droit - VVHD - 2020)



Répartition géographique*

(Valeur Vénale Hors Droit - VVHD - 2020)



100 %

des parties communes et lots vacants alimentés en électricité sont couverts par une électricité « verte », certifiée **Garantie d'Origine renouvelable**

100 %

des property managers intervenant sur le **patrimoine de PF Grand Paris** se sont engagés par la **Charte ESG PERIAL AM à améliorer leurs impacts** sur les enjeux **environnementaux, sociaux et sociétaux**

Une douzaine d'experts

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

9,86 kgCO₂eq/m²/an

en moyenne **contre 15,6 kgCO₂eq/m²/an** (benchmark OID 2020) pour les actifs de bureaux***, soit 97% du parc en valorisation*

Le parc de bureaux*** de PF GRAND PARIS a émis en moyenne** 37% moins de gaz à effets de serre que le benchmark de l'OID en 2020

131 kWh_{EF}/m²/an

en moyenne **contre 168 kWh_{EF}/m²/an** (benchmark OID 2020) pour les actifs de bureaux***, soit 97% du parc en valorisation*

Le parc de bureaux*** de PF GRAND PARIS a consommé en moyenne** 22% moins d'énergie que le benchmark de l'OID en 2020

* **100 % du fonds** : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 25/11/21, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour de leur évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

** **La méthodologie de calcul** de cet indicateur est détaillée aux indicateurs Performance Énergétique et Emissions de Gaz à Effet de Serre

*** **Actifs des catégories** « Bureaux » et « Activités » de PF Grand Paris

Pour tout comprendre

1 kWh =  pendant 1 heure
P = 1kW

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 », D'autres gaz, à l'image des gaz utilisés dans les systèmes frigorigènes (climatisation, réfrigérateurs...), ou du méthane, 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 comparant les effets sur une période de 100 ans¹.

¹ *Glossaire Eurostat, Equivalent dioxyde de carbone & Potentiel de Réchauffement global*

AVERTISSEMENT

CES INDICATEURS ONT ÉTÉ CALCULÉS SUR LA BASE DES DONNÉES DE CONSOMMATIONS RÉELLES DISPONIBLES POUR L'ANNÉE 2020 ET ANALYSÉES PAR PERIAL AM. LORSQUE LES DONNÉES DE CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ÉTAIENT INDISPONIBLES, DES EXTRAPOLATIONS ONT ÉTÉ RÉALISÉES. POUR PLUS D'INFORMATION, CONSULTER LES PRÉCISIONS APPORTÉES AUX INDICATEURS PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE CI-APRÈS.



Les enjeux ESG chez PERIAL Asset Management

RUEIL-MALMAISON (92)
LE BELIN

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>)

Une SCPI engagée pour la biodiversité

La biodiversité : un enjeu vital

Qu'est-ce que la biodiversité ?

Selon l'OFB (Office Français de la Biodiversité), la biodiversité désigne l'ensemble des êtres vivants ainsi que les écosystèmes dans lesquels ils vivent. Ce terme comprend également les interactions des espèces entre elles et avec leurs milieux. La biodiversité répond directement aux besoins primaires des humains en leur fournissant de la nourriture, mais aussi en participant à la purification de l'air et de l'eau. Elle contribue également au développement des activités humaines en fournissant matières premières et énergies, et à la protection des humains face aux risques environnementaux.

Le vivant est en péril

« La nature décline globalement à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine - et le taux d'extinction des espèces s'accélère, provoquant dès à présent des effets graves sur les populations humaines du monde entier », alerte le nouveau et historique rapport de la Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques (en anglais, IPBES), publié en 2019.

L'IPBES identifie cinq causes majeures de ce déclin :

1. les changements d'usage des terres et de la mer ;
2. l'exploitation directe de certains organismes ;
3. le changement climatique ;
4. la pollution ;
5. la dissémination des espèces exotiques envahissantes.

Quelques chiffres

- Des dizaines et même des centaines de fois plus élevé : le taux actuel d'extinction des espèces dans le monde est supérieur à la moyenne des 10 derniers millions d'années, et ce taux s'accélère².
- Le nombre d'espèces menacées d'extinction est estimé jusqu'à 1 million sur les 8 millions estimés d'espèces animales et végétales présentes sur Terre. Parmi ces 8 millions, on compterait 5,5 millions d'espèces d'insectes³.
- Réduction de 70% d'insectes volants en Europe en 30 ans⁴.
- Réduction de 30% d'oiseaux en France en 17 ans⁵.

Des services essentiels

Et pourtant, la nature nous procure des services vitaux et multiples :

- Services d'approvisionnement et de production : pollinisation, alimentation, matière première de construction, de chauffage, textile, médicaments...
- Services de régulation et de support : dépollution, stockage du CO₂ et de la chaleur, purification de l'eau, limitation de l'érosion et des éboulements, régénération des sols...
- Services culturels : lieux de loisirs, d'éducation, de spiritualité, d'inspiration artistique, technologique ou chimique...

Sur ces services s'appuient notamment les Solutions Fondées sur la Nature préconisées par le GIEC dans la lutte contre le changement climatique, tout en présentant des co-bénéfices sur la santé et le bien-être humains.

Quelques chiffres

- Plus de la moitié du PIB mondial, soit environ 40 trilliards de dollars, dépend de la nature⁶.
- On estime les coûts financiers liés à la perte de services écosystémiques due aux modifications de l'occupation des sols entre 3 500 et 18 500 Mds € par an entre 1997 et 2011. La dégradation des sols aurait coûté entre 5 500 et 10 500 Mds € par an sur la même période⁷.
- En France, l'équivalent d'un département tous les dix ans est artificialisé, selon Novethic. Or, on estime à 26 milliards d'euros par an la valeur des services rendus par la nature, soit près de deux fois la production de valeur humaine dans le même temps⁸.
- Par ailleurs, au moins 60% des maladies humaines infectieuses sont d'origine animale. Leur occurrence est aggravée par la destruction de l'environnement⁹.

² <https://ipbes.net/news/Media-Release-Global-Assessment-Fr>

³ <https://ipbes.net/news/Media-Release-Global-Assessment-Fr>

⁴ Hallmann CA, Sorg M, Jongejans E, Siepel H, Hofland N, Schwan H, et al. (2017) More than 75 percent decline over 27 years in total flying insect biomass in protected areas. PLoS ONE 12(10): e0185809. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0185809>

⁵ <https://lejournel.cnr.fr/articles/ou-sont-passees-les-oiseaux-des-champs>

⁶ Commission européenne, 2020

⁷ <https://www.oecd.org/environment/resources/biodiversity/Rapport-G7-financer-la-biodiversite-agir-pour-l%27economie-et%20les-entreprises.pdf>

⁸ https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO_04_27

⁹ <https://www.anses.fr/fr/content/one-health>

Comment agir pour la biodiversité ?

Des initiatives existantes et qui se renouvellent

Il devient donc nécessaire de protéger et de restaurer le vivant. La communauté internationale, la société civile et les entreprises doivent se saisir de cet enjeu.

Si la biodiversité reste en déclin depuis la Convention sur la Diversité Biologique du Sommet de Rio en 1992, les événements liés à cette thématique gagnent en visibilité, par exemple avec le Congrès mondial de la nature de l'UICN, qui s'est tenu à Marseille à l'été 2021.

La très attendue COP 15 sur la Diversité Biologique devrait se tenir à Kunming (Chine), en 2022. Elle permettra de mettre à jour les objectifs d'Aichi, définis en 2010 pour la période 2011-2020 et seulement partiellement atteints.

A l'échelle européenne, les objectifs fixés entre 2010 à 2020 n'ont pas été atteints, même si le bilan du programme de protection de la nature Natura 2000 en évalue ses bénéfices

PROTECTION DE LA NATURE : PRINCIPAUX ENGAGEMENTS DE L'UNION EUROPÉENNE D'ICI À 2030

1

Apporter une protection juridique à un minimum de 30 % des terres et 30 % des mers de l'Union, et intégrer des corridors écologiques dans le cadre d'un véritable réseau transeuropéen de la nature.

