

Code de transparence



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

Janvier
2023

Code de transparence

Fonds

SCPI PFO₂, SCI PERIAL Euro Carbone, SCPI PF Grand Paris, SCPI PFO

Stratégie dominante

Best-in-Progress

Classe principale d'actifs

Bureau | Commerce | Hospitalité

Zone géographique

Europe (dont France)

Labels

PFO₂, PERIAL Euro Carbone et PF Grand Paris :

PFO : -



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

PERIAL Asset Management est la société de gestion en charge de la SCPI PFO₂, de la SCI PERIAL Euro Carbone, de la SCPI PF Grand Paris et de la SCPI PFO.

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.***

- PFO₂ : <https://www.perial.com/scpi/pfo2/strategie-esg>
- PERIAL Euro Carbone : <https://www.perial.com/sci/perial-euro-carbone/strategie-esg>
- PF Grand Paris : <https://www.perial.com/scpi/pfgrandparis/strategie-esg-scpi-pfgrandparis>
- PFO : <https://www.perial.com/scpi/pfo/strategie-esg-scpi-pfo>

Des informations complémentaires sont disponibles à la page Documentation du site : <https://www.perial.com/documentation>

Comment les fonds ont-ils formalisé leur démarche d'investisseur responsable ?

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

<https://www.perial.com/sites/default/files/2021-07/Livret%20Invest%20Responsable.pdf>

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

La politique d'engagement des parties prenantes est disponible au lien suivant :

<https://www.perial.com/documentation>

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

– 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 ?

PERIAL Asset Management a défini une cartographie des risques ESG, qui est revue annuellement avec la Direction des risques.

En particulier, les risques et opportunités liées au changement climatique sont à la fois intégrées à la cartographie des risques, et les opportunités dans la stratégie RSE du Groupe : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

Pour chaque actif de chaque fonds géré par PERIAL AM sont évalués les risques climatiques sur le patrimoine français à 100% et progressivement sur le patrimoine européen hors France (grâce aux outils développés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable).

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

La Direction RSE & Innovation du Groupe PERIAL a la charge de définir et de piloter la stratégie ISR des fonds de PERIAL Asset Management.

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

- la Direction du Fund Management
- la Direction des Investissements
- la Direction Technique & Environnement
- la Direction d'Asset Management et de Gestion locative
- le Service Portfolio Management
- la Direction de la Conformité et du Contrôle Interne
- la Direction Marketing & Communication

- la Direction des Risques

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

Chaque année, chaque actif sous gestion est réévalué selon les critères ESG, grâce aux informations fournies par les Property Managers intervenant sur les actifs du patrimoine sous gestion et par les équipes internes de PERIAL Asset Management.

Une note ESG seuil doit être atteinte pour chaque actif étudié à l'acquisition :

- 40% pour PFO₂
- 45% pour PERIAL Euro Carbone
- 35% pour PF Grand Paris
- 30% pour PFO

Les pondérations des thématiques E, S et G sont les suivantes :

Pondération E/S/G	PFO ₂	PERIAL Euro Carbone	PF Grand Paris	PFO
Environnement	50%	55%	45%	35%
Social / Sociétal	30%	25%	35%	35%
Gouvernance	20%	20%	20%	30%

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

- Depuis 2017, PERIAL Asset Management est signataire des PRI de l'ONU. Sur la dernière année de reporting, PERIAL Asset Management a obtenu 4 étoiles sur 5 aux deux modules auxquels elle a répondu : Gouvernance et Immobilier.
- 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.
- Depuis 2018, PERIAL Asset Management est 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.
- Depuis 2022, PERIAL AM représente l'ASPIM au sein du groupe de travail « déclinaison actifs réels » du projet finance à impacts.

