

# PfO<sub>2</sub>

## Rapport extra financier **2021**



# L'éditorial



Comme toute la gamme de fonds gérés par PERIAL Asset Management, PFO<sub>2</sub> s'inscrit dans la stratégie RSE du Groupe PERIAL –*PERIAL Positive 2030*–, qui affirme les forces et les convictions du Groupe en les projetant à horizon 2030 et en orientant ses activités vers des impacts positifs sur le climat, sur la communauté et sur le territoire. Notre stratégie est désormais guidée par la *Raison d'être* du Groupe PERIAL, dévoilée en 2021 : « **Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable.** » Après la SCPI PFO<sub>2</sub> et la SCI PERIAL Euro Carbone en 2020, la SCPI PF Grand Paris a ainsi obtenu la labellisation ISR (Investissement Socialement Responsable) au mois de janvier 2022. Plus de 80 % des encours gérés par PERIAL AM via ses SCPI et sa SCI sont couverts par le label ISR.

Créée en 2009, PFO<sub>2</sub> est la première SCPI de PERIAL Asset Management, et du marché, à avoir intégré des objectifs extra-financiers quantitatifs ambitieux dans sa stratégie d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers. À l'heure où le 6<sup>e</sup> rapport des scientifiques du GIEC, le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat, enjoint à une action volontaire, où le moindre projet d'exploitation d'énergie fossile entrave l'atteinte des objectifs mondiaux de limitation du changement climatique, et où les conflits géopolitiques accentuent les enjeux de

dépendance énergétique, la limitation des consommations énergétiques, sources d'émissions de gaz à effet de serre, apparaît comme une absolue nécessité, confirmant la pertinence des engagements de PFO<sub>2</sub>.

Avec la prise en compte des critères ESG (Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance), c'est bien dans une logique d'amélioration continue, dite *best-in-progress*, que s'inscrivent PERIAL AM et les fonds gérés. Pour l'établissement du présent rapport, PERIAL AM a fait intervenir un bureau d'études spécialisé, afin d'améliorer la qualité des données extra-financières, pour une transparence accrue.

PFO<sub>2</sub> a été parmi les premiers fonds immobiliers labellisés ISR en décembre 2020, attestant la cohérence de la démarche extra-financière de la société de gestion. Ceci a été confirmé lors du premier audit de suivi du fonds, pour l'année 2021. Au-delà de la labellisation, l'ambition des femmes et des hommes qui travaillent chez PERIAL Asset Management est de continuer à participer à la transformation de l'immobilier pour le rendre plus performant et plus durable, au service des utilisateurs et des territoires. Nous sommes convaincus que c'est la seule façon de continuer à délivrer les meilleures performances possibles à nos clients, et d'améliorer notre impact pour toutes et tous.

**ÉRIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

**ANNE-CLAIRE BARBERI**  
DIRECTRICE RSE & INNOVATION  
DU GROUPE PERIAL

# Sommaire

- 03** L'éditorial  
Anne-Claire Barberi et Éric Cosserat
- 07** Chiffres clés
- 08** Les enjeux ESG chez PERIAL Asset Management
  - 09** L'immobilier, au cœur d'enjeux majeurs
  - 09** Un groupe durablement engagé pour des impacts positifs
  - 09** La *Raison d'être* comme ligne de conduite
- 10** Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) qui a permis à PFO<sub>2</sub> d'obtenir le label ISR
- 13** Une stratégie d'amélioration continue de la performance ESG de PFO<sub>2</sub>
- 14** Une SCPI engagée pour l'amélioration de la performance énergétique
- 16** Évolution des performances
  - 17** Indicateurs environnementaux
  - 22** Indicateurs sociaux
  - 24** Indicateurs de gouvernance
- 27** Actifs significatifs
  - 29** Les 5 actifs les plus importants (en valeur vénale)
  - 33** Les 5 actifs les plus performants en matière d'ESG
  - 37** Les 5 actifs les moins performants en matière d'ESG
- 38** Annexe

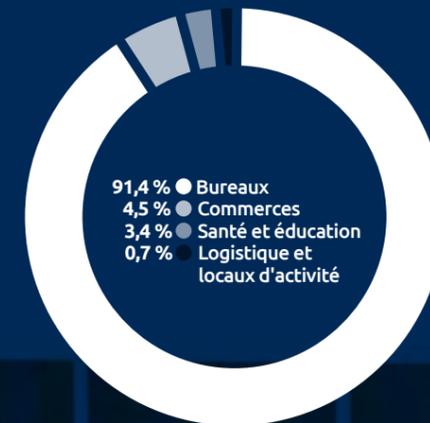


LES PORTES D'ARCUEIL  
ARCUEIL (92)

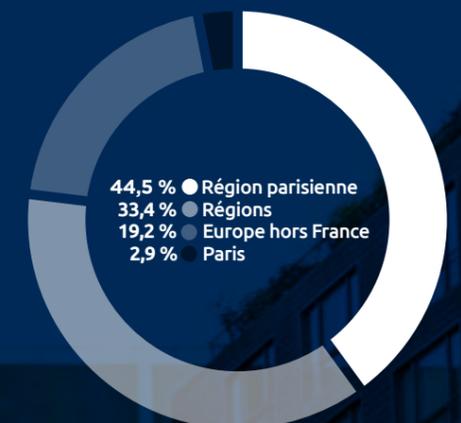
PfO<sub>2</sub>

# Chiffres clés

Répartition sectorielle  
(en valeur vénale hors droits 2021)

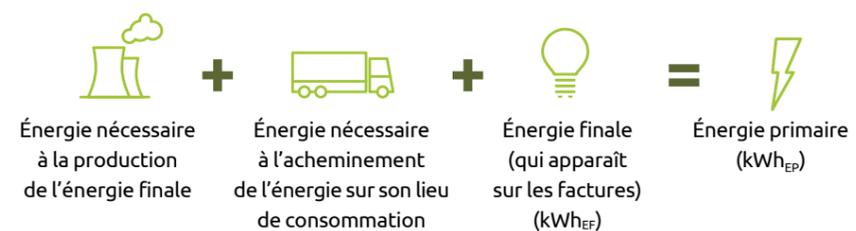


Répartition géographique  
(en valeur vénale hors droits 2021)



## Pour tout comprendre

1 kWh =  pendant 1 heure  
P = 1 kW



100 %\*

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

100 %\*

des parties communes et lots vacants en France alimentés en gaz sont couverts par un contrat-cadre de fourniture de gaz vert.

100 %\*

des property managers intervenant sur le patrimoine français et européen des fonds se sont engagés par la charte ESG PERIAL AM à améliorer leurs impacts sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux et intègrent dans leur mandat des objectifs d'amélioration des performances ESG des actifs.

12 experts

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

287 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an

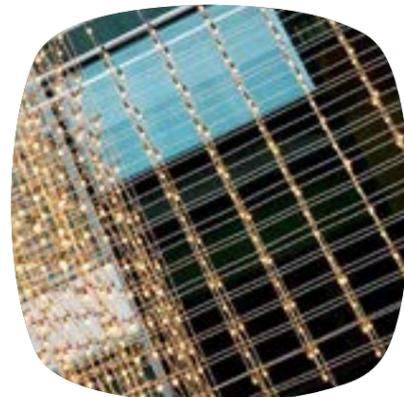
en moyenne\*\* contre 338 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an (benchmark OID) pour les actifs de bureaux\*\*\* soit 96 % du parc en valorisation\*. Le parc de bureaux\*\*\* de PFO<sub>2</sub> a consommé en moyenne\*\* 15 % d'énergie en moins que le benchmark de l'OID en 2021.

\* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 01/04/22, 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 à l'indicateur Performance Énergétique – \*\*\* Actifs des catégories « bureaux » et « enseignement » de PFO<sub>2</sub>

# Les enjeux ESG chez PERIAL Asset Management



ADAM SMITH  
AMSTERDAM (PAYS-BAS)



## L'IMMOBILIER, AU CŒUR 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, ce qui influe 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.

(IPBES)



### 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 meubles connectés, **38 % ONT ÉTÉ VISÉS PAR DES ATTAQUES INFORMATIQUES** au 1<sup>er</sup> 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 12 thématiques, se transcrivent dans l'activité de PERIAL AM.