2

Mettre en place une protection stricte d'au moins un tiers des zones protégées de l'Union, y inclus toutes les forêts primaires et anciennes encore présentes.

3

Assurer une gestion efficace de toutes les zones protégées, en définissant des objectifs et des mesures de conservation clairs, et garantir un suivi approprié de ces objectifs et mesures.

entre 200 et 300 milliards d'euros par an. Des actions rapides et volontaires permettront de rectifier la trajectoire. Certaines figurent dans la stratégie de l'Union Européenne pour la biodiversité à l'horizon 2030, qui estime notamment à 100 pour 1 le rapport avantages-coûts liés à un programme mondial efficace pour la conservation de la nature sauvage.

En France, une nouvelle stratégie nationale pour la biodiversité (SNB) sera adoptée d'ici 2022.

Pour le territoire francilien, 70 actions déclinent les quatre orientations principales de la stratégie régionale pour la biodiversité 2020-2030 :

1. Santé : améliorer la santé et le bien-être de tous les Franciliens, réduire les pollutions grâce à la nature ;
2. Économie : faire de la biodiversité un atout économique, une source de valeur et d'innovation qui contribue au rayonnement du territoire ;
3. Aménagement : placer la biodiversité au cœur de l'aménagement des territoires, favoriser un aménagement des territoires sobre et équilibré ;
4. Protection du vivant : la Région assurera la restauration de la trame verte et bleue aux côtés de ses partenaires, pour protéger la nature, capital commun.

Pour l'immobilier

La construction fait partie des trois secteurs d'activité les plus tributaires de la qualité des écosystèmes, avec l'agriculture et la production alimentaire¹⁰. Cette dépendance se répercute sur le secteur immobilier, intrinsèquement lié à celui de la construction. Elle est notamment justifiée par la demande de matière première de construction, de matière première énergétique, mais également par une multitude de services rendus par la nature :

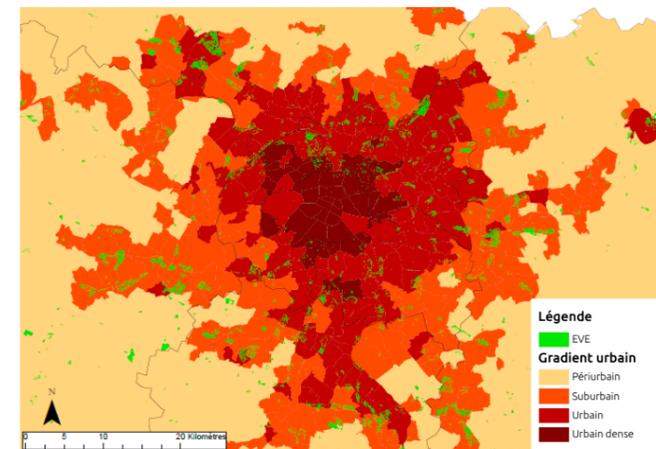
- Les végétaux absorbent une partie des pollutions anthropiques, les arbres fournissent de l'ombre et du rafraîchissement, luttant contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, et offrent un rempart aux vents.

- Les zones humides et les sols couverts limitent l'impact des intempéries (pluies, crues...) sur les infrastructures.
- La faune permet notamment la dégradation des matières organiques, pollinise la flore, et soutient l'agriculture urbaine.
- Au-delà de l'intérêt strictement écologique, la biodiversité urbaine permet de lier les citoyens les uns aux autres en améliorant leur cadre de vie et en favorisant la santé mentale et sociale.

A contrario, l'artificialisation des sols, causée par le développement des réseaux et du bâti, fragmente les territoires naturels et les corridors écologiques qui permettent les échanges nécessaires à une plus grande diversité et donc à une plus grande richesse biologique.

Les espaces verts qui encadrent le bâti dans les milieux urbains et périurbains peuvent jouer un rôle prépondérant dans le maintien et dans la restauration des continuités écologiques.

En Ile-de-France, les espaces verts d'entreprises représentent 8% de la surface des espaces verts urbains (hors bois et forêts), mais également 25% des espaces qui contribuent le plus à ces continuités¹¹.



L'immobilier a donc un rôle majeur à jouer pour inverser la tendance en préservant et en améliorant la biodiversité locale.

Des initiatives existent : en novembre 2021, PERIAL AM a rejoint en tant que membre fondateur le programme BIG (Biodiversity Impulsion Group) piloté par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Ce programme de recherche appliquée de trois ans, vise, en outre, à :

- participer au développement d'un référentiel commun comprenant des indicateurs de mesure et des outils permettant une meilleure connaissance des impacts de la biodiversité à l'échelle d'un projet immobilier ou d'un bâtiment en exploitation sur son territoire ;

- sensibiliser le plus grand nombre à ces nouveaux outils pour l'industrie immobilière ;
- proposer des solutions opérationnelles en réponse à l'actualité normative et réglementaire ;
- calculer la valeur verte (valeur économique) de la biodiversité.

De premières initiatives menées par PERIAL AM

UNE ANALYSE DE TOUT LE PATRIMOINE DES FONDS POUR PRIORISER LES ACTIONS DE PRÉSERVATION ET D'AMÉLIORATION DE LA BIODIVERSITÉ LOCALE

Dès 2020, PERIAL AM a fait réaliser, par le cabinet de conseil ARP-Astrance, une cartographie de l'ensemble du patrimoine des fonds gérés par PERIAL AM, sur sa proximité aux zones d'intérêt écologique ou protégées, en France et en Europe.

Cette cartographie, allée à l'analyse de la surface végétalisée des sites, a permis d'identifier les sites à cibler pour l'amélioration de la biodiversité. De premiers diagnostics écologiques seront menés dès 2022 sur les sites identifiés pour permettre d'identifier et de mettre en place des actions d'amélioration.

UNE GESTION VERTUEUSE DE L'ENSEMBLE DES ESPACES VÉGÉTALISÉS DES FONDS

En 2021, PERIAL AM a lancé un appel d'offre pour intégrer des pratiques vertueuses dans les contrats d'entretien des espaces verts des sites du patrimoine des fonds situés en France. Les nouvelles exigences, applicables dès 2022, permettront de favoriser une gestion respectueuse de l'environnement, notamment en limitant le recours aux produits phytosanitaires, en évitant les tontes trop courtes et trop fréquentes, en favorisant les essences indigènes, en laissant des habitats disponibles pour la petite faune, etc.

Ces évolutions seront adjointes d'un volet de sensibilisation des locataires : un espace vert de bonne qualité ne se caractérise pas par l'absence de plantes spontanées, mais bien par la richesse de la biodiversité qui y réside. S'y réhabituer nécessite un changement de paradigme, et la réintroduction d'une part de sauvage dans nos traditionnels jardins à la française.

¹⁰ <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=celex%3A52020DC0380>

¹¹ Serret et al., 2014, Mettre les espaces verts d'entreprise au service de la biodiversité urbaine

Un indicateur mesurant la performance environnementale et sociale des actions en matière de biodiversité : le C2S



L'un des principaux défis à la protection et à la restauration de la biodiversité se trouve dans la difficulté à mesurer les progrès réalisés. Contrairement au climat, où l'équivalent carbone s'est imposé comme unité de référence, les indicateurs de biodiversité sont nombreux mais loin de faire consensus. La qualité de la biodiversité dépend d'un nombre de paramètres, principalement locaux, dont l'évaluation demande parfois des connaissances avancées en écologie.

Conscient de l'impact de son activité sur la biodiversité, PERIAL AM s'est rapproché des écologues du cabinet de conseil ARP-Astrance, pour définir un indicateur qui permette de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et leur impact sur les utilisateurs : ainsi est né le C2S, ou Coefficient Socio-écologique par Surface.