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

Au 31/12/2022, voici la répartition des fonds sous gestion :

Fonds	AUM en M€ au 31/12/2022
SCPI PFO ₂	3 206
SCI PERIAL Euro Carbone	194
SCPI PF Grand Paris	1 486
SCPI PFO	896

L'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management est intégré dans la démarche d'investissement responsable : <https://www.perial.com/sites/default/files/2020-07/Livret%20ISR.pdf>

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

Fonds	AUM en M€ au 31/12/2022	% AUM sur AUM total au 31/12/2022
SCPI PFO ₂	3 206	50%
SCI PERIAL Euro Carbone	194	3%
SCPI PF Grand Paris	1 486	23%
SCPI PFO	896	14%
Autres fonds	576	9%
TOTAL	6 358	100%

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

Au 31/12/2022, la SCPI PFO₂, la SCI PERIAL Euro Carbone et la SCPI PF Grand Paris sont labélisées ISR. A noter que la SCI PERIAL Euro Carbone est disponible en Unité de Compte dans les contrats d'Assurance Vie (auprès des contrats des assureurs qui référencent PERIAL Euro Carbone).

Données générales sur le fonds ISR immobilier présenté dans ce Code de transparence

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

Fonds	Objectif recherchés
SCPI PFO ₂	Pour chaque actif huit ans après son acquisition, réduire de 40% la consommation d'énergie (ou atteindre un seuil de 200 kWh _{EP} /m ² .an) et de 30% la consommation d'eau
SCI PERIAL Euro Carbone	Réduire au maximum les émissions de GES des scopes 1, 2 et 3 aval pour permettre de respecter la trajectoire 2° à l'échelle du patrimoine et compenser les émissions de GES restantes sur ces mêmes scopes
SCPI PF Grand Paris	Améliorer la biodiversité urbaine : améliorer le coefficient socio-écologique par surface (C2S) moyen du patrimoine entre 2021 et 2030 ; en particulier, améliorer de 30% les actifs de plus de 1000 m ² ayant une surface végétalisée et détenus hors copropriété entre 2021 et 2030
SCPI PFO	au 31/12/2025, PFO vise d'avoir : • évalué l'exposition aux risques climatiques (en particulier, risques de sécheresse et de retrait et gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) de 100% du patrimoine immobilier • évalué la vulnérabilité croisée des actifs soumis à risques climatiques forts • réalisé une étude technico-économique afin de définir les travaux éventuels à réaliser, les coûts associés et les gains en termes de vulnérabilité des actifs immobiliers soumis à risques forts • déployé des procédures de gestion des risques climatiques sur 100% des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité des actifs.

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

L'équipe RSE & Innovation du Groupe PERIAL (3 ETP au 31/12/2022) est chargée d'évaluer la performance ESG des actifs immobiliers.

D'autres équipes internes participent à la fourniture de données ESG, notamment l'équipe Développement Durable (7 ETP) au sein de la Direction Technique & Environnement de PERIAL Asset Management.

Des moyens externes sont également utilisés, en particulier les Property Managers intervenant sur le patrimoine immobilier des fonds de PERIAL AM. Leurs mandats actuels sont en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2021 pour ceux intervenant en France et depuis le 1^{er}

janvier 2022 pour ceux intervenant en Europe hors France. Ces mandats intègrent des clauses dédiées aux enjeux ESG leur demandant de transmettre un certain nombre de documents et d'informations, notamment de mettre à jour annuellement un certain nombre de données des grilles ESG.

Le recours à des cabinets d'expertise externes est réalisé ponctuellement, pour traiter des sujets précis : accompagnement à une stratégie de sobriété énergétique / bas carbone ; définition d'un indicateur d'impact sur la biodiversité ; réalisation d'un bilan carbone...

Quels critères ESG sont pris en compte par les 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 les locataire(s).

Quels principes et critères liés aux changements climatiques sont pris en compte par les fonds ?

PERIAL Asset Management est historiquement un acteur pionnier en matière de performance environnementale.

Le Groupe PERIAL a défini une stratégie RSE comprenant une thématique bas carbone, visant à réduire significativement les émissions de GES d'ici 2030.

Au sein de la grille ESG de PERIAL AM, plusieurs principes et critères liés au changement climatique sont pris en compte :

- *contribution au changement climatique* : consommation d'énergie, émissions de GES, production de déchets, surface végétalisée, accessibilité en transports en commun, infrastructures cyclistes notamment
- *résilience face au changement climatique* : évaluation des risques climatiques associés à l'adresse du bâtiment et présence de procédures pour réduire l'importance des risques éventuels

Se référer aux objectifs extra-financiers de chaque fonds définis précédemment.

