

PfO₂



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPORT EXTRA- FINANCIER 2022



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Édito

Comme toute la gamme de fonds gérés par PERIAL Asset Management, PFO₂ 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 PFO₂, la SCI PERIAL Euro Carbone en 2020 et la SCPI PF Grand Paris en 2022, la SCPI PFO a obtenu la labellisation ISR (investissement socialement responsable) au mois de février 2023. Plus de 95 % des encours gérés par PERIAL AM via ses SCPI et sa SCI sont couverts par le label ISR, représentant 4 fonds sur 5 – seule la SCPI PF Hospitalité Europe n'a pas encore obtenu ce label. Créée en 2009, PFO₂ est la première SCPI de PERIAL Asset Management à avoir intégré des objectifs extra-financiers quantitatifs ambitieux dans sa stratégie d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers. Les enjeux de sobriété énergétique et de limitation des consommations d'eau non jamais été autant d'actualité à l'échelle européenne en 2022, portés par les actualités géopolitiques, économiques et climatiques. 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. PFO₂ 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.

Cela a été confirmé lors des audits de suivi du fonds, en 2022 et 2023. Fin 2023, la SCPI PFO₂ arrivera au terme du premier cycle de labélisation ISR, l'occasion de mettre à jour la grille d'évaluation ESG des actifs des fonds, mais également de projeter PFO₂ dans une nouvelle dimension. En effet, PERIAL Asset Management vise à faire évoluer PFO₂ en fonds à impact à horizon 2024 ; cette volonté est non seulement le fruit de nos convictions, mais également celui du travail que nous réalisons à l'échelle du secteur pour améliorer les pratiques des acteurs, auprès notamment de l'Institut de la finance durable. Cette dynamique est également le reflet de celle opérée à l'échelle du groupe PERIAL, qui réfléchit collectivement à se transformer en entreprise à mission en 2024.

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

ANNE-CLAIRE BARBERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL

Sommaire

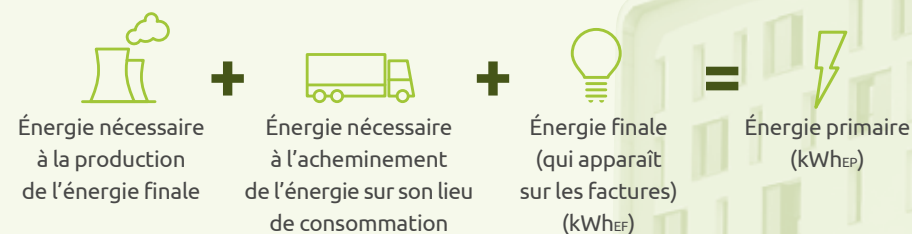
- 03** Éditorial
- 05** Sommaire
- 06** Chiffres clés
- 08** Les enjeux ESG chez PERIAL Asset Management
- 10** La stratégie ESG
- 13** Une stratégie d'amélioration continue
- 14** Une SCPI engagée
- 16** Évolution des performances
- 26** Actifs significatifs
- 38** Actifs du patrimoine acquis de 2009 à 2014

Pfo₂

Chiffres clés

Pour tout comprendre

1 kWh =  **pendant 1 heure**
P = 1 kW



Répartition sectorielle

87,9 % Bureaux
4,0 % Commerces
4,0 % Hôtels, tourisme, loisirs
3,6 % Santé & éducation
0,5 % Logistique & locaux d'activité

Répartition géographique

38,6 % Régions
37,3 % Région parisienne
21,5 % Europe (hors France)
2,6 % Paris

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

13 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

269 kWh_{EP}/m²/an

en moyenne** contre **283 kWh_{EP}/m²/an** (benchmarks Deepki et OID) à l'échelle du fonds

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours de vente au 31/03/2023, 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.

Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management

L'IMMOBILIER À LA CROISÉE D'ENJEUX MAJEURS

Le secteur de l'immobilier se trouve à la croisée d'enjeux majeurs, qu'ils soient environnementaux, sociaux/sociétaux ou de gouvernance (ESG).



Santé

90 % DE NOTRE TEMPS est passé à l'intérieur de 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.

(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 immeubles connectés, **38 % ONT ÉTÉ VISÉS PAR DES ATTAQUES INFORMATIQUES** au 1^{er} 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 dans ce cadre 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 l'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 d'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.

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.

TOUT SAVOIR SUR
PERIAL POSITIVE 2030



Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) qui a permis à PFO₂ 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

- | | |
|---|--|
| <p>
1 La performance énergétique</p> <p>
2 Les émissions de gaz à effet de serre (GES)</p> <p>
3 La biodiversité</p> <p>
4 Les certifications environnementales</p> | <p>
5 La mobilité</p> <p>
6 Les services à proximité des immeubles</p> <p>
7 La gestion de la chaîne d'approvisionnement</p> <p>
8 La résilience</p> |
|---|--|

LE PERIAL ESG SCORE ÉVOLUE

Depuis 2019, PERIAL AM a mis en place une méthodologie de notation ESG respectant à la fois les critères du label ISR et la stratégie RSE du groupe, *PERIAL Positive 2030*. En trois ans, les pratiques et les cadres réglementaires en matière extra-financière ont évolué fortement. Pour **toujours prendre de l'avance** par rapport à ces cadres réglementaires et **adopter les meilleures pratiques de marché**, PERIAL AM a fait évoluer sa méthodologie d'évaluation ESG. Cette nouvelle méthodologie associée à une mise à jour du **score ne permet pas de comparaison des notes ESG entre 2021 et 2022**.