Cet indicateur, dont la valeur varie entre 0 et 8, peut être utilisé à différentes échelles et à différentes étapes du cycle de vie de l'objet étudié.

Le score de 8, théorique, correspond au C2S d'une forêt dotée de strates arborées, arbustives et herbacées, sur des sols fertiles et bien alimentés en eau. Il ne s'agit naturellement pas d'un objectif atteignable pour un site bâti, mais bien d'une direction vers laquelle diriger nos actions.



Le C2S valorise les surfaces végétalisées, les supports de biodiversité, leur gestion écologique, et les aménités offertes aux utilisateurs et utilisatrices. Plus le C2S est élevé, meilleurs sont la qualité écologique de la biodiversité et son impact social.

Le C2S fait la somme des différentes surfaces, pondérées selon leur intérêt socio-écologique, défini selon **quatre indicateurs** :

- **Écologie** : gestion des eaux pluviales, séquestration carbone, diversité des espèces, des habitats, etc.
- **Fonctionnalité** : réduction du bruit, de la pollution de l'air, création d'un îlot de fraîcheur, utilisation récréative ou pédagogique, etc.
- **Paysage** : qualité esthétique, couleurs, formes et variations saisonnières ;
- **Entretien** : fréquence des besoins.

Cinq catégories sont étudiées par le C2S :

- la végétation de pleine terre ;
- la végétation hors sol ;
- les revêtements ;
- les aménagements pour la gestion des eaux de pluie.

Des bonus peuvent être attribués, par exemple si des éléments favorisent le lien à la nature à travers un usage biophilique, les services écosystémiques, protègent les trames noires, attirent les pollinisateurs...

La contribution réelle des éléments est prise en compte : par exemple, un arbre qui vient d'être planté apportera une contribution moindre au C2S qu'un arbre à maturité.

TRAME NOIRE

La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Pour lutter contre ces effets, la démarche de trame noire a été mise en place avec pour objectif de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la trame verte et bleue qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes.

BIOPHILIE

La biophilie correspond au lien inné entre les êtres vivants, et donc entre les humains et les espèces végétales et animales.

Une stratégie de cartographie et d'amélioration de la biodiversité à l'échelle du bâti

Fort de ce nouvel indicateur, PF Grand Paris se fixe les objectifs suivants, dans sa démarche d'amélioration de la biodiversité :

À horizon 2030, l'objectif est d'améliorer 100% du patrimoine en matière de biodiversité***

31 décembre 2021	Évaluation de trois sites
1er janvier 2025	Évaluation de 50% du périmètre pertinent* (en VVHD) et détermination d'actions d'amélioration. Amélioration d'au minimum 30% du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent
1er janvier 2028	Évaluation de 100% du périmètre pertinent* (en VVHD) et détermination d'actions d'amélioration. Amélioration d'au minimum 30% du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent
31 décembre 2030	Amélioration d'au minimum 30% du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent

*Périmètre pertinent : actifs détenus hors copropriété, d'une surface supérieure à 1 000 m², et dotés d'une surface végétalisée extérieure, à l'exclusion des actifs inscrits au plan d'arbitrage. ** Pour chaque acquisition, l'objectif est d'évaluer le C2S au plus tard un an après l'acquisition, et de s'améliorer de 30% sous 3 ans.

Trois premiers actifs analysés

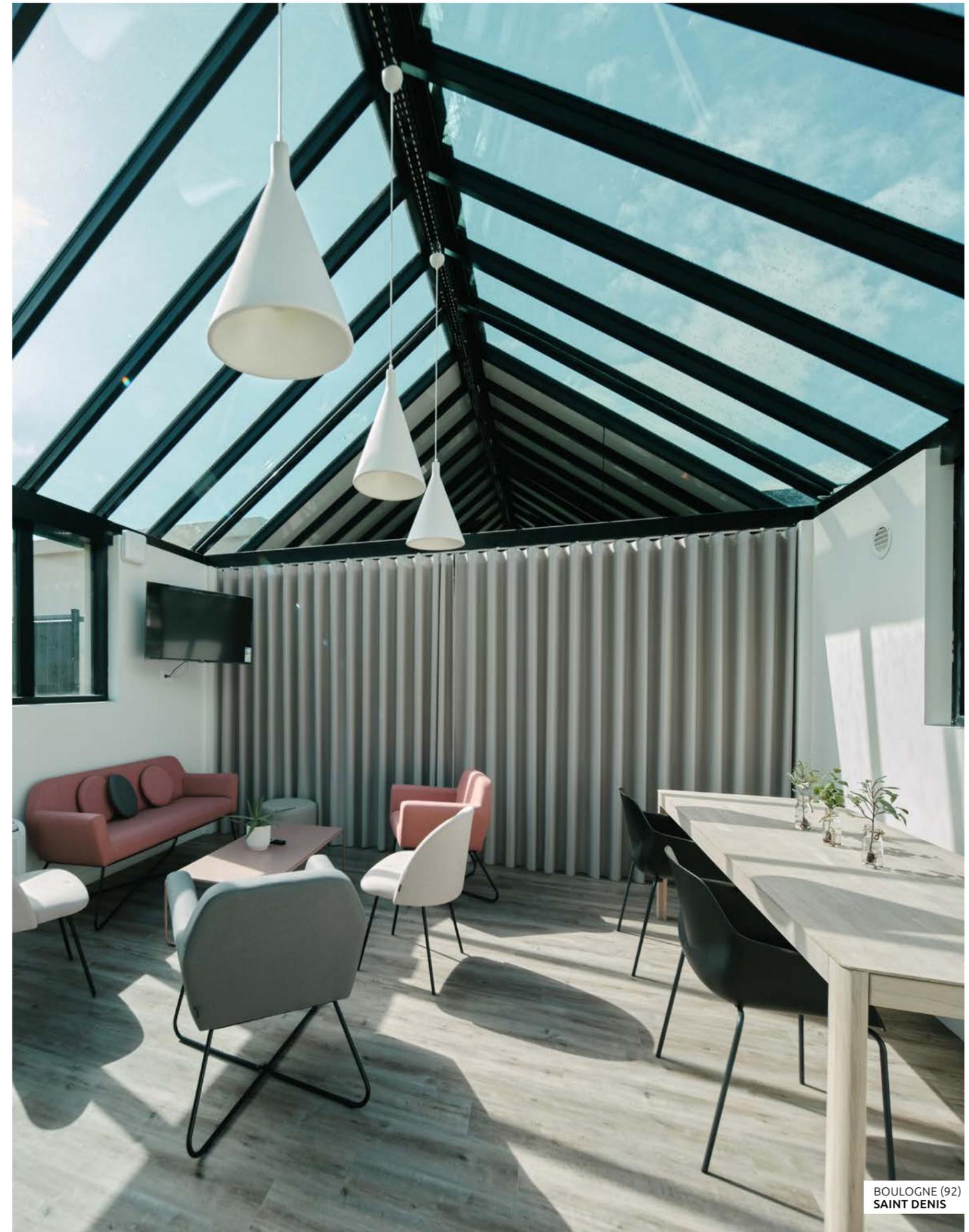
Prochain jalon : 31 décembre 2021 Évaluation de trois sites
AVANCEMENT : 100%

Trois premiers sites ont fait l'objet d'une évaluation avec le C2S. Une réflexion est par ailleurs en cours quant à leur restructuration.

Cette évaluation permet, dans une logique d'amélioration continue, de faire l'état des lieux de la biodiversité et de son intérêt social sur site. Pleinement intégré à la conception du projet architectural, le C2S sert alors d'outil d'aide à la décision pour l'équipe. Il garantit la prise en compte de la biodiversité dans l'élaboration du projet architectural et fournit des pistes d'amélioration.