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

## LA RAISON D'ÊTRE COMME LIGNE DE CONDUITE

Dans la lignée directe de ce plan, le groupe a formulé, en 2021, sa *Raison d'être* :

**« Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable. »**

Élaborée avec la participation des collaborateurs et collaboratrices du groupe, la *Raison d'être* oriente la

stratégie du groupe, guide ses évolutions et infuse dans chacune de ses actions, comme de celles de PERIAL AM.

Héritière d'une tradition entrepreneuriale audacieuse, la société de gestion conjugue épargne et immobilier autour d'une conviction : la performance Environnementale, Sociale et de Gouvernance sous-tend intrinsèquement la viabilité de l'activité et la positivité de son impact sur l'ensemble des parties prenantes.

# Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) qui a permis à PFO<sub>2</sub> d'obtenir le label ISR

**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 certifications environnementales
-   
**5** La mobilité
-   
**6** Les services à proximité des immeubles
-   
**7** La gestion de la chaîne d'approvisionnement
-   
**8** La résilience

### LE PERIAL ESG SCORE : UNE GRILLE DE CRITÈRES POUR NOTER CHAQUE ACTIF

En 2020, PERIAL AM créait une grille de 60 critères ESG qui sont désormais analysés pour chaque actif du patrimoine des fonds, dont PFO<sub>2</sub>, depuis l'étude de l'acquisition jusqu'à l'arbitrage. Cette grille permet de noter chaque actif sur 100 pour établir le PERIAL ESG Score, qui est mis à jour annuellement. Une note minimale de 40 sur 100 est exigée pour chaque actif nouvellement acquis par PFO<sub>2</sub>. L'expertise interne et le savoir-faire des équipes de PERIAL AM et de son écosystème ont permis à PFO<sub>2</sub> de faire partie des premières SCPI à obtenir le label ISR, en décembre 2020. La stratégie ESG de PFO<sub>2</sub> couvre plus de 90 % de l'actif du fonds, mais reste conditionnée à la disponibilité des données, à l'engagement des parties prenantes et aux impératifs financiers de la SCPI.

### UNE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

L'atteinte des objectifs de *PERIAL Positive 2030* et l'incarnation de la *Raison d'être* ne sont possibles qu'à travers l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Les savoirs sont partagés en interne, et les collaborateurs et collaboratrices prennent une part active à l'atteinte des objectifs extra-financiers de la société et du groupe. Les clients locataires, utilisant les actifs au quotidien, peuvent participer à la sobriété des actifs en adoptant des comportements écoresponsables, mais également partager 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, PERIAL AM avait revu l'ensemble des mandats de property management intervenant sur le patrimoine français des fonds, afin qu'ils intègrent des exigences renforcées en matière ESG dès début 2021. Début 2022, c'est au tour des mandats des property managers intervenant sur le patrimoine européen hors France d'intégrer des exigences similaires. Afin de faciliter la collecte des données, leur analyse et le suivi des performances ESG, PERIAL AM a coconstruit avec la start-up REST Solution un module de collecte de données ESG

sur une plateforme Web. PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques.

Pour plus d'informations, consulter :  
Politique d'engagement  
des parties prenantes  
[https://www.perial.com/sites/default/files/2022-01/220105\\_Politique\\_engagement\\_parties\\_prenantes.pdf](https://www.perial.com/sites/default/files/2022-01/220105_Politique_engagement_parties_prenantes.pdf)



## CYCLE DE VIE D'UN ACTIF EN PORTEFEUILLE

### AVANT L'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 IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Intégration de l'actif dans la stratégie d'amélioration environnementale (réduction de 40 % des consommations d'énergie ou atteinte d'un seuil et de 30 % des consommations d'eau en huit ans)

Mise en place du plan pluriannuel de travaux avec mention des actions impactant la performance ESG

Collecte annuelle des données de consommations

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

### LORS DE L'ARBITRAGE

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

# Une stratégie d'amélioration continue sur la performance ESG de PFO<sub>2</sub>

## POUR LE PATRIMOINE...

### Le saviez-vous ?

Le taux de renouvellement de l'immobilier tertiaire français est évalué à environ 3 % par an\*, c'est pourquoi il est capital d'améliorer le parc existant, ce qui permet par ailleurs de limiter l'étalement urbain, la consommation de ressources et l'obsolescence des actifs. Pour répondre à cet enjeu, PFO<sub>2</sub> adopte une stratégie d'amélioration dite *best-in-progress* dans sa gestion immobilière.

La progression des performances ESG est mesurée par l'évolution des notes ESG et des indicateurs.

## ... ET POUR LES PROCESSUS QUI ORDONNENT SA GESTION

PERIAL AM s'attache à renouveler, à compléter et à améliorer la prise en compte des critères ESG dans le cadre de ses politiques d'investissement et de gestion. Cette prise en compte se renforce selon un processus itératif. **À l'occasion du présent rapport extra-financier, la société de gestion a, selon une démarche volontaire, sollicité le bureau d'études Advenio afin de réaliser un audit de la qualité des données et des indicateurs** présentés ci-après.

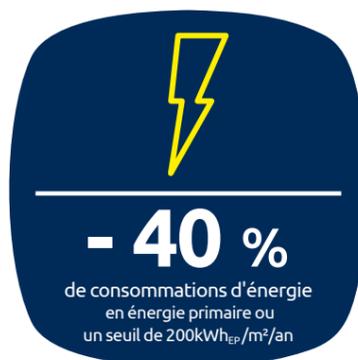
Cet audit permet de mettre en lumière les forces et les pistes d'amélioration du processus de gestion des données extra-financières, afin de renforcer le fondement des différentes stratégies d'amélioration de l'impact de la société de gestion.

\* Plan Bâtiment Durable, « Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant. »



# Une SCPI engagée pour l'amélioration de la performance énergétique

Les objectifs historiques de PFO<sub>2</sub> ont été établis dès la création du fonds en 2009, préfigurant les transformations à l'œuvre dans le secteur immobilier, et intégrant déjà le souci de la sobriété énergétique. Pour chaque actif, PFO<sub>2</sub> s'engage, sur une durée de huit ans après son acquisition, à atteindre :



La SCPI PFO<sub>2</sub> est classée dans la définition de l'article 9 du règlement européen 2019/2088, dit Disclosure.

Plus d'informations dans l'Annexe extra-financière du rapport annuel, disponible à la page [https://www.perial.com/sites/default/files/2022-05/perial\\_ra21\\_pfo2.pdf](https://www.perial.com/sites/default/files/2022-05/perial_ra21_pfo2.pdf)

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. Depuis 2016 et jusqu'à octobre 2022, PERIAL AM s'est par ailleurs vu décerner la certification ISO 50001, valorisant la stratégie de management de l'énergie de PFO<sub>2</sub>.

## CLIMAT ET SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE, DES ENJEUX INTIMEMENT LIÉS

À l'heure où le 6<sup>e</sup> rapport du GIEC enjoint à une action climatique volontaire et immédiate et où la Commission européenne, reconnaissant que le changement climatique et la

dégradation de l'environnement constituent une menace existentielle pour l'Europe et le reste du monde, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière climatique, la sobriété, et la sobriété énergétique en particulier, apparaît comme une condition sine qua non d'atteinte des objectifs internationaux.

En effet, les consommations énergétiques émettent, pour la plupart, des gaz à effet de serre, responsables du changement climatique. Si l'impact carbone dépend du bouquet énergétique local, de sa teneur en énergies issues de sources renouvelables ou de combustibles fossiles, il est toutefois nécessaire d'agir à la fois sur le poids carbone des énergies consommées et sur le volume de consommations.

**En Europe, où l'on considère que les bâtiments sont responsables de 40 % de la consommation énergétique et de 36 % des émissions de gaz à effet de serre, la sobriété énergétique des actifs immobiliers constitue dès lors un enjeu crucial dans la lutte contre le changement climatique.**

## UN CHOIX D'ÉNERGIES VERTES

Agissant sur le volet énergétique, PERIAL AM a continué à renforcer sa stratégie d'achat d'énergie verte, mise en place depuis 2015. Les parties communes et les lots vacants en France alimentés en électricité sont couverts par un contrat-cadre d'approvisionnement en électricité verte avec garantie d'origine renouvelable, au travers d'un partenariat avec Engie, et, depuis 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 biogaz.