Les critères nouvellement ajoutés sont notamment les suivants :

- Sur le pilier environnemental : audit énergétique, seuils de performance énergétiques liés à la taxonomie, évaluation du coefficient socio-écologique par surface (indicateur d'impact biodiversité), isolation du bâtiment ;
- Sur le pilier social : valorisation de la présence de services au sein d'un actif spécifiques à la typologie résidentiel ;
- Sur le pilier gouvernance : signature de la charte ESG par les prestataires techniques, secteur et entreprises locataires soumis à controverses ESG.



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.

Pour comprendre les actions menées et les résultats obtenus auprès de nos parties prenantes sur les thématiques ESG, consulter la politique d'engagement des parties prenantes :

https://www.perial.com/sites/default/files/2023-01/221218_perial-am_politique-engagement-pp.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 ESG seuil doit être supérieure à la note ESG seuil définie par la SGP

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 consommation

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 PFO₂

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, PFO₂ 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 et suite à un appel d'offres, sollicité KPMG en qualité d'organisme tiers indépendant (OTI) afin de réaliser un audit des huit indicateurs ISR présentés ci-après.

* 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 PFO₂ 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, PFO₂ s'engage, sur une durée de huit ans après son acquisition, à atteindre :



- 40 %

de consommations d'énergie en énergie primaire ou un seuil de 200 kWh_{EP}/m²/an



- 30 %

de consommation d'eau

La SCPI PFO₂ 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 ici](#).

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, ce sont 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 m² 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 OU L'ATTEINTE D'UN OBJECTIF EN VALEUR ABSOLUE.

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 PERIAL AM travaille notamment à la généralisation de mandats permettant l'accès automatique aux données de consommation 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 de prestataires spécialisés 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.

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



Évolution des performances

MARSEILLE / 13 / LA MARSEILLAISE

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (kWh_{EP}/m²) parties communes et privatives

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

Bureau* France	Commerce France	Fonds
 284 kWh _{EP} /m²	 232 kWh _{EP} /m²	 269 kWh _{EP} /m²
69 % du fonds* en valeur	3 % du fonds* en valeur	
- 8 % de consommations par rapport au benchmark de l'OID (306 kWh _{EP} /m²)	- 13 % de consommations par rapport au benchmark de l'OID (262 kWh _{EP} /m²)	- 5 % de consommations par rapport aux benchmarks OID / Deepki (283 kWh _{EP} /m²)
- 6 % par rapport à 2021	- 26 % par rapport à 2021	- 9 % par rapport à 2021

Évolution 2019-2022
- 25 % par rapport à 2020 - 49 % par rapport à 2019

La performance énergétique s'est améliorée entre 2021 et 2022, que ce soit à l'échelle du fonds, mais également à l'échelle des bureaux en France et des commerces en France. Les équipes de PERIAL AM travaillent pour fiabiliser les données de consommation, en visant à collecter un maximum de données de consommations réelles, et à fiabiliser la méthodologie de reconstitution de la performance énergétique le cas échéant.



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %

Part de performance énergétique réelle : **10,31 %**
Part de performance énergétique estimée : **89,69 %**

Mode de calcul

Moyenne des performances carbone des actifs (en énergie primaire) pondérées par leur surface. Exclusion des actifs en cours de vente au 31/03/2023 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

* Actifs de bureau et d'activités.



ÉMISSIONS DE GES en valeur relative (kg eqCO₂/m²), sur la base des données de consommation énergétique des parties communes et privatives

Émissions moyennes
par typologie d'actifs en kg eqCO₂/m²

Bureau* France	Commerce France	Fonds
 11,6 kg eqCO ₂ /m²	 7,2 kg eqCO ₂ /m²	 19,4 kg eqCO ₂ /m²
69 % du fonds* en valeur	3 % du fonds* en valeur	
- 7 % d'émissions par rapport au benchmark de l'OID (12,4 kg eqCO ₂ /m²)	- 22 % d'émissions par rapport aux benchmarks OID et Deepki (8,8 kg eqCO ₂ /m²)	+ 6 % d'émissions par rapport aux benchmarks OID et Deepki (18,3 kg eqCO ₂ /m²)
+ 28 % par rapport à 2021	- 71 % par rapport à 2021	+ 7 % par rapport à 2021

Évolution 2019-2022
+ 29 % par rapport à 2020 + 22 % par rapport à 2019

Les émissions des gaz à effet de serre ont légèrement augmenté à l'échelle du fonds. À l'échelle des bureaux en France, l'augmentation est plus nette ; à contrario pour les commerces en France les émissions de gaz à effet de serre ont nettement reculé. On constate néanmoins que les périmètres "Bureau France" et "Commerce France" ont de meilleures performances carbone que leurs comparables. À l'échelle du fonds, la tendance s'inverse, s'expliquant notamment par les émissions de GES des actifs à l'étranger plus élevées que leurs comparables. PERIAL AM travaille pour maîtriser puis réduire ces émissions de GES.