CLICHY (92)	BUREAUX	Objectif d'amélioration en l'état actuel du projet :
Le Sirius	6 718 m²	C2S multiplié par 5 par rapport à l'état initial
PARIS	BUREAUX	Objectif d'amélioration en l'état actuel du projet :
Condamine	664 m²	C2S multiplié par 11 par rapport à l'état initial
BORDEAUX (33)	ACTIVITÉ	Objectif d'amélioration en l'état actuel du projet :
Innolac	3 726 m²	C2S multiplié par 3 par rapport à l'état initial

Ces objectifs d'amélioration sont évalués en l'état actuel des projets de restructuration ; ils pourront évoluer en fonction des projets. L'objectif minimal étant d'améliorer de 30% le C2S de ces trois actifs.



BOULOGNE (92)
SAINT DENIS



Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG)

RUEIL-MALMAISON (92)
LE BELIN

PERIAL ESG score :
Une grille créée par PERIAL AM regroupant **60 critères ESG** pour noter chaque immeuble et le suivre en continu.

8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

- 1** La Performance énergétique
- 2** Les émissions de Gaz à Effet de Serre (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

1966

Gestion immobilière, collecte des loyers

CRÉATION DE PF GRAND PARIS SOUS LE NOM PF1, UNE DES PREMIÈRES SCPI

2017

Ancrage dans le territoire

REPOSITIONNEMENT DE PF1, QUI DEVIENT PF GRAND PARIS

2020

Création du PERIAL ESG score

Prise en compte de critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance pour piloter les immeubles depuis l'acquisition jusqu'à la cession, en passant par la gestion

CRÉATION DU PERIAL ESG SCORE



2021

Intégration de la biodiversité

DÉFINITION DES OBJECTIFS BIODIVERSITÉ DE PF GRAND PARIS

2030

Programme PERIAL Positive 2030

Des objectifs de performance fixés sur 12 thématiques, déclinées sur trois piliers : Climat, Communauté et Territoire

ENGAGEMENT D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ESG POUR TOUS LES FONDS PERIAL AM



BUSSY-ST-GEORGES
(77)

Mobilisant son expertise interne, PERIAL AM a créé une grille de 60 critères ESG qui sont analysés pour chaque actif du patrimoine des fonds, dont PF Grand Paris. Cette grille permet de noter chaque actif sur 100, donnant lieu au **PERIAL ESG Score**, qui est mis à jour au moins annuellement et est utilisé en amont de l'acquisition jusqu'à l'arbitrage de chaque actif. Une note minimum de 35% est exigée pour chaque actif nouvellement acquis par PF Grand Paris.

Une implication de l'ensemble de la chaîne de valeur

Au 1er janvier 2021, l'ensemble des mandats de property management intervenant sur le patrimoine français des fonds ont été renouvelés par PERIAL AM, intégrant des exigences renforcées en matière ESG. Les property managers ainsi sélectionnés ont participé à la collecte des données ESG pour l'année 2020 sur l'ensemble du patrimoine sous gestion, dont celui de PF Grand Paris.

L'ensemble des parties prenantes internes ont également contribué à la complétude et à la qualité des données ESG collectées : assets managers, gestionnaires, responsables techniques, chargés de développement durable.

Afin de faciliter la collecte des données, leur analyse et le suivi des performances ESG, PERIAL AM a co-construit avec la start-up REST Solution un module de collecte de données ESG sur une plateforme web.



2020 : une année particulière en matière d'analyse de consommations

L'année 2020 a été singulière à plusieurs égards. Elle a en outre participé à l'accélération et l'amplification de la tendance au télétravail, modifiant les modèles traditionnels d'occupation des bureaux et les consommations associées. Celles-ci sont naturellement plus basses, et la comparaison

avec celles des années précédentes ne permet qu'une interprétation limitée.

PERIAL AM s'est toutefois attaché à la collecte des données de consommations réelles. La généralisation des mandats Enedis signés par les locataires a notamment permis d'accéder automatiquement aux consommations d'électricité sur les parties privatives. La sensibilisation des locataires, au travers des annexes environnementales, des comités verts annuels ou de la plateforme **Le Bon Geste** (<https://lebongeste.perial.com/>) permet d'accompagner les utilisateurs dans l'adoption de comportements vertueux.

Néanmoins, il arrive que la donnée soit indisponible ou incomplète. L'équipe Développement Durable de PERIAL AM œuvre continuellement à la fiabilisation et à l'amélioration de la collecte des données. Dans le cas où les données 2020 étaient indisponibles, des données de consommations leur ont été substituées. Les modalités de ces substitutions sont expliquées ci-après, dans le détail des indicateurs « Performance énergétique » et « Émissions de Gaz à Effet de Serre ».

Une stratégie d'amélioration continue sur la performance ESG de PF Grand Paris

PF Grand Paris adopte une stratégie d'amélioration dite Best-in-progress dans sa gestion immobilière.

Le taux de renouvellement de l'immobilier tertiaire français étant évalué à environ 3% par an¹², il est capital d'améliorer le parc existant, ce qui permet par ailleurs de limiter l'étalement urbain, la consommation de ressources, comme l'obsolescence des actifs. La progression des performances ESG est mesurée par l'évolution des notes ESG et des indicateurs.

¹² Plan Bâtiment Durable, Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant

Cycle de vie d'un actif en portefeuille

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 Asset Management

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

Condition à l'acquisition : la note de l'actif doit être supérieure à la note seuil

GESTION

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Évaluation du C2S de l'actif

Mise en place du plan pluriannuel travaux et d'actions impactant la performance ESG et le C2S

Mise à jour annuelle de la note ESG de chaque actif et mise en place des plans d'actions

ARBITRAGE

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

Des succès partagés

L'atteinte des objectifs de PERIAL Positive 2030 n'est possible qu'à travers l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Les savoirs sont partagés en interne et les collaborateurs et les collaboratrices prennent une part active dans l'atteinte des objectifs extra-financiers de la société et du Groupe.

PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les actifs au quotidien, peuvent participer à la sobriété des actifs en adoptant des comportements éco-responsables, mais également parta-

ger leurs attentes en matière de confort, de santé ou de services notamment. Leur rencontre lors des comités verts annuels, comme l'accompagnement quotidien par les asset managers et les gestionnaires locatifs, participent à l'atteinte des objectifs du fonds et de PERIAL AM. En 2020, 75 comités verts se sont tenus sur le patrimoine géré par PERIAL AM, permettant d'intégrer dans la démarche au moins autant d'entreprises locataires des sites concernés. Pour plus d'information, consulter la Politique d'engagement des parties prenantes disponible sur le site internet de PERIAL AM.



Performances extra-financières

VÉLIZY (78)
HELIS

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(kWh_{EF}/m²) parties communes et privatives

Consommations moyennes par typologie d'actifs en kWh_{EF}/m²

Bureau*	Commerce
131 kWh_{EF}/m²	168 kWh_{EF}/m²
97% du fonds* en VVHD	3% du fonds* en VVHD
La valeur de 130 kWh _{EF} /m ² a été attribuée à 33% du fonds* (en VVHD)	La valeur de 130 kWh _{EF} /m ² a été attribuée à 2% du fonds* (en VVHD)
-22% de consommations par rapport au benchmark de l'OID 2020 pour les bureaux (168 kWh _{EF} /m ²)	+49% de consommations par rapport aux indicateurs OID pour les commerces (113 kWh _{EF} /m ²)