## LE « DÉCRET TERTIAIRE »

Signataire des accords de Paris, visant notamment la limitation du réchauffement climatique à + 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels et en deçà des + 2 °C, la France a défini sa contribution déterminée au niveau national, la Stratégie Nationale Bas-Carbone (SNBC).

Cette dernière vise à la neutralité carbone à horizon 2050, en définissant des budgets carbone, notamment répartis par secteur, jusqu'à cette date.

Dans cette lignée, le Dispositif Éco-Énergie Tertiaire (DEET), parfois appelé « décret Tertiaire », définit des objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires jusqu'à 2050. Couplées à la décarbonation du mix énergétique des bâtiments, ces réductions permettront de limiter l'impact du secteur sur le climat. Au-delà de la qualité intrinsèque du bâti et de ses éventuels équipements, c'est également l'usage et l'exploitation des actifs qui doivent participer à la démarche de sobriété. Tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sont concernés par ce dispositif, qui oblige propriétaires et locataires des secteurs public et privé.

Deux démarches permettent d'évaluer le respect des obligations du dispositif :

### L'ATTEINTE D'UN OBJECTIF EN VALEUR RELATIVE

Pour chaque actif, une année de référence antérieure à 2010 doit être définie. Les réductions visées devront être calculées par rapport aux données de l'année de référence, selon les échéances suivantes :

- 40 % en 2030
- 50 % en 2040
- 60 % en 2050

### L'ATTEINTE D'UN OBJECTIF EN VALEUR ABSOLUE

Pour chaque catégorie d'activité, un seuil est défini, pour les échéances de 2030, 2040 et 2050

Ces objectifs peuvent être modulés, notamment en fonction des contraintes techniques, architecturales ou financières.

Les consommations doivent être déclarées annuellement sur la plateforme OPERAT, opérée par l'ADEME.

L'enjeu principal, pour répondre aux premières exigences du décret, réside dans l'obtention de données de consommations fiables. L'équipe Développement durable de PERIALAM travaille notamment à la généralisation de mandats permettant l'accès automatique aux données de consommations des locataires.

## UNE STRATÉGIE ÉNERGIE ET CARBONE RENOUVELÉE

S'inscrivant toujours dans une logique d'amélioration, PERIAL AM réalise, depuis 2021, un travail visant à la révision de sa stratégie énergétique et carbone ; son équipe Développement durable, et, en particulier, l'Energy Management, associant ses expertises à celles d'un bureau d'études pour cette mission.

Cette mission vise à la fois la mise en conformité avec la réglementation, l'optimisation des processus de collecte et de traitement des données, mais également le renouvellement de la stratégie d'achat d'énergie, notamment en période de hausse des prix. Enfin, ce travail permettra de mettre à jour les objectifs volontaires des fonds et de la société de gestion, ainsi que de définir des trajectoires précises d'atteinte de ces objectifs.



# Évolution des performances



R'COM RUEIL-MALMAISON (92)

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>) parties communes et privatives

#### Consommations moyennes par typologie d'actifs en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>

Bureau	Commerce	Restaurant
287 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	293 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	1 040 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>
96 % du fonds* en valeur	3 % du fonds* en valeur	1 % du fonds* en valeur
-15 % de consommations par rapport au benchmark de l'OID (338 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> )	+4 % de consommations par rapport au benchmark de l'OID (281 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> )	-47 % de consommations par rapport au benchmark de l'OID (1 961 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> )
+20 % par rapport à 2020 -7 % par rapport à 2019	+17 % par rapport à 2020 = par rapport à 2019	-7 % par rapport à 2020 -7 % par rapport à 2019



#### Évolution 2020-2021

La situation sanitaire de l'année 2020, l'accélération et l'amplification de la tendance au télétravail ont modifié les modèles d'occupation des bureaux classiques et les consommations associées.

La comparaison avec les données de cette année ne permet ainsi qu'une interprétation limitée. La variabilité de la couverture des commerces par des données réelles peut par ailleurs expliquer des différences d'une année à l'autre.

En outre, l'évolution de la méthodologie utilisée pour le calcul des performances peut limiter la comparabilité des indicateurs.



#### Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*\*

#### Mode de calcul

Moyenne des performances carbone des actifs (en énergie primaire) pondérées par leur surface. Exclusion des actifs à l'arbitrage au 01/04/2022 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).



### ÉMISSIONS DE GES

en valeur relative (kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>),  
Sur la base des données de consommations énergétiques des parties communes et privatives

#### Émissions moyennes par typologie d'actifs en kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

Bureau en France	Commerce
8,3 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	12,3 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
75 % du fonds* en valeur	3 % du fonds* en valeur
-41 % d'émissions par rapport au benchmark de l'OID 2020 pour les bureaux (14,1 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	-19 % d'émissions par rapport aux indicateurs OID pour les commerces (15,2 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )
-25 % par rapport à 2020 -36 % par rapport à 2019	+50 % par rapport à 2020 +56 % par rapport à 2019
Bureau en Europe	Restaurant
48,9 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	25,8 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
21 % du fonds* en valeur	1 % du fonds* en valeur
Le benchmark OID est un benchmark français. Le bouquet énergétique français, principalement nucléaire, est bien moins carboné que celui de nos voisins européens.	-61 % d'émissions par rapport aux indicateurs OID pour les commerces (66,7 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )
	-29 % par rapport à 2020 -24 % par rapport à 2019



#### Évolution 2020-2021

La situation sanitaire de l'année 2020, l'accélération et l'amplification de la tendance au télétravail ont modifié les modèles d'occupation des bureaux classiques et les consommations associées.

La comparaison avec les données de cette année ne permet ainsi qu'une interprétation limitée. La variabilité de la couverture des commerces par des données réelles peut par ailleurs expliquer des différences d'une année à l'autre.

En outre, l'évolution de la méthodologie utilisée pour le calcul des performances peut limiter la comparabilité des indicateurs. En particulier, l'affinement des hypothèses liées à la part des différents vecteurs énergétiques a pu diminuer le volume d'émissions évalué.



#### Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*\*

#### Mode de calcul

Moyenne des performances carbone des actifs (en énergie primaire) pondérées par leur surface. Exclusion des actifs à l'arbitrage au 01/04/2022 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

\* Actifs de bureau et d'activités. \*\* 100 % du fonds : entendu hors actifs à l'arbitrage au 01/04/2022 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

## MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES

### Indicateur énergie



Un bureau d'études spécialisé dans les questions de performance et de stratégie énergétiques a accompagné les équipes de PERIAL AM dans la définition d'une méthodologie de collecte des données et de calcul des performances. Les performances des actifs ont été calculées par ce partenaire, à partir des données de télérelève issues de l'outil Emile (par le biais des mandats électriques Enedis), mais également à partir des données patrimoniales issues des outils internes à PERIAL AM. Les valeurs aberrantes obtenues par ces calculs ont été corrigées.

Pour les sites pour lesquels les informations n'étaient pas exhaustives ou exploitables, le bureau d'études a procédé à des extrapolations issues des données des performances de l'année précédente, des outils internes à PERIAL AM, notamment en matière d'équipements techniques et de bouquet énergétique. Des corrections ont été appliquées en fonction des zones climatiques et des vecteurs énergétiques des actifs afin de calculer les performances en énergie primaire. Le coefficient utilisé pour la conversion énergie finale/énergie primaire de l'électricité s'élève à 2,58.

La comparaison d'une moyenne annuelle avec la moyenne de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), calculée sur trois ans, permet une interprétation limitée.

### Indicateur gaz à effet de serre

Les performances carbone des actifs ont été calculées par les équipes de PERIAL AM à partir des performances énergétiques.

Des facteurs de conversion sont appliqués aux performances énergétiques en fonction des informations liées aux vecteurs énergétiques et aux équipements disponibles sur les outils internes à PERIAL AM. Ces facteurs proviennent des sources suivantes :

- **arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine (modifié) ;**
- **documentation de la Base Carbone de l'Ademe, utilisant des données 2011 issues d'une publication de l'Agence Internationale de l'Énergie (AIE), « CO<sub>2</sub> emissions from fuel combustion – Highlights. »**

En l'absence de données disponibles pour les actifs en Europe alimentés par des réseaux urbains, les équipes PERIAL AM ont utilisé un facteur de conversion énergie/carbone issu de la moyenne des facteurs des réseaux urbains français.