Couverture en valeur vénale hors droits

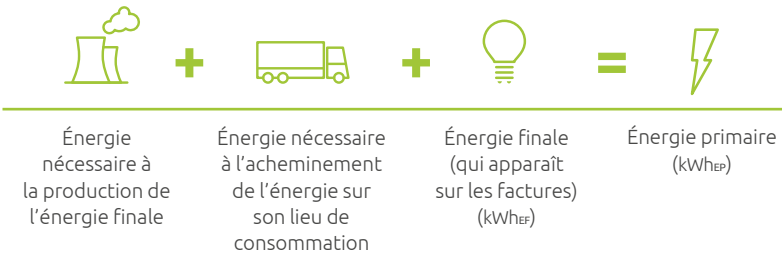
100 %

Mode de calcul

Moyenne des performances carbone des actifs (en énergie primaire) pondérées par leur surface. Exclusion des actifs en cours de vente au 31/03/2023 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES

INDICATEUR ÉNERGIE



Un prestataire 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 de gestion des consommations (par le biais des mandats de fournisseurs), 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 prestataire a procédé à des extrapolations issues des données d'actifs avec des fiabilités fortes et de même usage. Des corrections ont été appliquées en fonction des vecteurs énergétiques des actifs afin de calculer les performances en énergie primaire. En France, le coefficient utilisé pour la conversion énergie finale / énergie primaire de l'électricité s'élève à 2,3. Pour les autres pays européens, des coefficients dédiés aux mix énergétiques de ces pays ont également été utilisés.

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 et des fiches d'intervention de recharge de fluides frigorigènes (quand disponibles).

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), *CO₂ 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 consommation. 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 consommation 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.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



CERTIFICATIONS

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



43 %

en valeur vénale hors droits

EN DÉTAIL

EN PHASE
CONSTRUCTION

**18 % HQE
9 % BREEAM
10 % LEED**

(en valeur vénale hors droits)

EN PHASE
EXPLOITATION

**7 % HQE exploitation
15 % BREEAM In-Use**
(en valeur vénale hors droits)



Évolution 2019-2022

+ 2 points par rapport à 2021
+ 9 points par rapport à 2020
+ 13 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*. Seuls les schémas de certification HQE, BREEAM et LEED (phases construction/rénovation et exploitation) sont pris en compte.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2023 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

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 m².

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 PFO2.

Au 31/12/2022, la part d'actifs de bureaux de plus de 5 000 m² certifiés Breeam In-Use (a minima Very Good) ressort à 16 %.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



BIODIVERSITÉ

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



36 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2019-2021

- + 5 points par rapport à 2021
- + 7 points par rapport à 2020
- + 7 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*. Cette surface est évaluée selon des fourchettes (0 %, inférieure à 10 %, entre 10 % et 50 %, supérieure à 50 % de la surface de la parcelle) de la manière suivante :

- information collectée lors des audits écologiques ;
- à défaut, information collectée par les prestataires d'entretien des espaces verts ;
- à défaut, estimation réalisée sur la base de données d'imagerie satellite (Google Maps).

Les surfaces verticales (murs végétalisés par exemple) ne sont pas comptabilisées.

Actions d'engagement

Dès 2020, PERIAL AM a fait réaliser par Gondwana, l'équipe biodiversité du cabinet de conseil ARP-Astrance, une cartographie de l'ensemble du patrimoine des Fonds gérés par PERIAL AM quant à sa proximité aux zones d'intérêt écologique ou protégées, en France et en Europe. Cette cartographie, alliée à l'analyse de la surface végétalisée des sites, a permis d'identifier les sites à cibler pour l'amélioration de la biodiversité. Depuis début 2022, les contrats d'entretien des espaces verts doivent intégrer des clauses vertueuses, 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 adjoint 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 PFO2 de 2025 à 2029, mais fait déjà partie intégrante de la stratégie biodiversité de PF Grand Paris. Depuis novembre 2021, PERIAL AM est partenaire fondateur du 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.

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 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...

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'accélère, 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 inscrits au plan de vente au 31/03/2023 (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



75 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2019-2022

- 13 points par rapport à 2021
- 11 points par rapport à 2020
- 10 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 open data (Google Maps, OpenStreetMaps).

* 100 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2023 (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'ADEME¹. Les déplacements liés aux véhicules particuliers représentaient 17 % des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019².

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



71 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2019-2022

- 5 points par rapport à 2021
- + 1 point par rapport à 2020
- + 4 points par rapport à 2019



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs au Walk Score supérieur à 70 sur la valeur vénale hors droits du fonds*.
(Walk Score évalué jusqu'à fin avril 2023, à l'adresse <https://www.walkscore.com>)

* 100 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2023 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

Actions d'engagement

Le 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

Part des sites ayant subi des travaux, en VVHD, couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires



59 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2019-2022

NOUVEAU

La méthodologie de calcul de l'indicateur a évolué depuis 2021



Couverture en valeur vénale hors droits

58 %* ont fait l'objet de travaux

Mode de calcul

Part des actifs en valeur vénale hors droits, ayant subi des travaux, couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires. Les prestataires correspondent aux *property managers* et aux prestataires techniques (travaux, bureaux d'études notamment).

* 58 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2023 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

Actions d'engagement

Les *property managers*, qui interviennent au quotidien au plus près des actifs, sont engagés dans l'atteinte des objectifs ESG du fonds. Les exigences en matière ESG sont intégrées dans les mandats des *property managers* intervenant sur le patrimoine français de la SCPI depuis le 1^{er} janvier 2021 et depuis le 1^{er} janvier 2022 sur le patrimoine européen de la SCPI.