Couverture en VVHD

100%**

Exclusions

- Actifs aux plans d'arbitrages à date
- Un actif de parking

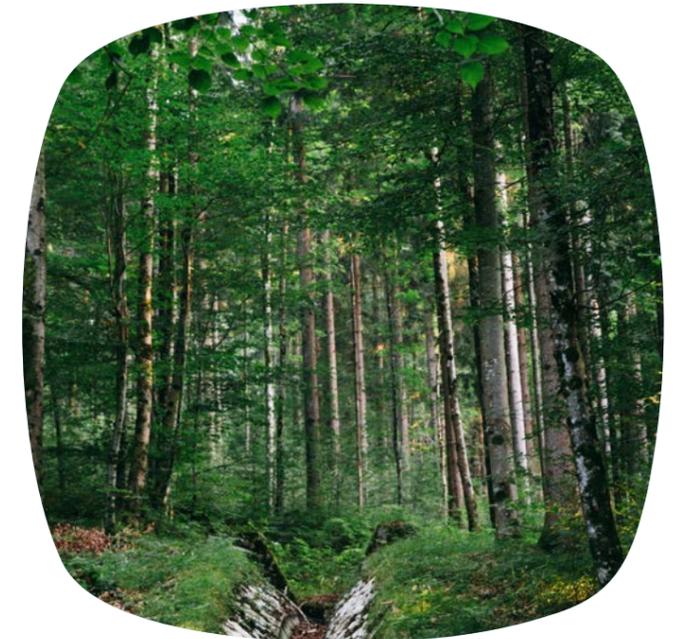
Mode de calcul

Rapport de la somme des consommations d'énergies des actifs (en énergie finale), qu'elles soient réelles, calculées ou qu'on leur ait attribué la performance moyenne du fonds, sur la surface totale du fonds.

Les données de consommation obtenues par le biais de factures, de relevés sont analysées afin de vérifier leur cohérence. Pour les sites sur lesquels les informations n'étaient pas exhaustives, les équipes PERIAL AM ont procédé à des extrapolations.

Dans le cas où les données de consommations de l'année n'étaient jugées inexploitable, des ratios de performances hypothétiques leur ont été substitués dans l'ordre de priorité suivant :

1. Des ratios de performance de lots similaires du même actif, sur la période manquante ;
2. Des ratios de performance de lots du même actif, sur la période manquante ;
3. Les consommations des points 1 à 3 pour l'année n-2, dans le même ordre ;
4. Un ratio de performance moyenne calculé à l'échelle du fonds.



AVERTISSEMENT

CES INDICATEURS ONT ÉTÉ CALCULÉS SUR LA BASE DES DONNÉES DE CONSOMMATIONS RÉELLES DISPONIBLES POUR L'ANNÉE 2020 ET ANALYSÉES PAR PERIAL AM. LES MODÈLES D'OCCUPATION DE CETTE ANNÉE AYANT ÉTÉ MODIFIÉS, LA PERTINENCE D'UNE COMPARAISON AVEC D'AUTRES ANNÉES EST LIMITÉE. LES DONNÉES RÉELLES N'ONT PAS ÉTÉ CORRIGÉES DES FACTEURS D'OCCUPATION. DES BIAIS FAVORABLES PEUVENT SUBSISTER POUR DES ACTIFS QUI AURAIENT ÉTÉ PEU OCCUPÉS, NOTAMMENT AU COURS DE L'ANNÉE 2020, OÙ LE TÉLÉTRAVAIL S'EST GÉNÉRALISÉ. LES PARTIES COMMUNES DES ACTIFS EN COPROPRIÉTÉ N'ONT PAS ÉTÉ INTÉGRÉES, CE QUI SOUS-ÉVALUE LES CONSOMMATIONS.

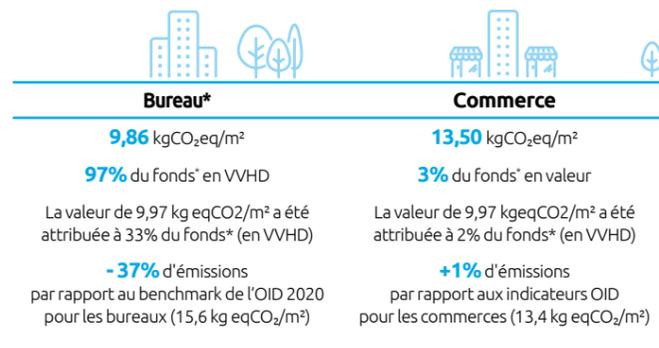
* Bureau et Activités - ** 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage à date, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour de l'évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.



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



Couverture en Valeur Vénale

100%**

Exclusions

- Actifs aux plans d'arbitrages à date
- Un actif de parking

Mode de calcul

Rapport de la somme des émissions carbone des actifs, qu'elles soient réelles, calculées ou qu'on leur ait attribué la performance moyenne du fonds, sur la surface totale du fonds. Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des données de consommations énergétiques. Par suite, les mêmes hypothèses sont prises.

Les facteurs de conversions (kgeqCO₂/kWh_{net}) pour l'électricité, le gaz et les réseaux urbains viennent des sources suivantes :

- Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine (Dernière mise à jour du texte le 01/07/2021)

Dans le cas où les données de consommations de l'année n étaient jugées inexploitables, un ratio d'émissions de GES moyen calculé à l'échelle du fonds a été utilisé.

Les émissions de gaz à effet de serre sont calculées à partir des données de consommations énergétiques. Par suite, les mêmes limites existent.

Actions d'engagement

Dans le cadre du plan PERIAL Positive 2030, l'ensemble des fonds de PERIAL AM s'inscrivent dans une logique de sobriété et une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les équipes de PERIAL AM travaillent de concert avec locataires et prestataires, en actionnant les leviers de l'usage, de l'exploitation et des travaux pour améliorer les impacts positifs sur les actifs immobiliers.

PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques. PERIAL AM a également renforcé sa stratégie d'achat d'énergie « verte ». Depuis 2015, les parties communes et les lots vacants en France alimentés en électricité sont couverts par un contrat-cadre de fourniture d'électricité « verte », garantie d'origine renouvelable, avec Engie.

A partir du 1er janvier 2021, les lots vacants et parties communes alimentés en gaz en France font l'objet d'un contrat-cadre avec Gaz Européen, pour une alimentation en gaz « vert ». Cette démarche permettra d'économiser 1 344 t CO₂ en 2021 (estimation réalisée sur la base d'une consommation 2021 identique à la consommation 2020).



LABÉLISATION & CERTIFICATION

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



18 % en VVHD

EN DÉTAILS

EN PHASE CONSTRUCTION

2% HQE (en VVHD)

EN PHASE EXPLOITATION

11% HQE Exploitation
13% BREEAM In-Use (en VVHD)



Couverture en VVHD

100%*

Mode de calcul

Rapport de la VVHD des actifs porteurs d'une certification ou d'une labellisation environnementale sur la VVHD du fonds*

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

Actions d'engagement

Les labellisations et certifications environnementales permettent de valoriser la performance environnementale des actifs immobiliers sur les phases de construction, de rénovation et en exploitation. Les nouvelles acquisitions en bénéficient souvent, principalement en construction/rénovation.

PERIAL AM fait également appel à ses partenaires pour généraliser les certifications BREEAM In-Use sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m². Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un panel de thématiques environnementales, non seulement sur les qualités intrinsèques au bâti, mais aussi et surtout sur son exploitation et sa maintenance.



SÈVRES (92)
LA CRISTALLERIE



BIODIVERSITÉ

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



18 % en VVHD



Couverture en VVHD

100%*

Mode de calcul

Rapport de la VVHD des actifs dont la surface végétalisée représente plus de 10% de la parcelle sur la VVHD du fonds*

* Périmètre entendu hors actifs en cours d'arbitrage à date, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour de l'évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés



MOBILITÉ

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



82 % en VVHD



Couverture en VVHD

100%*

Mode de calcul

Rapport de la VVHD des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transport en commun (plus de 2 stations) sur la VVHD du fonds*. Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, métro dans un rayon de 500 m autour de l'actif

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

LE SAVIEZ-VOUS ?

Les déplacements professionnels représentent la plupart des déplacements en voiture individuelle, d'après l'ADEME¹³. Les déplacements liés aux véhicules particuliers représentaient 17% des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019¹⁴.