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 holistiques 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.

Processus de gestion

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

Les échanges avec les clients et partenaires de PERIAL Asset Management permettent de créer ou d'adapter des produits en intégrant des enjeux ESG au cœur de leur stratégie, comme c'est le cas pour PERIAL Euro Carbone.

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

Ces échanges permettent d'accélérer la réflexion sur l'évolution de la construction du portefeuille, en intégrant des objectifs extra-financiers précis à des fonds qui n'en avaient pas nativement par exemple, donc en rendant plus exigeante la stratégie d'investissement et de gestion

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 son acquisition, le critère d'exposition aux risques climatique est analysé ; à la fois grâce aux outils disponibles en open data (comme celui de l'OID), mais aussi lors de la due diligence technique et ESG d'acquisition.

La stratégie ESG des fonds de PERIAL AM est dite Best-in-Progress ; cela veut dire que PERIAL AM est engagé dans une démarche d'amélioration continue sur l'ensemble des thématiques extra-financières, année après année.

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

Les actifs immobiliers sous gestion présents dans le portefeuille ne faisant pas l'objet d'une analyse ESG sont les actifs inscrits au plan d'arbitrage car ils ont vocation à être cédés.

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 ?

Pas de changement

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 la possibilité de favoriser l'occupation temporaire sur des actifs vacants en attente de restructuration).

Le fonds investit-il dans des OPC ?

– 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 ?

Une cible de 10% maximum de l'actif net pourra être investie dans des OPC à sous-jacent immobilier. Un échange interne entre équipes Fund Management et RSE, ainsi qu'avec les gestionnaires des fonds pressentis est organisé le cas échéant.

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 ?

Le contrôle de la stratégie ESG de PERIAL Asset Management se réalise selon trois niveaux :

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

Mesures d'impact et reporting ESG

Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

Chaque année un rapport extra-financier est publié à l'échelle de chaque fonds labélisé ISR (au plus tard au 30 juin de l'année N sur l'année N-1). Ce rapport intègre les huit indicateurs d'impact ESG précisés ci-dessous.

Pour plus d'information : www.perial.com/documentation

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

1. **[E] Energie** : Performance énergétique (kWh/m²) des parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds)
2. **[E] Emissions de GES** : Emissions de GES (kgCO₂eq/m²) issues des consommations d'énergie des 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 transports en commun
4. **[G] Gestion de la chaîne d'approvisionnement** : Part des actifs où la charte ESG est signée par les prestataires intervenant en direct pour le compte de PERIAL Asset Management
5. **[E] Biodiversité** : part, à l'échelle du fonds, des actifs dont le taux de végétalisation est supérieur à 10%
6. **[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.
7. **[G] Résilience** : part des actifs évalués avec des risques faibles et moyens selon l'outil Bat'Adapt
8. **[E] Certification** : part des actifs certifiés (construction/rénovation & exploitation, thématiques environnementales) selon les référentiels HQE, BREEAM ou LEED

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

Une page web est dédiée à la stratégie ESG de PERIAL Asset Management : <https://www.perial.com/le-groupe-perial>

Par ailleurs, chaque fonds dispose d'une page web détaillant sa stratégie ESG :

- PFO₂ : <https://www.perial.com/scpi/pfo2/strategie-esg>
- PERIAL Euro Carbone : <https://www.perial.com/sci/perial-euro-carbone/strategie-esg>
- PF Grand Paris : <https://www.perial.com/scpi/pfgrandparis/strategie-esg-scpi-pfgrandparis>
- PFO : <https://www.perial.com/scpi/pfo/strategie-esg-scpi-pfo>

Enfin, les documents précisant la gestion ISR des fonds sont disponibles sur la page dédiée : www.perial.com/documentation

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

– 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.

Les résultats de la politique d'engagement des parties prenantes sont disponibles au lien suivant : <https://www.perial.com/documentation>