Les équipes ont également utilisé d'autres ratios afin d'estimer les répartitions entre les différentes sources d'énergie pour les actifs qui n'étaient pas alimentés qu'en électricité.

Les principales pistes d'amélioration ont été identifiées par l'auditeur tiers sollicité par PERIAL AM afin de vérifier la qualité des données et processus menant à l'élaboration des rapports extra-financiers. Elles résident entre autres dans l'augmentation de la couverture du patrimoine en valeurs réelles, afin de limiter la part représentée par des estimations de consommations. Cela passe notamment par la fiabilisation de la cartographie du patrimoine et de ses « points de livraison », qui signent, en France, son architecture électrique, mais également par la généralisation des mandats permettant la télérelève des données de consommations des locataires. La simplification des hypothèses améliorera la fiabilité des performances et des indicateurs produits, et l'automatisation des processus permettra d'éviter les erreurs de saisie. Dans la même logique d'amélioration de la fiabilité, un travail sur la source des données sur lesquelles se fondent les hypothèses de calcul et sur la consolidation des données patrimoniales doit également être effectué.

L'amélioration de la fiabilité et de la complétude des informations et la diminution des incertitudes liées aux calculs de la performance énergétique permettront d'améliorer, par suite, la qualité des calculs de performance carbone. Un suivi précis des différentes sources d'énergie, de leur consommation et de leur poids carbone complètera cette amélioration.

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



### CERTIFICATIONS

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



**41 %**

en valeur vénale hors droits

EN DÉTAIL

EN PHASE  
CONSTRUCTION

**14 % HQE**  
**7 % BREEAM**  
**1 % LEED**

(en valeur vénale hors droits)

EN PHASE  
EXPLOITATION

**9 % HQE exploitation**  
**21 % BREEAM In-Use**  
(en valeur vénale hors droits)



Évolution 2019-2021

**+ 7 points** par rapport à 2020  
**+ 11 points** par rapport à 2019



Couverture en valeur vénale hors droits

**100 %\***

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs porteurs d'une certification environnementale sur la valeur vénale hors droits du fonds\*.

## Actions d'engagement

Les 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 appel à ses partenaires pour généraliser la certification BREEAM In-Use, au niveau Very Good a minima, sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup>. Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales, non seulement sur les qualités intrinsèques au bâti, mais aussi et surtout sur son exploitation et sa maintenance, et sa dimension internationale en fait un outil idéal pour travailler sur un patrimoine européen tel que celui de PFO<sub>2</sub>.

En 2022, une vague de certification BREEAM In-Use est lancée sur le patrimoine, au cours de deux sessions qui couvrent, chacune, une quarantaine d'actifs.

\* 100 % du fonds : entendu hors actifs à l'arbitrage au 01/04/2022 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



## BIODIVERSITÉ

Part des actifs dont la surface végétalisée excède 10 % de la surface de la parcelle



31 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2019-2021

+ 2 points par rapport à 2020  
+ 2 points par rapport à 2019



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs dont la surface végétalisée représente plus de 10 % de la parcelle sur la valeur vénale hors droits du fonds\*

## Actions d'engagement

Dès 2020, PERIAL AM a fait réaliser, par le cabinet Gondwana, l'équipe biodiversité du 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.

Au cours de l'année 2021, PERIAL AM a lancé un appel d'offres afin d'intégrer de nouvelles exigences d'intégration de pratiques vertueuses dans les contrats d'entretien des espaces verts des sites du patrimoine des fonds situé en France. Elles permettent 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. À ces évolutions est adjoind un volet de sensibilisation auprès des locataires.

PERIAL AM s'est en outre rapproché des écologues de Gondwana pour définir un indicateur qui permette de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et son impact sur les utilisateurs : ainsi est né le C2S, ou Coefficient Socio-écologique par Surface. Le C2S est utilisé à la fois comme un outil d'aide à la décision lors de projets de restructuration d'actifs, mais également pour valoriser les actions sur un site en exploitation. Cet indicateur sera intégré aux diagnostics écologiques prévus sur le patrimoine de PFO<sub>2</sub> de 2025 à 2029, mais fait déjà partie intégrante de la stratégie biodiversité de PF Grand Paris.

PERIAL AM a rejoint en novembre 2021 le programme BIG (Biodiversity Impulsion Group) en tant que partenaire fondateur, 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.

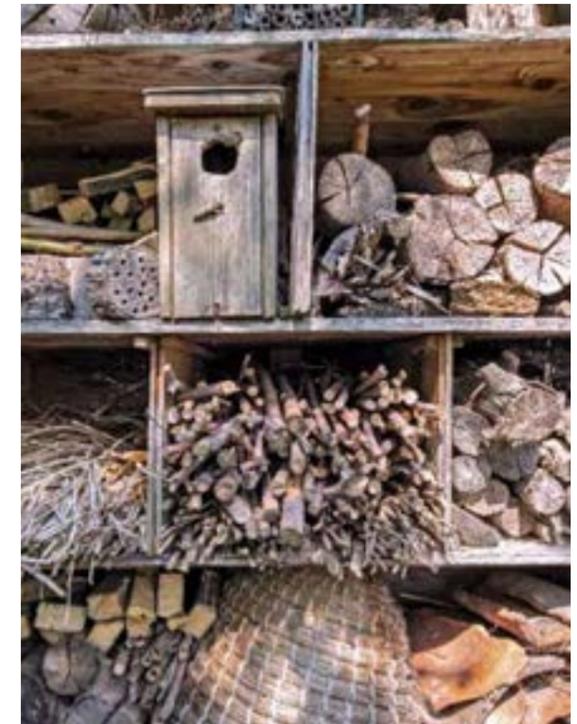
### POURQUOI PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITÉ ?

La biodiversité, l'ensemble des êtres vivants et des écosystèmes qu'ils forment, répond aux besoins des êtres humains, par le biais des « services rendus par la nature » ou « services écosystémiques » :

- **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 CO<sub>2</sub> 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...

Pourtant, L'IPBES (Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services) lance l'alerte : « La nature décline globalement à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine – et le taux d'extinction des espèces s'accroît, provoquant dès à présent des effets graves sur les populations humaines du monde entier. » Elle identifie cinq causes principales dans l'effondrement de la biodiversité, dont les changements d'usage des terres et de la mer (et l'artificialisation des sols), mais également le changement climatique.

En France, l'équivalent d'un département tous les dix ans est artificialisé, selon Novethic. Or, on estime à 26 000 milliards d'euros par an la valeur des services rendus par la nature, soit près de deux fois la production humaine de valeur dans le même temps (Commission européenne).



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

Au-delà de l'intérêt strictement écologique, la biodiversité urbaine permet de relier les citoyens en améliorant leur cadre de vie et en favorisant la santé mentale et sociale (International WELL Building Institute). 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. 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, mais peut également contribuer à la pollinisation et à l'agriculture urbaine.

\* 100 % du fonds : entendu hors actifs à l'arbitrage au 01/04/2022 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

## INDICATEURS SOCIAUX



## MOBILITÉ

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

88 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2019-2021

+ 2 points par rapport à 2020  
+ 3 points par rapport à 2019

Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

## Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs à moins de 500 m d'un nœud de transports (plus de 2 stations de bus, métro, tramway, train) sur la valeur vénale hors droits du fonds\*.

Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, métro dans un rayon de 500 m autour de l'actif, grâce à des plateformes en OpenData (Google Maps, OpenStreetMaps).

\* 100 % du fonds : entendu hors actifs à l'arbitrage au 01/04/2022  
(en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).Actions  
d'engagement

En investissant dans des actifs proches des transports en commun ou en mettant en place des bornes de recharge pour véhicules électriques, 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 aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, la pollution de l'air, ainsi que la consommation de ressources liées à la fabrication des véhicules et des infrastructures, mais aussi d'adopter un mode de vie plus sain.