Les enjeux de transports et de mobilité sont fondamentaux dans la structuration du territoire francilien. Leurs impacts environnementaux et sociaux sont multiples. Les transports représentent, en France, environ un tiers des émissions de gaz à effet de serre. Les enjeux d'inclusion, l'accès aux bassins d'emploi, aux loisirs, aux services sont également liés à la qualité des transports en commun. Le bien-être des habitants est également conditionné par le dimensionnement des transports. Le projet du Grand Paris, en créant des trajets alternatifs évitant Paris intramuros, ainsi que l'essor du télétravail, devraient désengorger les réseaux, notamment aux heures de pointe.

En investissant dans des actifs proches des transports en commun, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de réduire leur empreinte carbone individuelle.

Les mobilités actives sont favorisées par la mise en œuvre d'infrastructures cyclistes, permettant non seulement aux utilisateurs de réduire les émissions carbonées, mais aussi d'adopter un mode de vie plus sain.

¹³ La Mobilité de demain : <https://multimedia.ademe.fr/infographies/infographie-la-mobilite-ademe/>

¹⁴ <https://www.notre-environnement.gouv.fr/rapport-sur-l-etat-de-l-environnement/themes-ree/defis-environnementaux/changement-climatique/emissions-de-gaz-a-effet-de-serre/article/les-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-du-secteur-des-transport>



INDICATEURS SOCIAUX



SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walkscore supérieur à 70/100



96 % en VVHD



Couverture en VVHD

100%*

Mode de calcul

Rapport de la VVHD des actifs au walkscore supérieur à 70 sur la VVHD 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 ainsi que son indépendance à la voiture.

La disponibilité des services aux alentours des sites permet non seulement le soutien aux économies locales et aux commerces de proximité, mais aussi l'amélioration du cadre de vie des utilisateurs des immeubles. Les immeubles participent également à la dynamisation du tissu économique local, en permettant notamment aux utilisateurs des immeubles de participer aux différents commerces et services aux alentours.

La densité urbaine du territoire du Grand Paris, sa concentration en services de proximité, et son maillage de transports en commun permet de le rapprocher de l'idéal de la ville du quart d'heure, où les mouvements pendulaires aux heures de pointe et les temps de transports sont réduits au minimum.



PARIS (75)
VOIVRE

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage à date, 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'APPROVISIONNEMENT

Charte ESG signée par plus de 50% des prestataires intervenant sur les actifs en direct pour le compte de PERIAL Asset Management



99 %



Couverture en VVHD

100%*

Mode de calcul

Part des actifs en VVHD pour lesquels plus de 50% des prestataires intervenant pour le compte de PERIAL AM ont signé la charte ESG

Les property managers, qui interviennent au quotidien au plus près des actifs, sont engagés dans l'atteinte des objectifs ESG de PERIAL AM. Les exigences de PERIAL AM en matière ESG ont été renforcées dans les mandats des property managers intervenant sur le patrimoine français des fonds, ayant pris effet au 1er janvier 2021. Pour formaliser leur engagement, les property managers doivent signer et respecter la charte ESG réalisée par PERIAL AM. Cette charte vise à engager les property managers à réduire leurs impacts négatifs et améliorer leurs impacts positifs sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux des actifs sur lesquels ils interviennent.

L'ensemble des property managers intervenant sur le patrimoine de PF Grand Paris est signataire de cette charte. Ils s'engagent dès lors à améliorer leur impact sur les consommations énergétiques, sur la consommation de ressources et la production de déchets ou de pollution, à la décarbonation de leur mobilité et à participer à l'amélioration de la résilience des actifs. Sur le plan social, ils s'engagent à garantir des conditions de travail dignes et à lutter contre les discriminations, mais également à promouvoir les entreprises locales ou innovantes.

Chaque année seront évalués, via une démarche d'achats responsables, les indicateurs d'impact de ces property managers.

PERIAL AM travaille en outre à l'inclusion des prestataires de travaux ou de maîtrise d'œuvre dans sa démarche ESG.



RÉSILIENCE

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



57 %



Couverture en VVHD

100%*

Mode de calcul

Rapport de la VVHD des actifs cartographiés sur la VVHD du fonds*

Le changement climatique fait peser des risques sur l'ensemble des activités économiques, dont l'immobilier. La plupart des actifs immobiliers sont exposés à des risques liés au changement climatique. Ces risques sont pleinement intégrés dans la politique de gestion des risques de PERIAL AM, qui s'engage déjà, à travers PERIAL Positive 2030, à atténuer l'impact de ses activités sur le changement climatique. PERIAL AM analyse l'exposition aux risques climatiques pour 100% des actifs de ses fonds situés en France, grâce à l'outil Bat-Adapt. En 2020, un bureau d'études a été mandaté pour produire une vingtaine de procédures de gestion d'urgence, couvrant notamment les risques de canicule ou de pollution atmosphérique. Une fois adaptées à chaque site et mises en œuvre, elles permettront de limiter la vulnérabilité des actifs aux risques.

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

** 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'Evolution du Climat.

Actifs significatifs

PERIAL AM détaille les performances de quinze actifs significatifs

Les cinq plus importants en valeur vénale (VVHD), qui représentent 22% du fonds

1. Paris (75)
Fbg St Honoré
2. Antony (92)
Parc 1
3. Suresnes (92)
Horizon Défense
4. Puteaux (92)
Village 2
5. Paris (75)
Vieille du Temple

Les cinq meilleurs en matière ESG, qui représentent 14% du fonds en valeur vénale (VVHD)

1. Paris (75)
Yvoire
2. RUEIL-MALMAISON (92)
R Com
3. Clichy (92)
Le Sirius
4. Puteaux (92)
Village 2
5. Meudon (92)
Les Montalets

Les cinq moins performants en matière ESG, qui représentent 2% du fonds en valeur vénale (VVHD)

1. Paris (75)
Villiers
2. Noisy (93)
Maille Nord 2
3. Paris (75)
54 rue des Entrepreneurs
4. Paris (75)
Belleville
5. Paris (75)
Denis Poisson



ANTONY (92)
PARC 1



**Actifs
les plus
importants
en valeur
venale
(VVHD)**

Paris **Faubourg St-Honoré**

Bureaux 3 337 m²

PERIAL ESG Score: **51,49**/100

Note E: **16,08** Note S: **26,16** Note G: **9,25**

-  Pas d'information
-  Pas d'information
-  Taux de végétalisation inférieur à 10%
-  Aucun label ou certification environnemental
-  Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
-  Walkscore 99/100
-  Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG
-  **Risques climatiques forts**
 - Vague de chaleur
 - Inondation

Commentaires : L'excellente localisation de cet actif, en plein QCA, assure sa proximité aux services et aux transports, ce qui concoure à sa performance sociale. Les consommations énergétiques n'étant pas disponibles pour cet actif, sa performance environnementale s'en trouve diminuée.



Antony

Bureaux 18 981 m²

PERIAL ESG Score : **67,80**/100

Note E : **31,99** Note S : **24,37** Note G : **11,44**

- 115 kWh_{EF}/m²
- 7,4 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10%
- BREEAM-in-Use (Asset Performance Very Good ; Building Management Very Good) / HQE Exploitation (Axe Bâtiment Durable Bon ; Axe Système de Management Excellent)
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walkscore 80/100
- Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG
- Risques climatiques forts**
 - Sécheresse et retrait et gonflement des argiles
 - Vagues de chaleur
 - Inondation

Commentaires : Cet actif, certifié BREEAM-in-Use et HQE Exploitation, affiche de bonnes performances énergétique et carbone. Sa localisation, à proximité des transports et des services, et les prestations des espaces de bureaux lui permettent d'atteindre une bonne performance sur le volet social. L'intégration des locataires et prestataires dans la démarche d'amélioration de la performance extra-financière contribue à la performance du pilier Gouvernance.