Pour formaliser leur engagement, les *property managers* doivent signer et respecter la charte ESG réalisée par PERIAL AM. Concernant les prestataires techniques, la charte ESG de PERIAL AM est systématiquement intégrée aux ordres de service, et doit être retournée signée à PERIAL AM. En 2023, PERIAL AM a mis en place un outil d'évaluation ESG de ses prestataires, afin de mesurer l'évolution de leur performance extra-financière.

Les prestataires signant la charte ESG 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 décarboner 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



51 %

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



Évolution 2019-2022

NOUVEAU

La méthodologie de calcul de l'indicateur a évolué depuis 2021



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs soumis à des risques faibles ou moyens sur la valeur vénale hors droits du fonds*. L'évaluation des risques climatiques a été réalisée grâce à la plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) développée par l'Observatoire de l'immobilier durable. La version française a été utilisée pour le patrimoine français, et la version européenne pour le patrimoine européen hors France. La méthodologie d'évaluation des risques climatiques, mise en place sur la plateforme R4RE, a évolué par rapport à celle développée sur Bat-ADAPT, rendant compliquée la comparaison par rapport à l'année 2021. L'extraction des données de la plateforme R4RE a été réalisée fin mars 2023. De nouvelles évolutions de la plateforme R4RE sont à prévoir dans les prochaines années.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2023 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

Actions d'engagement

Comme le rappelle le sixième 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.

En 2023, PERIAL AM a sélectionné un partenaire expert pour définir des plans d'actions, incluant des travaux, permettant de réduire la vulnérabilité climatique des bâtiments du patrimoine des fonds. Chaque année PERIAL AM définit et déploie un plan pluriannuel de travaux, permettant d'entretenir, de maintenir et de rénover les actifs du patrimoine.

Une étude de Cushman & Wakefield et Elan a estimé, sur une période de trente ans, la décote potentielle à 14 % de la valeur locative d'un actif n'ayant déployé aucun travaux visant à réduire sa vulnérabilité climatique.

NANTERRE / 92 / WEST PARK

Actifs significatifs 2022

Les 5 actifs les plus importants (en valeur vénale)

QUI REPRÉSENTENT 20 % DE LA VVHD DU FONDS

- 1. **Marseille (13)**
La Marseillaise
- 2. **Arcueil (94)**
Les Portes d’Arcueil
- 3. **Samoëns (74)**
Club Med
- 4. **Val de Fontenay (94)**
Le Wave
- 5. **La Haye (Pays-Bas)**
Post Office

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.



La Marseillaise Marseille



	Note E	48,13 %
Bureaux	Note S	56,64 %
	Note G	23,07 %

- ⚡ Performance énergétique : 245,90 kWh_{EP}/m²
- ☁ Performance carbone : 16,38 kg eqCO₂/m²
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Certifications HQE Excellent et LEED Gold
- 🚉 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 87/100
- 👤 Charte ESG en cours de signature par les *property managers*
- ⚠ Risques climatiques forts

Commentaires : Le bâtiment classé IGH (immeuble de grande hauteur) a été livré en 2018. Ses performances énergie et carbone sont meilleures que les comparables.
Actions envisagées en 2023 : Étude de certification BREEAM In-Use, études diverses (audit énergétique, analyse GTB...).



Les Portes d'Arcueil Arcueil



	Note E	29,28 %
Bureaux	Note S	70,34 %
	Note G	69,23 %

- Performance énergétique : 369,82 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 10,29 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 %
- Certification HQE Exploitation
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 92/100
- Charte ESG signée par les *property managers* et par 100 % des prestataires techniques
- Risques climatiques moyens

Commentaires : Les performances énergie et carbone se sont améliorées par rapport à l'année 2021.

Actions envisagées en 2023 : Remplacement de groupes froids, aménagements intérieurs du locataire Orange, mise en place d'une gestion technique du bâtiment (GTB) conforme au décret BACS, installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques, lancement d'un audit de résilience climatique.



Club Med Samoëns



	Note E	39,63 %
Bureaux	Note S	21,48 %
	Note G	60,05 %

- Performance énergétique : 239,28 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 17,37 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation de la parcelle au-delà de 50 %
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transport en commun à moins de 500 m
- Walk Score 15/100
- Charte ESG signée par le *property manager*
- Risques climatiques faibles

Commentaires : La performance énergétique est plutôt bonne par rapport aux comparables. Du fait de sa destination et de son usage, l'actif est peu accessible en transports en commun.

Actions envisagées en 2023 : Poursuivre le pilotage de la maintenance et de l'exploitation du site, en lien avec le locataire.



Le Wave Val de Fontenay



	Note E	36,51 %
Bureaux	Note S	63,19 %
	Note G	47,68 %

- Performance énergétique : 229,83 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 16,68 kg eqCO₂/m²
- 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

Commentaires : Cet actif présente de bons fondamentaux techniques, ainsi qu'une localisation bien desservie par les transports en commun, à proximité des services.

Actions envisagées en 2023 : Travaux d'installation d'infrastructure de recharge pour véhicules électriques, études diverses (performance énergétique notamment).



Post Office La Haye



	Note E	39,81 %
Bureaux	Note S	75,40 %
	Note G	43,04 %

- Performance énergétique : 215 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 42,6 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- 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 moyens

Commentaires : Cet immeuble, acquis en décembre 2020 par PFO₂, a été restructuré et livré fin mai 2021. Il dispose d'un Energy Performance Certificate A.

Actions envisagées en 2023 : Étude de certification BREEAM In-Use.