Le saviez-vous ?  
Les déplacements professionnels représentent la plupart des déplacements en voiture individuelle, d'après l'ADEME<sup>1</sup>. Les déplacements liés aux véhicules particuliers représentaient 17 % des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019<sup>2</sup>.1 <https://multimedia.ademe.fr/infographies/infographie-la-mobilite-ademe/>  
2 <https://ree.developpement-durable.gouv.fr/themes/defis-environnementaux/changement-climatique/emissions-de-gaz-a-effet-de-serre/article/les-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-du-secteur-des-transport>

## SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walk Score  
supérieur à 70/100

76 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2019-2021

+ 6 points par rapport à 2020  
+ 9 points par rapport à 2019

Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

## Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale des actifs au Walk Score supérieur à 70 sur la valeur vénale du fonds\*.  
(Walk Score évalué jusqu'au 24/06/22 à l'adresse : <https://www.walkscore.com>)\* 100 % du fonds : entendu hors actifs à l'arbitrage au 01/04/2022  
(en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).Actions  
d'engagementLe Walk Score est un indicateur de la *walkability* (l'accessibilité piétonne ou « marchabilité ») d'un quartier, sur une échelle de 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 à leurs utilisateurs de participer aux différents commerces et services aux alentours. En investissant dans des actifs à proximité des services ou en en mettant en place au sein des immeubles, PERIAL AM participe à l'amélioration de la qualité de vie des utilisateurs.



## INDICATEURS DE GOUVERNANCE



## GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Charte ESG signée par les prestataires (de property management) intervenant en direct pour le compte de PERIAL Asset Management



92 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2019-2021

+ 13 points par rapport à 2020  
+ 79 points par rapport à 2019



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

Mode de calcul

Part des actifs en valeur vénale hors droits pour lesquels la Charte ESG a été signée par les prestataires (de property management) intervenant en direct pour le compte de PERIAL Asset Management.

## Actions d'engagement

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, début 2021, dans les mandats des property managers intervenant sur le patrimoine français des fonds. Les mêmes exigences ont été répliquées pour les property managers européens au début de l'année 2022. Pour formaliser leur engagement au-delà de la signature de ces mandats, les property managers doivent signer et respecter la charte ESG réalisée par PERIAL AM. Cette charte vise à les engager à réduire leurs impacts négatifs et améliorer leurs impacts positifs sur les enjeux Environnementaux, Sociaux et Sociétaux des actifs sur lesquels ils interviennent.

Une part grandissante des property managers intervenant sur le patrimoine de PFO<sub>2</sub> 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. Ils sont également chargés de reporter cet engagement auprès de leurs propres prestataires. PERIAL AM travaille en outre à l'inclusion des prestataires de travaux ou de maîtrise d'œuvre dans sa démarche ESG, en adjoignant systématiquement la charte ESG à l'envoi des ordres de service qui signalent la validation des missions aux prestataires de travaux, mais également de maîtrise d'œuvre.



## RÉSILIENCE

Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



84 %

des actifs cartographiés en valeur vénale hors droits

23 %

des actifs (en valeur vénale hors droits) évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



Évolution 2019-2021

+ 1 point par rapport à 2020  
+ 2 points par rapport à 2019



Couverture en valeur vénale hors droits

84 %\*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs cartographiés avec des risques faibles ou moyens sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. Sont considérés avec des risques faibles et moyens les actifs dont la vulnérabilité est évaluée à 3/5 et moins pour l'ensemble des risques évalués par Bat-ADAPT\*\* en France.

## Actions d'engagement

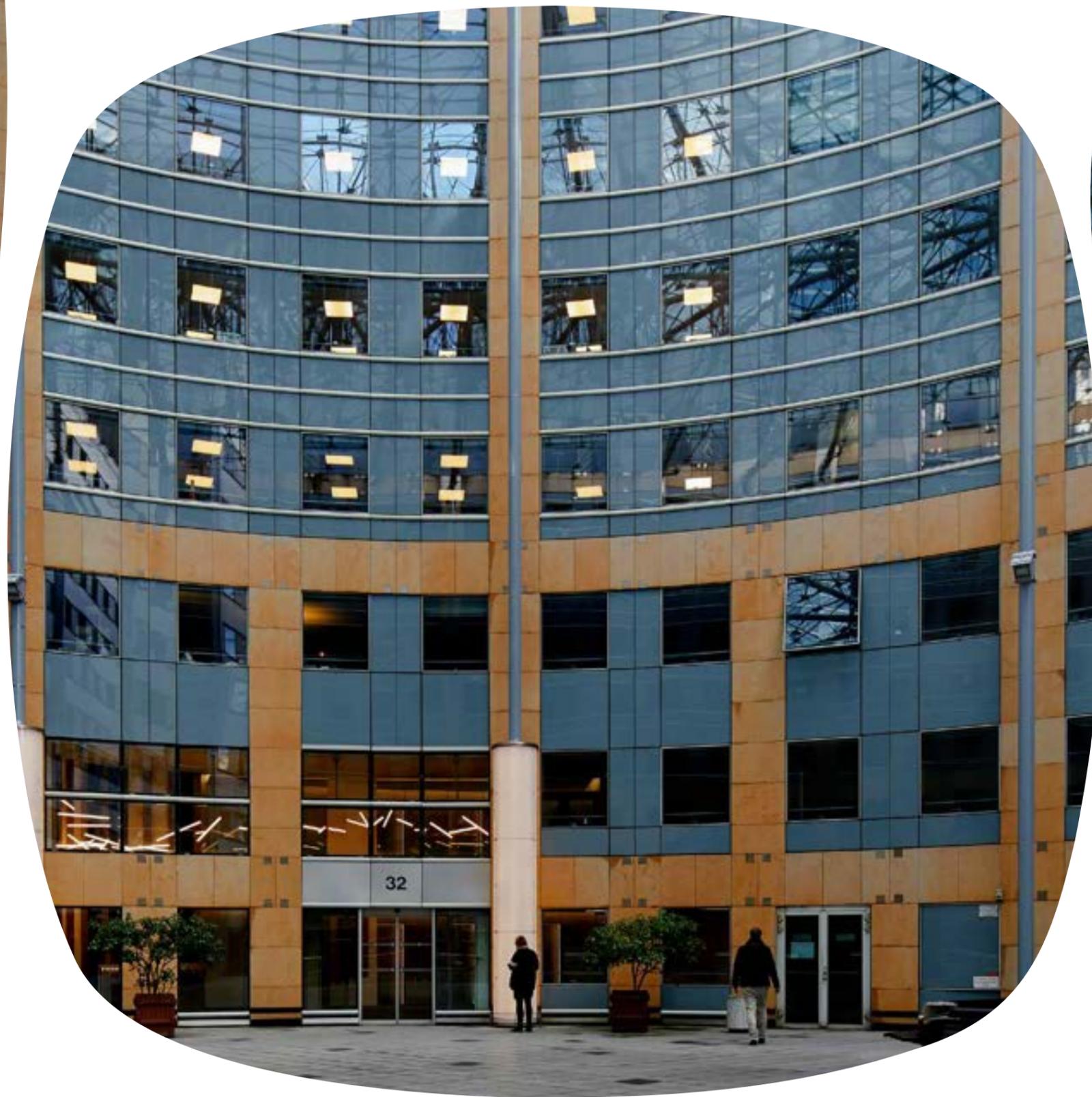
Comme le rappelle le 6<sup>e</sup> rapport du GIEC (le Groupe d'Experts Intergouvernemental sur l'Évolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes, les infrastructures et sur l'ensemble des activités économiques. La plupart des actifs immobiliers sont exposés à des risques liés au changement climatique. Ces risques sont pleinement intégrés à 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, mais travaille également à l'inclusion des risques climatiques dans les phases de *due diligence* en Europe hors France, et participe aux groupes de travail de l'Observatoire de l'Immobilier Durable afin d'étendre le périmètre couvert par Bat-ADAPT à l'ensemble du territoire européen. Les données issues de <https://klima-risiken.vislab.io/> ont été utilisées pour évaluer les risques climatiques des actifs situés en Allemagne. L'équipe Développement durable de la société de gestion œuvre à l'amélioration de la résilience, y compris climatique, des actifs du fonds. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques.

\*100 % du fonds : entendu hors actifs à l'arbitrage au 01/04/2022 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

\*100 % du fonds : entendu hors actifs à l'arbitrage au 01/04/2022 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

\*\* 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'Évolution du Climat.