Suresnes

Bureaux 14 936 m²

PERIAL ESG Score : **52,79**/100

Note E : **18,68** Note S : **23,22** Note G : **10,89**

- 228 kWh_{EF}/m²
- 25,2 kg CO₂eq/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10%
- Aucun label ou certification environnemental**
- Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walkscore 87/100
- Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG
- Risques climatiques moyens**
 - Sécheresse et retrait et gonflement des argiles
 - Vagues de chaleur
 - Inondation

Commentaires : Cet actif n'est pas extrêmement performant en matière de sobriété énergétique ou de consommations d'eau. Il dispose en revanche d'une bonne localisation, de services au sein de l'immeuble et d'infrastructures pour les cyclistes.



Puteaux

Bureaux 9 207 m²

PERIAL ESG Score : **69,45**/100

Note E : **31,99** Note S : **24,37** Note G : **11,44**

- 104 kWh_{EF}/m²
- 6,4 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation nul
- HQE Exploitation (Axe Bâtiment Durable « Très bon », Axe Gestion Durable « Bon ») / BREEAM-in-Use (Axe Asset Performance "Good"; Axe Building Management "Good")
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walkscore 94/100
- Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG
- Risques climatiques forts**
 - Sécheresse et retrait et gonflement des argiles
 - Vagues de chaleur

Commentaires : Cet actif, certifié BREEAM-in-Use et HQE Exploitation, affiche de bonnes performances énergétique et carbone. Sa localisation, à proximité des transports et des services, et les prestations des espaces de bureaux lui permettent d'atteindre une bonne performance sur le volet social. L'intégration des locataires et prestataires dans la démarche d'amélioration de la performance extra-financière contribue à la performance du pilier Gouvernance.



Paris

Bureaux 9 426 m²

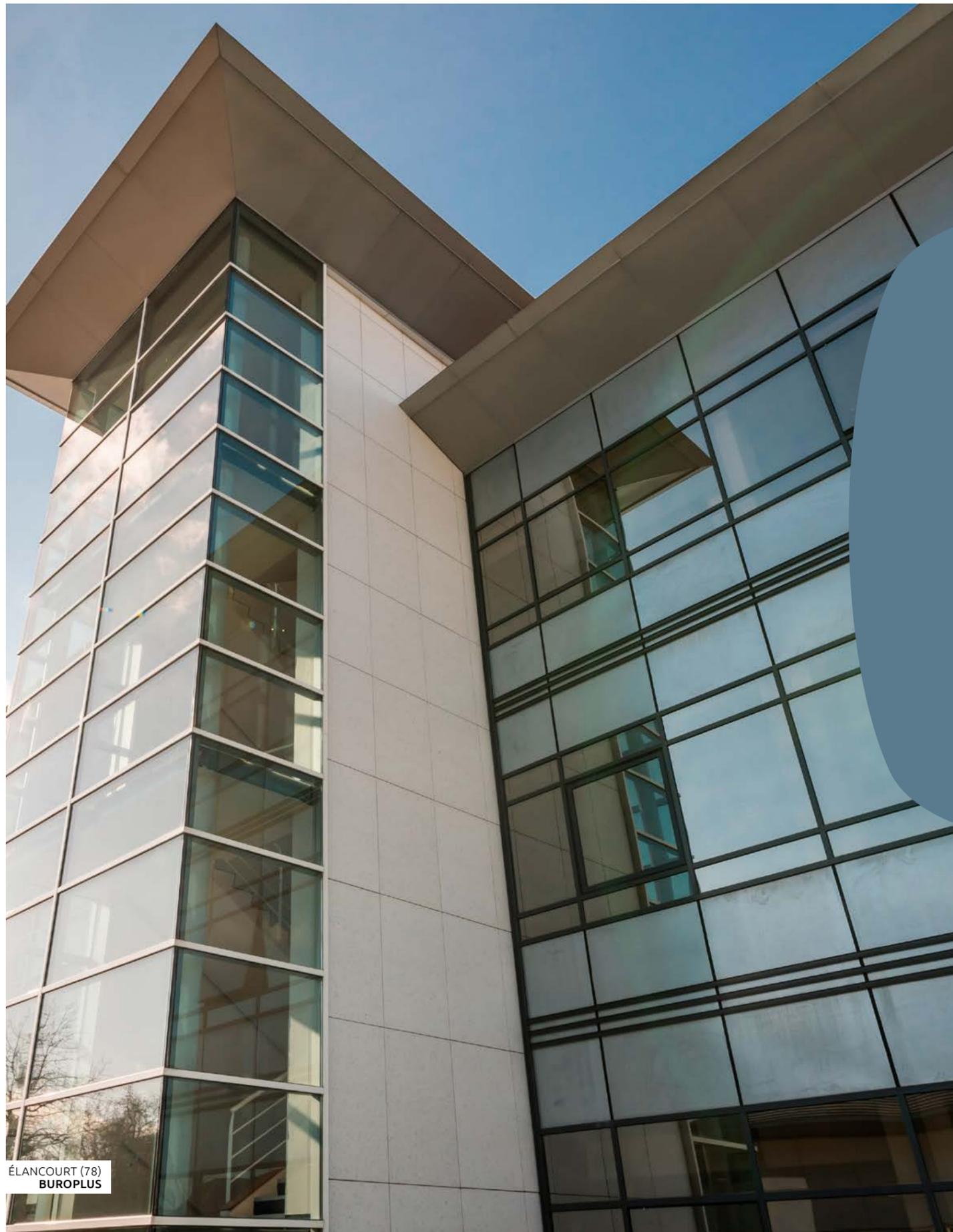
PERIAL ESG Score : **44,54**/100

Note E : **12,96** Note S : **19,6** Note G : **11,98**

- 125 kWh_{EF}/m²
- 20,4 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation nul
- Aucun label ou certification environnemental**
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walkscore 99/100
- Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG
- Risques climatiques moyens**
 - Vagues de chaleur
 - Inondation

Commentaires : Cet actif, s'il présente des consommations raisonnables, recourt néanmoins au gaz, fortement émetteur en gaz à effet de serre, pour le chauffage. Son emplacement idéal, au cœur du III^e arrondissement de Paris, assure la proximité des transports et des services.

Plan d'actions : Des préconisations pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre pourront être partagées aux locataires ; des procédures de gestion des risques climatiques pourront également être appliquées.



ÉLANCOURT (78)
BUROPLUS

Les actifs les plus performants en matière ESG



Rueil Malmaison R Com

Bureaux 9 308 m²

PERIAL ESG Score: **76,79**/100

Note E: **37,63** Note S: **23,91** Note G: **15,25**

-  **34 kWh_{EF}/m²**
-  **2,2 kgCO₂eq/m²**
-  **Taux de végétalisation inférieur à 10%**
-  **Aucun label ou certification environnemental**
-  **Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m**
-  **Walkscore 84/100**
-  **Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG**
-  **Risques climatiques moyens**
 - Vagues de chaleur
 - Inondations
 - Sécheresses et Retrait et gonflement des argiles

Commentaires : Cet actif récent et doté d'un système d'exploitation des équipements performant présente des consommations et des émissions des gaz à effet de serre extrêmement faibles, dues notamment aux schémas d'occupation modifiés de l'année 2020 et au recours massif au télétravail. L'actif est situé à proximité des transports et des services, et la signature d'annexes environnementales permet d'intégrer les locataires dans l'amélioration de la performance extra-financière.



Paris

Bureaux

Yvoire

10 172 m²

PERIAL ESG Score: **77,25**/100

Note E: **24,55**/100 Note S: **31,17**/100 Note G: **21,1**/100

- 226 kWh_{EFF}/m²
- 14,5 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10%
- HQE Exploitation (Axe Bâtiment Durable « Très bon », Axe Gestion Durable « Excellent »)
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walkscore 94/100
- Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG
- Risques climatiques forts**
 - Sécheresses et Retrait et gonflement des argiles
 - Vagues de chaleur
 - Inondations

Commentaires : Cet actif présente des performances énergétiques et carbone peu sobres, mais il est couvert par le contrat d'électricité garantie d'origine mis en place avec Engie et bénéficie d'une labellisation HQE Exploitation. A proximité des transports et des services, il est doté de services internes et locataires et prestataires sont impliqués dans la démarche ESG.