Les actifs les plus performants en matière d'ESG

QUI REPRÉSENTENT
5 % DE LA VVHD DU FONDS

- 1. Saint-Maurice (94)
Le Dufy
- 2. Rouen (76)
Le Polaris
- 3. Élancourt (78)
Omega Parc Bâtiment 2
- 4. Puteaux (92)
Village 6
- 5. La Haye (Pays-Bas)
Post Office



Le Dufy Saint-Maurice

PERAL ESG SCORE
57,37 %

	Note E	50,97 %
Bureaux	Note S	62,66 %
	Note G	55,39 %
Performance énergétique : 168 kWh _{EP} /m²		
Performance carbone : 4,95 kg eqCO ₂ /m²		
Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle		
Certification BREEAM In-Use Very Good		
Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif		
Walk Score 85/100		
Charte ESG signée par les <i>property managers</i> et par certains prestataires techniques		
Risques climatiques forts		

Commentaires : L'actif est partiellement vacant, d'où sa performance énergétique élevée et ses faibles émissions de GES. L'actif est situé à proximité des transports en commun et des activités économiques de la ville.

Actions envisagées en 2023 : Réalisation d'études diverses : audit énergétique, audit de vulnérabilité climatique. Réalisation de travaux d'installation d'infrastructure de recharge pour véhicules électriques.



Le Polaris Rouen



Bureaux

Note E	51,24 %
Note S	57,17 %
Note G	53,84 %

	Performance énergétique : 177 kWh _{EP} /m²
	Performance carbone : 4,9 kg eqCO ₂ /m²
	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
	Certifications HQE et BREEAM In-Use
	Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
	Walk Score 86/100
	Charte ESG signée par les <i>property managers</i> et par certains prestataires techniques
	Risques climatiques moyens

Commentaires : L'actif est situé dans un environnement dynamique, en plus d'avoir de bonnes performances énergie et carbone.
Actions envisagées en 2023 : Réalisation d'un comité vert, poursuite du pilotage de la performance énergétique.

Omega Parc bât.2 Élancourt



Bureaux

Note E	47,18 %
Note S	58,75 %
Note G	61,52 %

	Performance énergétique : 301 kWh _{EP} /m²
	Performance carbone : 6 kg eqCO ₂ /m²
	Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
	Aucune certification
	Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
	Walk Score 53/100
	Charte ESG signée par les <i>property managers</i> et par 100% des prestataires techniques
	Risques climatiques moyens

Commentaires : De bonnes performances énergie et carbone sont attribuées à l'actif. Les parties prenantes techniques sont particulièrement engagées en matière ESG..
Actions envisagées en 2023 : Différents travaux sont prévus : passage en LED, changement de certains équipements de plomberie pour des versions plus hydroéconomes.



Village 6 Puteaux



Bureaux

Note E	49,08 %
Note S	58,29 %
Note G	44,61 %

	Performance énergétique : 203 kWh _{EP} /m²
	Performance carbone : 16,6 kg eqCO ₂ /m²
	Taux de végétalisation de la parcelle nul
	Aucune certification
	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
	Walk Score 94/100
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
	Risques climatiques moyens

Commentaires : La performance énergétique attribuée à cet actif est bonne. L'actif est situé dans un environnement dynamique et bien desservi par les transports en commun.
Actions envisagées en 2023 : Différentes études sont prévues : audit de vulnérabilité climatique, certification BREEAM In-Use. Plusieurs travaux sont prévus : remplacement d'équipements CVC, installation d'une GTB, travaux d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques.

Post Office La Haye



Bureaux

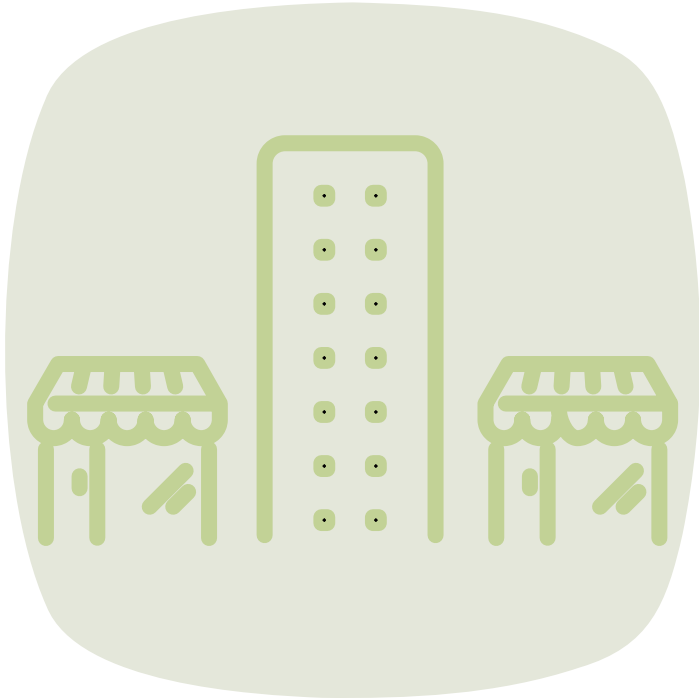
Note E	39,81 %
Note S	75,40 %
Note G	43,04 %

	Performance énergétique : 215 kWh _{EP} /m²
	Performance carbone : 42,6 kg eqCO ₂ /m²
	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
	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 <i>property manager</i> intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
	Risques climatiques moyens

Commentaires : Cet immeuble, acquis en décembre 2020 par PFO₂, a été restructuré et livré fin mai 2021. Il dispose d'un Energy Performance Certificate A.
Actions envisagées en 2023 : Étude de certification BREEAM In-Use.