VILLAGE 2  
PUTEAUX (92)

# Actifs significatifs



LES PORTES D'ARCEUIL  
ARCEUIL (92)

## Les 5 actifs les plus importants (en valeur vénale)



### Les Portes d'Arcueil Arcueil

PERIAL ESG SCORE **71,66**/100

Bureaux

Note E	<b>31,26</b>
Note S	<b>28,96</b>
Note G	<b>11,44</b>

- 424 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>\*
- 10,5 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>\*
- Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 %
- HQE exploitation Axe 1 niveau Bon et Axe 2 niveau Excellent
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 92/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts : sécheresse et retrait-gonflement des argiles  
Risques climatiques moyens : vagues de chaleur

#### Commentaires et actions envisagées

Bien qu'actuellement peu performant en matière énergétique, cet actif bénéficie d'une excellente localisation, à proximité des transports et des services, ainsi que de services internes à l'immeuble. L'engagement du locataire principal et des prestataires intervenant pour le compte de PERIAL AM participe à sa performance sur le pilier Gouvernance. Cet actif fera l'objet d'un programme de travaux ambitieux permettant d'améliorer sa performance énergétique, notamment par le biais de travaux de rénovation des équipements de management de l'énergie, mais également de production, par des interventions sur les éclairages.

\* Ces performances correspondent aux performances réelles calculées par PERIAL AM et n'ont pas été corrigées par des hypothèses prises fondées sur la typologie de l'actif, sa zone d'implantation ainsi que sur le type de production de chaleur et de froid.



## Le Wave Val de Fontenay

PERIAL ESG SCORE  
**52,37/100**

Note E **23,77**

Note S **21,52**

Note G **7,08**

Bureaux

⚡ 315 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>

☁ 8,4 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

🌿 Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 %

✅ BREEAM In-Use Part 1 niveau Very Good

🚶 Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif

📍 Walk Score 86/100

👤 Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

⚠ Risques climatiques forts  
• Sécheresse et retrait-gonflement des argiles  
Risques climatiques moyens  
• Vagues de chaleur  
• Inondation

### Commentaires et actions envisagées

Cet actif présente de bons fondamentaux techniques, ainsi qu'une localisation bien desservie par les transports en commun, à proximité des services. Des mesures d'amélioration de la performance énergétique ont été mises en œuvre : diminution de la température de consigne, passage en LED et installation de détecteurs de présence, réfection d'étanchéités...



## Post Office La Haye

PERIAL ESG SCORE  
**67,88/100**

Note E **29,38**

Note S **31,42**

Note G **7,08**

Bureaux

⚡ 311 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>

☁ 75,7 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

🌿 Taux de végétalisation de la parcelle inférieur à 10 %

✅ Aucune certification environnementale

🚶 Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif

📍 Walk Score 92/100

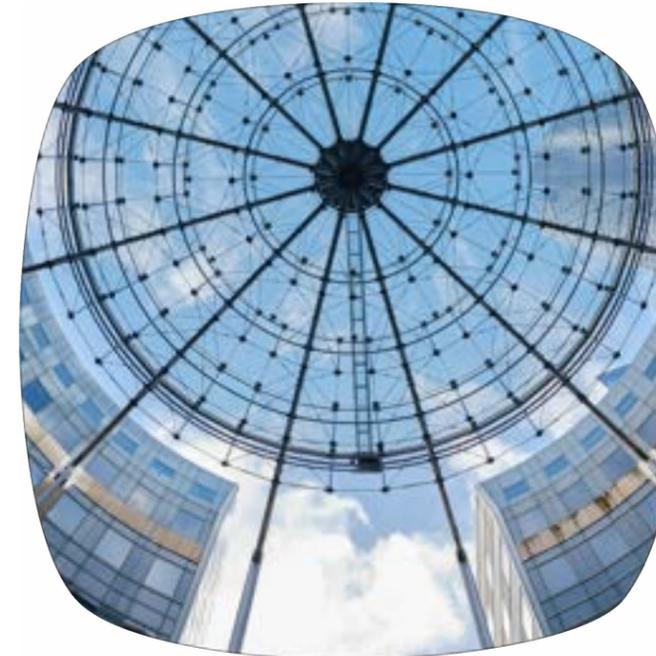
👤 Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

⚠ Risques climatiques non analysés

### Commentaires et actions envisagées

Cet immeuble, acquis en décembre 2020 par PFO<sub>2</sub>, a été restructuré et livré fin mai 2021. Il présente une bonne desserte par les différents transports et une implantation à proximité des services. Ses consommations énergétiques\*, en deçà du benchmark de l'OID, participent de sa performance environnementale. Ses émissions de gaz à effet de serre, en revanche, sont élevées, notamment du fait du coefficient associé au bouquet énergétique néerlandais.

\* Cet actif a été achevé courant 2021. PERIAL AM ne disposant pas encore d'un historique de consommations complet, des hypothèses ont été prises afin de déterminer une performance annuelle.



## Village 4 Nanterre

PERIAL ESG SCORE  
**57,63/100**

Note E **26,43**

Note S **23,03**

Note G **8,17**

Bureaux

⚡ 375 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>

☁ 9,9 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

🌿 Taux de végétalisation de la parcelle nul

✅ HQE Excellent / BREEAM Very Good / BREEAM In-Use Very Good

🚶 Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif

📍 Walk Score 94/100

👤 Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

⚠ Risques climatiques forts  
• Sécheresse et retrait-gonflement des argiles  
Risques climatiques moyens  
• Vagues de chaleur

### Commentaires et actions envisagées

La proximité des transports et des services à disposition des occupants concourt à l'obtention d'une performance élevée sur l'axe Social. Les consommations énergétiques et les émissions relativement bonnes contribuent à une bonne performance environnementale pour cet actif triplement certifié des Villages de l'Arche à la Défense.



## Le Flavia Ivry

PERIAL ESG SCORE  
**47,44/100**

Note E **15,59**

Note S **22,59**

Note G **9,26**

Bureaux

⚡ 534 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>

☁ 15,2 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

🌿 Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 %

✅ Aucune certification environnementale

🚶 Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif

📍 Walk Score 80/100

👤 Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

⚠ Risques climatiques forts  
• Sécheresse et retrait-gonflement des argiles  
• Inondations  
Risques climatiques moyens  
• Vagues de chaleur

### Commentaires et actions envisagées

Cet actif en bord de Seine présente des performances énergétiques et carbone supérieures à celles du benchmark de l'OID. Sa situation est en revanche favorable en matière de desserte en transports et de services sur et à proximité du site, et il propose des infrastructures cyclistes à ses occupants.

## Les actifs les plus performants en matière d'ESG



### Le Totem Marseille

PERIAL ESG SCORE  
**90,41/100**

#### Bureaux

Note E	<b>50,98</b>
Note S	<b>26,90</b>
Note G	<b>12,53</b>

-  112 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
-  6,5 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
-  Taux de végétalisation de la parcelle inférieur à 10 %
-  BREEAM In-Use Very Good
-  Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
-  Walk Score 98/100
-  Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
-  **Risques climatiques forts**
  - Sécheresse et retrait-gonflement des argiles
  - Inondations

#### Commentaires et actions envisagées

Cet actif propose à ses occupants une offre de services sur place et à proximité. Son excellente localisation assure une bonne desserte par les différents transports en commun ainsi que des aménités locales de qualité. Ses faibles consommations et émissions de GES participent à sa performance environnementale.



## Parc 1 Antony

PERIAL ESG SCORE  
**83,04/100**

Note E **44,30**  
Note S **26,21**  
Note G **12,53**

Bureaux

- 115 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- 2,9 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation de la parcelle inférieur à 10 %
- BREEAM In-Use Parts 1 & 2 Very Good / HQE exploitation Niveau Bon
- Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 80/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts**  
• Sécheresse et retrait-gonflement des argiles

### Commentaires

Cet actif est certifié BREEAM In-Use et HQE exploitation. Il affiche des performances énergétique et carbone meilleures que le benchmark de l'OID. 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 sa performance sur le pilier Gouvernance.