Clichy

Bureaux

Le Sirius

6 718 m²

PERIAL ESG Score: **72,31**/100

Note E: **27,85**/100 Note S: **28,67**/100 Note G: **15,79**/100

- 98 kWh_{EFF}/m²
- 6,3 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10%
- Aucun label ou certification environnemental
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walkscore 88/100
- Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG
- Risques climatiques moyens**
 - Vagues de chaleur
 - Inondations

Commentaires : Cet actif, qui fait partie des trois actifs pour lesquels le C2S a été évalué, présente des consommations d'énergie relativement faibles. Placé à proximité des transports et services, cet actif fait l'objet d'une réflexion quant à sa restructuration.



Meudon

Bureaux

Les Montalets

11 378 m²

PERIAL ESG Score: **69,23**/100

Note E: **33,54**/100 Note S: **22,07**/100 Note G: **13,62**/100

- 152 kWh_{EFF}/m²
- 9,7 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation entre 10% et 50%
- Aucun label ou certification environnemental
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walkscore 92/100
- Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG
- Risques climatiques forts – identifiés avec l'outil Bat-Adapt**
 - Sécheresse et retrait et gonflement des argiles
 - Vagues de chaleur
 - Inondations

Commentaires : Cet actif présente des consommations et émissions moyennes et est couvert par le contrat d'électricité garantie d'origine de PERIAL AM. Il se situe non loin des transports et des services. Locataires et prestataires sont inclus dans la démarche ESG.



LE BOURGET (93)
M2



GUYANCOURT (78)
LE GERSCHWIN

Les actifs les moins performants en matière ESG

PERIAL AM, dans sa logique Best-in-Progress, veille à l'amélioration progressive de son parc. Cette démarche est itérative et PERIAL AM séquence ses efforts. Les actifs suivants, qui représentent ensemble 2% de la valeur vénale du fonds, seront principalement améliorés par le biais d'actions d'engagement.



Paris	Villiers
Bureaux	192 m ²
PERIAL ESG Score: 26,14 /100	
Note E: 0	Note S: 19,61 Note G: 6,53
317 kWh _{eff} /m ²	
20,3 kgCO ₂ eq/m ²	
Taux de végétalisation nul	
Aucun label ou certification environnemental	
Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m	
Walkscore 99/100	
Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG	
Risques climatiques moyens • Vague de chaleur	

Commentaires : Cet actif est une agence bancaire, située en rez-de-chaussée, dont on peut imaginer que la porte est régulièrement ouverte, ce qui explique les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre élevées. Il bénéficie cependant d'une localisation excellente.

Plan d'action : Des préconisations pour améliorer la performance énergétique pourront être partagées aux locataires ; des procédures pourront être appliquées pour limiter la vulnérabilité de l'espace face au risque climatique de vague de chaleur.



Noisy **Maille Nord 2**

Bureaux 2 622 m²

PERIAL ESG Score: **21,82**/100

Note E: **4,56** Note S: **15,09** Note G: **2,17**

- Pas d'information
- Pas d'information
- Taux de végétalisation inférieur à 10%
- Aucun label ou certification environnemental
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walkscore 85/100
- Charte ESG non diffusée, cet actif ne dispose pas d'un property managers
- Risques climatiques forts**
 - Sécheresses et Retrait et gonflement des argiles
 - Vagues de chaleur
 - Inondations

Commentaires : Les données de consommations n'étaient pas disponibles pour cet actif en copropriété, sur lequel PERIAL AM a moins de pouvoir décisionnaire. L'actif est néanmoins situé à proximité des transports et services.

Plan d'actions : Un effort particulier sera mené pour collecter les données de consommations ; des procédures de gestion des risques climatiques pourront également être appliquées.



Paris **54 rue des Entrepreneurs**

Commerce 457 m²

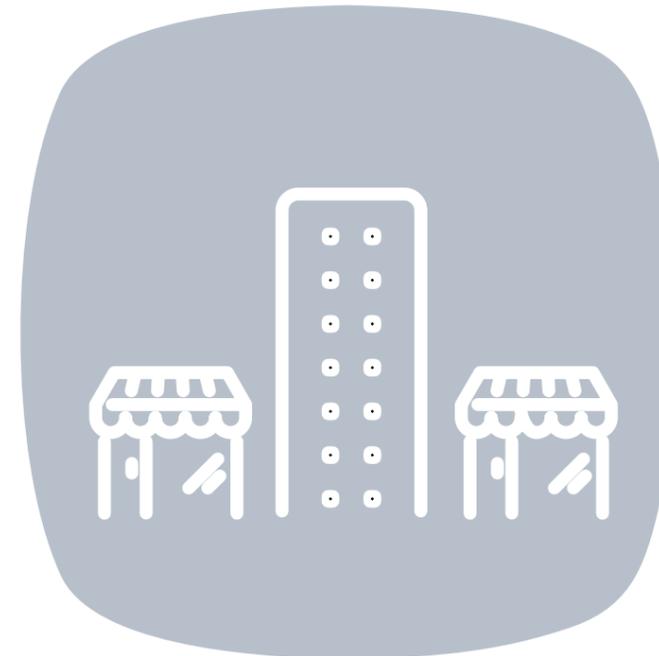
PERIAL ESG Score: **22,21**/100

Note E: **-0,46** Note S: **18,95** Note G: **3,72**

- Pas d'information
- Pas d'information
- Taux de végétalisation nul
- Aucun label ou certification environnemental
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walkscore 98/100
- Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG
- Risques climatiques forts**
 - Inondations
 - Vague de Chaleur

Commentaires : Sur cet actif de commerce très bien situé, les données de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre associées ne sont pas disponibles.

Plan d'actions : Un effort particulier sera mené pour collecter les données de consommations ; des procédures de gestion des risques climatiques pourront également être appliquées.



Paris **Belleville**

Commerce 381 m²

PERIAL ESG Score: **26,1**/100

Note E: **1,86** Note S: **16,81** Note G: **7,43**

- 348 kWh_{ef}/m²
- 22 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation nul
- Aucun label ou certification environnemental
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walkscore 99/100
- Plus de 50% des prestataires ont signé la charte ESG
- Risques climatiques moyens**
 - Vague de Chaleur

Commentaires : Cet actif, comportant plusieurs commerces, dont une petite surface alimentaire, présente des consommations élevées et des prestations disparates, adaptées à chacun des locataires. Il est néanmoins situé à proximité des transports et des services.

Plan d'actions : Un effort particulier sera mené pour collecter les données de consommations ; des procédures de gestion des risques climatiques pourront également être appliquées.



Paris **Denis Poisson**

Commerce 549 m²

PERIAL ESG Score: **24,35**/100

Note E: **-1,44** Note S: **23,62** Note G: **2,17**

- Pas d'information
- Pas d'information
- Taux de végétalisation nul
- Aucun label ou certification environnemental
- Plus de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walkscore 99/100
- Charte ESG non diffusée
- Risques climatiques moyens**
 - Vague de Chaleur

Commentaires : Cet actif ancien ne disposait pas de données de consommations sur la période étudiée ni de l'intervention d'un property manager.

Plan d'actions : Un projet de restructuration est à l'étude, afin de mettre à profit l'idéale localisation et la qualité architecturale de l'actif, qui permettrait d'améliorer les performances énergétiques, le confort des utilisateurs et l'installation d'infrastructures pour les cyclistes.



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
Agrément AMF N° GP 07000034
Certification ISO 900111 00 - N°2001/15764C