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
1,9 % 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



Grand Pré Abrest

PERIAL ESG SCORE
18,10 %

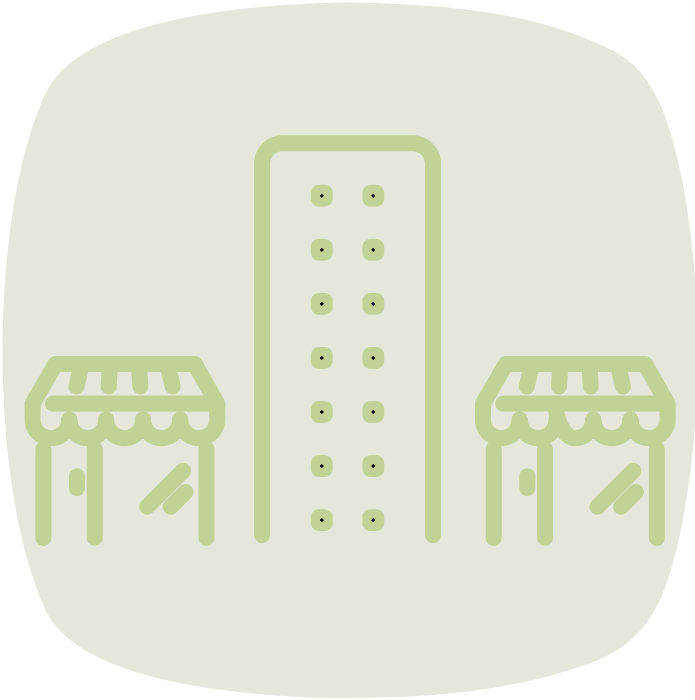
Commerce

Note E	11,97 %
Note S	16,81 %
Note G	35,37 %

- Performance énergétique : 308 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 8,6 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 18/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif (pressing) est situé dans une zone relativement peu accessible en transports en commun.
Actions envisagées en 2023 : Cet actif est inscrit au plan d'arbitrage.

- 1. Abrest (03)**
Grand Pré
- 2. Colmar (68)**
Émile Schwoerer
- 3. Saint-Arnoult (78)**
Khalyge
- 4. Michelstadt (Allemagne)**
- 5. Illkirch (67)**
Sébastien Brant



Khalyge
Saint-Arnoult



	Note E	23,88 %
Commerce	Note S	8,79 %
	Note G	32,30 %

Performance énergétique : 230 kWh _{EP} /m²
Performance carbone : 16,7 kg eqCO ₂ /m²
Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
Aucune certification environnementale
Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
Walk Score 57/100
Charte ESG signée par le <i>property manager</i> intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
Risques climatiques forts

Commentaires : L'actif était au plan d'arbitrage en 2022.
Actions envisagées en 2023 : L'actif est inscrit au plan d'arbitrage.



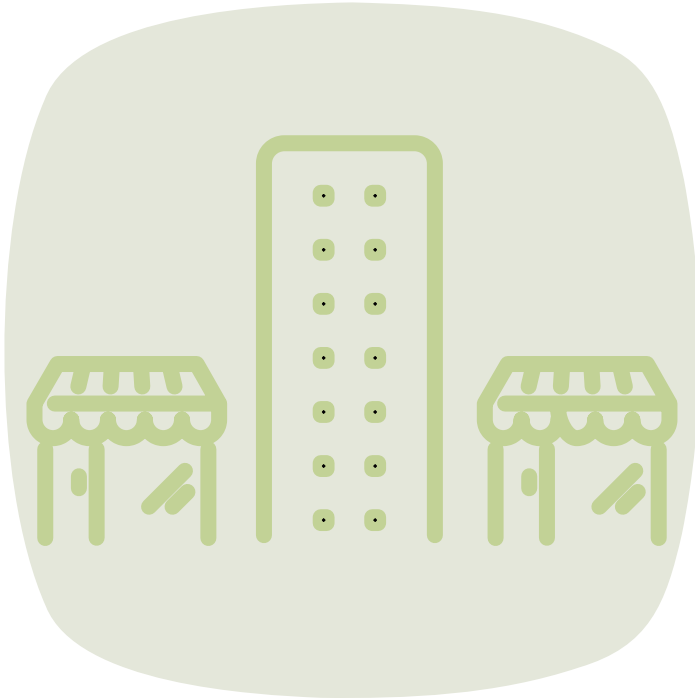
Michelstadt



	Note E	11,99 %
Bureaux	Note S	22,76 %
	Note G	43,04 %

Performance énergétique : 193 kWh _{EP} /m²
Performance carbone : 46 kg eqCO ₂ /m²
Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
Aucune certification environnementale
Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
Walk Score 76/100
Charte ESG signée par le <i>property manager</i> intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
Risques climatiques moyens

Commentaires : L'actif présente des performances énergétiques et des émissions de GES supérieures au benchmark. Sa localisation excentrée par rapport aux transports en commun tend à le pénaliser, contrebalancé par la présence d'une parcelle particulièrement végétalisée.
Actions envisagées en 2023 : L'actif fait l'objet d'un plan de travaux de restructuration lourde, suivant le programme environnemental exigé par PERIAL AM.