## Village 2 Puteaux

PERIAL ESG SCORE  
**81,46/100**

Note E **42,32**  
Note S **26,61**  
Note G **12,53**

Bureaux

- 104 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- 3,6 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation nul
- BREEAM In-Use Parts 1 & 2 Very Good  
HQE exploitation Axe 1 Très Bon et Axe 2 Bon
- Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 97/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts**  
• Sécheresse et retrait-gonflement des argiles

### 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 contribuent à sa performance sur le pilier Gouvernance.



Photo non contractuelle

## R'Com Rueil-Malmaison

PERIAL ESG SCORE  
**79,15/100**

Note E **44,81**  
Note S **23,45**  
Note G **10,89**

Bureaux

- 34 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- 0,9 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation de la parcelle inférieur à 10 %
- BREEAM Very Good / HQE Excellent
- Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 84/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts :**  
• Sécheresse et retrait-gonflement des argiles  
• Vagues de chaleur  
• Inondations

### Commentaires

Certifié BREEAM et HQE, cet actif disposait de peu de données de consommations exploitables pour l'année 2021. Ses performances 2020 leur ont donc été substituées, mais intègrent le recours massif au télétravail dû à la situation sanitaire. 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 contribuent à sa performance sur le pilier Gouvernance.



## Gaynard Marseille

PERIAL ESG SCORE  
**77,55/100**

Note E **40,57**  
Note S **22,82**  
Note G **14,16**

Bureaux

- 289 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- 7,2 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation de la parcelle inférieur à 10 %
- BREEAM In-Use Parts 1 & 2 Very Good
- Plus de deux stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 99/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques moyens :**  
• Inondations

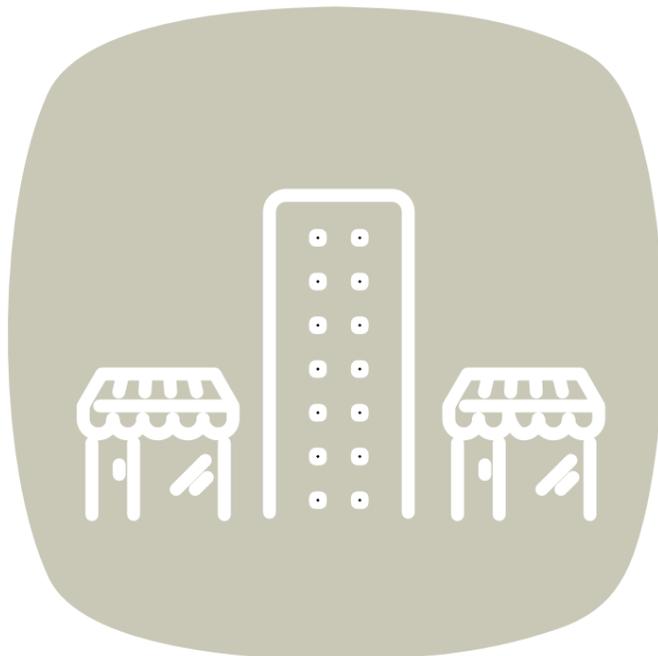
### Commentaires et actions envisagées

Cet actif est plus performant en matière d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre que le benchmark de l'OID. Son excellente localisation et les services à proximité concourent à l'obtention d'une bonne performance sur l'axe Social.



**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 moins de  
 0,5 % de la valeur vénale du fonds,  
 seront principalement améliorés par  
 le biais d'actions d'engagement.

# Les actifs les moins performants en matière d'ESG



## Speedy Belfort



Commerce

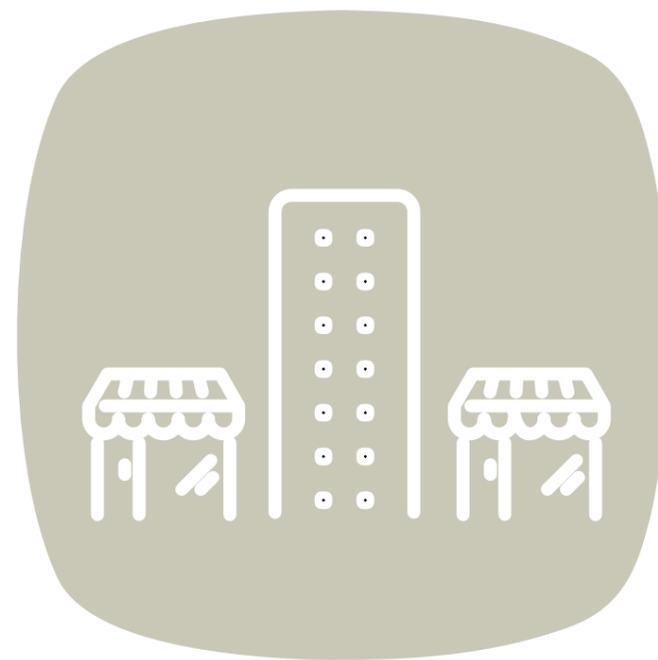
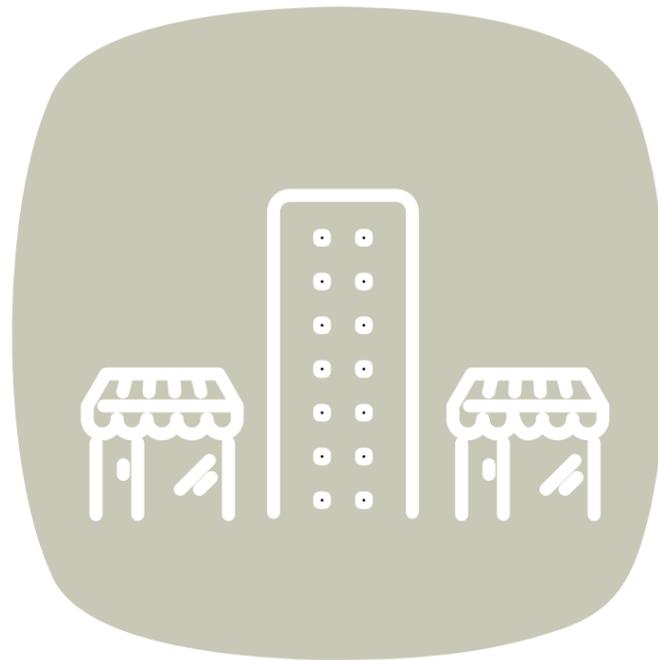
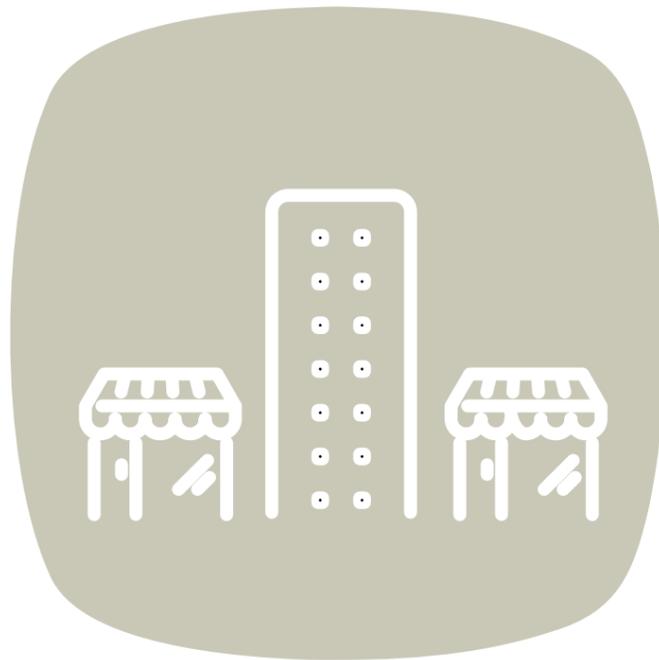
Note E	<b>12,92</b>
Note S	<b>6,63</b>
Note G	<b>8,48</b>

- 489 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- 34,9 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 75/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts**
  - Sécheresse et retrait-gonflement des argiles
  - Vagues de chaleur

**Commentaires et actions envisagées**  
 Une réflexion est en cours quant à l'avenir de ce portefeuille, qui permettra d'affiner le plan d'action pour cet actif en particulier.

LEVIVIANI  
 NANTES (44)





### Speedy Dijon / 2



Note E	<b>9,83</b>
Note S	<b>8,91</b>
Note G	<b>10,08</b>

Commerce

- 485 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- 34,1 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 67/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts**
  - Vagues de chaleur
  - Inondations
- Risques climatiques moyens**
  - Sécheresse et retrait-gonflement des argiles

#### Commentaires et actions envisagées

Une réflexion est en cours quant à l'avenir de ce portefeuille, qui permettra d'affiner le plan d'action pour cet actif en particulier.