Émile Schwoerer
Colmar



	Note E	18,42 %
Commerce	Note S	19,79 %
	Note G	32,30 %

Performance énergétique : 308 kWh _{EP} /m²
Performance carbone : 8,6 kg eqCO ₂ /m²
Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
Aucune certification environnementale
Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
Walk Score 60/100
Charte ESG signée par le <i>property manager</i> intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
Risques climatiques forts

Commentaires : L'actif est éloigné des transports en commun et est soumis à des risques climatiques forts.
Actions envisagées en 2023 : L'actif est inscrit au plan d'arbitrage.



Sébastien Brant
Illkirch



	Note E	24,51 %
Bureaux	Note S	24,19 %
	Note G	21,51 %

Performance énergétique : 308 kWh _{EP} /m²
Performance carbone : 2,5 kg eqCO ₂ /m²
Taux de végétalisation de la parcelle nul
Aucune certification environnementale
Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
Walk Score 52/100
Charte ESG signée par le <i>property manager</i> intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
Risques climatiques forts

Commentaires : L'actif est éloigné des transports en commun et est soumis à des risques climatiques forts.
Actions envisagées en 2023 : L'actif est inscrit au plan d'arbitrage.

ANNEXE / ACTIFS DU PATRIMOINE ACQUIS DE 2009 À 2014 INCLUS

Objectifs de réduction des consommations d’énergie

Le travail de pilotage des consommations d’énergie est intrinsèquement lié à la qualité de la donnée énergétique récupérée. L’équipe de PERIAL AM travaille à automatiser et à fiabiliser la collecte des consommations d’énergie sur les parties privatives – les données sur les parties communes sont maîtrisées via le contrat-cadre de fourniture d’énergie. Pour les actifs dont les données n’ont pu être récupérées, des extrapolations ont été réalisées. Visant à atteindre les objectifs sur l’ensemble des actifs, un plan d’actions précis est en cours, afin de collecter la donnée énergétique manquante (recherche de factures, réalisation d’audits énergétiques) et de mettre en place les actions visant à réduire les consommations d’énergie.

	Immeuble	Date acquisition	Type	Performance énergétique 2022 (kWh _{EP} /m²)	Année de référence	Performance énergie de référence (kWh _{EP} /m².an)	Objectif de performance énergétique (kWh _{EP} /m²/an)	Avancement 2022 par rapport à l'objectif de performance énergétique
	PARIS/TRONCHET	29/12/2009	BUREAUX	230	2010	459	275	Objectif atteint
	NANTES/EXALIS	18/06/2010	BUREAUX	474	2010	345	207	Travail en cours
	VELIZY/PETIT CLAMART BAT E	29/07/2010	BUREAUX	573	2013	456	274	Travail en cours
	NANTERRE/ARRAS	18/04/2011	BUREAUX	308	2009	716	430	Objectif atteint
	AVIGNON/AERODROME	08/06/2011	BUREAUX	308	2014	246	200	Travail en cours
	SURESNES/PAGES	25/07/2011	BUREAUX	308	2014	444	266	Travail en cours
	LYON/CRAB	19/09/2011	BUREAUX	308	2009	514	308	Objectif atteint
	NICE/AEROPOLE	30/09/2011	BUREAUX	308	2016	670	402	Objectif atteint
	MARSEILLE/GAYMARD	04/11/2011	BUREAUX	308	2015	500	300	Travail en cours
	VALBONNE/GAIA 3	23/11/2011	BUREAUX	308	2012	587	352	Objectif atteint
	MOUGINS/NATURA 2	26/07/2012	BUREAUX	308	2012	336	202	Travail en cours
	LYON/ADENINE	08/08/2012	BUREAUX	432	2013	558	335	Travail en cours
	GUYANCOURT/LE GERSHWIN	20/09/2012	BUREAUX	308	2015	641	385	Objectif atteint
	ROUEN/MARCO POLO	25/09/2012	BUREAUX	308	2007	555	333	Objectif atteint
	VELIZY/PETIT CLAMART BAT C	26/09/2012	BUREAUX	308	2013	325	200	Travail en cours
	TOULOUSE/MESPLE	28/09/2012	BUREAUX	308	2013	460	276	Travail en cours
	VELIZY/PETIT CLAMART BAT D	26/09/2012	BUREAUX	308	2012	555	333	Objectif atteint
	NANTES/VIVIANI	19/10/2012	BUREAUX	230	2016	428	257	Objectif atteint
	LEVALLOIS/LE WILSON	10/12/2012	BUREAUX	308	2012	451	271	Travail en cours
	SAINT PRIEST/MYLAN	26/03/2013	BUREAUX	308	2020	233	200	Travail en cours
	GRENOBLE/POLYTEC	03/04/2013	BUREAUX	308	2015	359	215	Travail en cours
	SAINT PRIEST/ILENA PARK	30/05/2013	BUREAUX	308	2015	304	200	Travail en cours
	NANTES/LE RHUYS	20/12/2013	BUREAUX	308	2013	317	200	Travail en cours
	ROUEN/LE POLARIS	28/03/2014	BUREAUX	177	2015	253	200	Objectif atteint
	VILLEURBANNE/LE KRUGER	31/03/2014	BUREAUX	308	2015	369	221	Travail en cours
	VILLEURBANNE/L'ECHO	31/03/2014	BUREAUX	308	NC	-	NC	Travail en cours
	NANTES/KANOA	23/07/2014	BUREAUX	308	NC	-	NC	Travail en cours
	TOULOUSE/ARC EN CIEL	15/09/2014	BUREAUX	308	2016	479	287	Travail en cours
	SAINT HERBLAIN/LE SUNSET BAT A	07/10/2014	BUREAUX	230	2016	319	200	Travail en cours
	SAINT MAURICE/LE DUFY	28/10/2014	BUREAUX	168	2015	732	439	Objectif atteint
	SAINT HERBLAIN/LE SUNSET BAT B	03/12/2014	BUREAUX	230	2016	206	200	Travail en cours
	BORDEAUX/BASIC FIT	22/12/2009	SALLE DE SPORT	238	2013	829	497	Objectif atteint
	COIGNIERES/PORTES DE CHEVREUSE	09/01/2014	COMMERCE	238	2015	233	200	Travail en cours

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	Performance eau 2022 (m³/m²)	Année de référence	Consommation de référence eau (m³/m²)	Objectif de performance (m³/m²)	Avancement 2022 par rapport à l'objectif de performance énergétique
	PARIS/TRONCHET	29/12/2009	BUREAUX	1,77	2015	2,99	2,1	Objectif atteint
	NANTES/EXALIS	18/06/2010	BUREAUX	0,23	2018	0,27	0,2	Travail en cours
	VELIZY/PETIT CLAMART BAT E	29/07/2010	BUREAUX	0,47	2014	0,26	0,2	Travail en cours
	NANTERRE/ARRAS	18/04/2011	BUREAUX	0,41	2014	0,34	0,2	Travail en cours
	AVIGNON/AERODROME	08/06/2011	BUREAUX	0,22	NC	-	NC	Travail en cours
	SURESNES/PAGES	25/07/2011	BUREAUX	1,33	2015	0,33	0,2	Travail en cours
	LYON/CRAB	19/09/2011	BUREAUX	0,52	2015	0,53	0,4	Travail en cours
	NICE/AEROPOLE	30/09/2011	BUREAUX	0,34	2009	0,70	0,5	Objectif atteint
	MARSEILLE/GAYMARD	04/11/2011	BUREAUX	0,33	2014	0,37	0,3	Travail en cours
	VALBONNE/GAIA 3	23/11/2011	BUREAUX	0,96	2013	1,01	0,7	Travail en cours
	MOUGINS/NATURA 2	26/07/2012	BUREAUX	0,41	2015	0,78	0,5	Objectif atteint
	LYON/ADENINE	08/08/2012	BUREAUX	0,27	2018	0,29	0,2	Travail en cours
	GUYANCOURT/LE GERSHWIN	20/09/2012	BUREAUX	0,32	2020	0,26	0,2	Travail en cours
	ROUEN/MARCO POLO	25/09/2012	BUREAUX	0,41	NC	-	NC	Travail en cours
	VELIZY/PETIT CLAMART BAT C	26/09/2012	BUREAUX	0,41	2020	0,31	0,2	Travail en cours
	TOULOUSE/MESPLE	28/09/2012	BUREAUX	0,43	2014	0,57	0,4	Travail en cours
	VELIZY/PETIT CLAMART BAT D	26/09/2012	BUREAUX	0,41	2007	0,21	0,1	Travail en cours
	NANTES/VIVIANI	19/10/2012	BUREAUX	0,11	2015	0,15	0,1	Travail en cours
	LEVALLOIS/LE WILSON	10/12/2012	BUREAUX	0,38	2013	0,62	0,4	Objectif atteint
	SAINT PRIEST/MYLAN	26/03/2013	BUREAUX	0,41	2020	0,25	0,2	Travail en cours
	GRENOBLE/POLYTEC	03/04/2013	BUREAUX	0,47	2020	0,25	0,2	Travail en cours
	SAINT PRIEST/ILENA PARK	30/05/2013	BUREAUX	0,14	2020	0,25	0,2	Objectif atteint
	NANTES/LE RHUYS	20/12/2013	BUREAUX	0,16	2020	0,25	0,2	Objectif atteint
	ROUEN/LE POLARIS	28/03/2014	BUREAUX	0,21	2020	0,28	0,2	Travail en cours
	VILLEURBANNE/LE KRUGER	31/03/2014	BUREAUX	0,41	NC	-	NC	Travail en cours
	VILLEURBANNE/L'ECHO	31/03/2014	BUREAUX	0,56	2019	1,13	0,8	Objectif atteint
	NANTES/KANOA	23/07/2014	BUREAUX	0,13	2018	0,17	0,1	Travail en cours
	TOULOUSE/ARC EN CIEL	15/09/2014	BUREAUX	0,67	2019	0,63	0,4	Travail en cours
	SAINT HERBLAIN/LE SUNSET BAT A	07/10/2014	BUREAUX	0,11	2019	0,11	0,1	Travail en cours
	SAINT MAURICE/LE DUFY	28/10/2014	BUREAUX	0,29	2018	0,37	0,3	Travail en cours
	SAINT HERBLAIN/LE SUNSET BAT B	03/12/2014	BUREAUX	0,12	2019	0,12	0,1	Travail en cours
	BORDEAUX/BASIC FIT	22/12/2009	SALLE DE SPORT	0,41	2010	1,48	1,0	Objectif atteint
	COIGNIERES/PORTES DE CHEVREUSE	09/01/2014	COMMERCE	0,47	NC	-	NC	Travail en cours



S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034