### Cube Échirolles



Note E	<b>12,14</b>
Note S	<b>8,45</b>
Note G	<b>10,07</b>

Commerce

- 483 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- 12,0 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 %
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 74/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques moyens**
  - Sécheresse et retrait-gonflement des argiles
  - Vagues de chaleur
  - Inondations

#### Commentaires et actions envisagées

Des travaux portant sur les équipements CVC (Chauffage, Ventilation, Climatisation) et sur l'enveloppe du bâti permettront d'améliorer les performances de l'actif sur les enjeux énergétiques et carbone, actuellement supérieures à celles présentées par le benchmark de l'OID.

### Speedy Lens / 1



Note E	<b>12,92</b>
Note S	<b>9,82</b>
Note G	<b>8,48</b>

Commerce

- 487 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- 33,6 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 74/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts**
  - Inondations
- Risques climatiques moyens**
  - Vagues de chaleur

#### Commentaires et actions envisagées

Une réflexion est en cours quant à l'avenir de ce portefeuille, qui permettra d'affiner le plan d'action pour cet actif en particulier

### Michelstadt



Note E	<b>13,87</b>
Note S	<b>9,89</b>
Note G	<b>8,17</b>

Bureaux

- 414 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- 96,2 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10% et 50%
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 76/100
- Charte ESG signée par le property manager intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques faibles** analysés sur la base de données <https://klima-risiken.vislab.io/>

#### Commentaires et actions envisagées

Les consommations élevées de cet actif, couplées au bouquet énergétique carboné de l'Allemagne, diminuent sa performance sur le plan environnemental. Des travaux portant sur l'étanchéité et sur les menuiseries de l'actif sont prévus, qui permettront de diminuer les consommations d'énergie et les émissions de GES.

# ANNEXE ACTIFS DU PATRIMOINE ACQUIS ENTRE 2009 ET 2013 INCLUS

## Objectifs de réduction des consommations d'énergie



Immeuble	Date acquisition	Type	Année de référence énergie	Consommation de référence énergie (kWhEP/m²)	Objectif de performance (kWhEP/m²)	Performance énergétique 2021 (kWhEP/m²)	Avancement 2021 par rapport à l'objectif de performance énergétique
PARIS/TRONCHET	29/12/2009	BUREAUX	2010	459,0	275	42	100 %
VELIZY/PETIT CLAMART BAT E	29/07/2010	BUREAUX	2013	456,0	274	365	50 %
NANTERRE/ARRAS	18/04/2011	BUREAUX	2009	716,0	430	445	95 %
SURESNES/PAGES	25/07/2011	BUREAUX	2014	444,0	266	249	100 %
LYON/CRAB	19/09/2011	BUREAUX	2009	514	308	335	87 %
NICE/AÉROPÔLE	30/09/2011	BUREAUX	2016	670	402	770	0 %
MARSEILLE/GAYMARD	04/11/2011	BUREAUX	2015	500	300	289	100 %
VALBONNE/GAIA 3	23/11/2011	BUREAUX	2014	587	352	425	69 %
MOUGINS/NATURA 2	26/07/2012	BUREAUX	2012	336	202	516	0 %
LYON/ADÉNINE	08/08/2012	BUREAUX	2013	558	335	366	86 %
VELIZY/PETIT CLAMART BAT C	26/09/2012	BUREAUX	2013	325	200	271	2 %
TOULOUSE/MESPLE	28/09/2012	BUREAUX	2013	460	276	292	80 %
VELIZY/PETIT CLAMART BAT D	26/09/2012	BUREAUX	2012	555	333	413	64 %
NANTES/VIVIANI	19/10/2012	BUREAUX	2015	303	200	125	32 %
LEVALLOIS/LE WILSON	10/12/2012	BUREAUX	2010	451	271	638	0 %
SAINT-PRIEST/MYLAN	26/03/2013	BUREAUX	2020	233	200	233	0 %
GRENOBLE/POLYTEC	03/04/2013	BUREAUX	2020	339	204	339	0 %
SAINT-PRIEST/ILENA PARK	30/05/2013	BUREAUX	2020	201	200	372	0 %
NANTES/LE RHUYS	20/12/2013	BUREAUX	2020	136	200	291	0 %
BORDEAUX/BASIC FIT	22/12/2009	COMMERCE	2013	829	497	242	100 %
SAINT-MARTIN-BOULOGNE	08/04/2013	COMMERCE	2013*	209*	200	484	0 %

\* En l'absence de données exploitables pour la performance de référence, on a attribué à l'actif Saint-Martin-Boulogne la performance du benchmark OID de 2013 pour les commerces.

## Objectifs de réduction des consommations d'eau

Les données de consommations d'eau demandent plus d'intervention de la part de l'ensemble de la chaîne de valeur. Contrairement à l'électricité, il n'existe pas de distributeur sur l'ensemble du territoire français, mais des régies locales. La généralisation des mandats permettant l'accès aux données de consommation n'est donc pas possible.

Afin de déterminer les performances des actifs, les équipes de PERIAL AM ont tout d'abord étudié les factures disponibles. Là où la donnée était jugée incomplète ou inexploitable, des hypothèses de calcul ont été définies afin de les extrapoler, ou bien des ratios ont été substitués aux données réelles.



Immeuble	Date acquisition	Type	Année de référence eau	Consommation de référence eau (L/personne/jour)	Objectif de performance eau (L/personne/j)	Performance eau 2021 (L/personne/j)	Avancement 2021 par rapport à l'objectif eau
PARIS/TRONCHET	29/12/2009	BUREAUX	2015	156,7	109,7	9,2	100 %
VELIZY/PETIT CLAMART BAT E	29/07/2010	BUREAUX	2014	13,4	9,4	9,2	100 %
NANTERRE/ARRAS	18/04/2011	BUREAUX	2014	18,0	12,6	9,2	100 %
SURESNES/PAGES	25/07/2011	BUREAUX	2015	17,4	12,2	11,4	100 %
LYON/CRAB	19/09/2011	BUREAUX	2015	27,7	19,4	5,2	100 %
NICE/AÉROPÔLE	30/09/2011	BUREAUX	2009	36,7	25,7	9,2	100 %
MARSEILLE/GAYMARD	04/11/2011	BUREAUX	2014	19,6	13,7	6,6	100 %
VALBONNE/GAIA 3	23/11/2011	BUREAUX	2013	53,0	37,1	16,6	100 %
MOUGINS/NATURA 2	26/07/2012	BUREAUX	2015	41,1	28,8	9,2	100 %
LYON/ADÉNINE	08/08/2012	BUREAUX	2016	17,0	11,9	10,0	100 %
VELIZY/PETIT CLAMART BAT C	26/09/2012	BUREAUX	2020	16,3	11,4	9,2	100 %
TOULOUSE/MESPLE	28/09/2012	BUREAUX	2014	30,1	21,1	11,4	100 %
VELIZY/PETIT CLAMART BAT D	26/09/2012	BUREAUX	2007	11,2	7,8	9,2	60 %
NANTES/VIVIANI	19/10/2012	BUREAUX	2015	7,8	5,46	4,37	100 %
LEVALLOIS/LE WILSON	10/12/2012	BUREAUX	2013	32,7	22,9	13,10	100 %
SAINT-PRIEST/MYLAN	26/03/2013	BUREAUX	2020*	12,9*	9,0	9,17	96 %
GRENOBLE/POLYTEC	03/04/2013	BUREAUX	2020*	12,9*	9,0	34,06	0 %
SAINT-PRIEST/ILENA PARK	30/05/2013	BUREAUX	2020*	12,9*	9,0	9,17	96 %
NANTES/LE RHUYS	20/12/2013	BUREAUX	2020*	12,9*	9,0	6,55	100 %
BORDEAUX/BASIC FIT	22/12/2009	COMMERCE	2010	77,6	54,3	9,17	100 %
SAINT-MARTIN-BOULOGNE	08/04/2013	COMMERCE	2020*	12,9*	9,0	9,17	96 %

\* En l'absence de données exploitables, on a attribué la valeur moyenne des performances 2020 des actifs acquis entre 2009 et 2012 aux performances de référence des actifs SAINT-PRIEST/MYLAN, GRENOBLE/POLYTEC, SAINT-PRIEST/ILENA PARK, NANTES/LE RHUYS et SAINT-MARTIN-BOULOGNE.



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

