



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

Code de
transparence de la
SCPI PFO₂

15/12/2020

*Pf*O₂



Liste des fonds concernés par ce Code de transparence

PfO₂

Stratégie dominante
Best-in-Progress

Classe principale d'actifs
Bureau | Commerce

Zone géographique
France | Europe

Label



Données générales sur la société de gestion

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

PERIAL Asset Management est la société de gestion en charge de PFO₂ (SCPI).

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

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

Ces éléments sont présentés dans [le livret Investissement Responsable](#) de PERIAL Asset Management.

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

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

La démarche d'investisseur responsable est présentée sur [la page dédiée à la stratégie ESG de PFO₂](#) et sur [la page présentant les engagements de PERIAL Asset Management](#).

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

[Politique d'engagement des parties prenantes](#)

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

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

[Politique d'exercice des droits de vote](#)

– **Donnez le lien internet vers la politique d'engagement.**

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

En 2019, une [analyse des attentes des parties prenantes externes](#) de PERIAL Asset Management en matière d'investissement responsable a été menée, formalisée selon une matrice de matérialité. Cette matrice fait apparaître que le sujet d' « adaptation au changement climatique & résilience » est identifié comme d'importance relative médiane par les parties prenantes externes.

En 2019, le Groupe PERIAL a également publié son Plan Climat 2030 qui fixe des objectifs pour l'ensemble des activités du Groupe. Y figure notamment l'objectif de cartographier 100% du patrimoine des fonds gérés par PERIAL Asset Management selon son exposition aux risques climatiques. Ce travail est en cours et notamment réalisé à l'aide de l'outil Bat-Adapt' réalisé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable en collaboration, entre autres, avec l'ADEME.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Au 30/09/2020, le fonds PFO₂ labellisé ISR représente 2,4 Mds € sous gestion.

Au-delà de ce fonds, l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management sont intégrés dans la [démarche d'investissement responsable](#).

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

Au 30/09/2020, le pourcentage des encours immobiliers de PERIAL Asset Management gérés selon une démarche ISR rapporté aux encours immobiliers totaux sous gestion correspond à 53%, les encours totaux représentant 4,5 Mds €.

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

PFO₂ est actuellement le premier fonds ISR ouvert au public géré par PERIAL Asset Management.

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

Quel(s) est (sont) le(s) objectif(s) recherché(s) par la prise en compte des critères ESG au sein du / des fonds ?

PERIAL Asset Management adopte une approche dite « Best-in-Progress » pour gérer PFO₂, recherchant l'amélioration de la note ESG des actifs immobiliers représentant 90% minimum de l'actif net de PFO₂, et définit un plan d'amélioration adapté pour chacun des actifs permettant d'atteindre les objectifs suivants, sur une durée de huit ans après l'acquisition de l'actif :

- réduction de 40% de la consommation d'énergie primaire ou atteinte d'un seuil de consommation annuelle de 200 kWhEP / m² ;
- réduction de 30% de la consommation en eau ou atteinte d'un seuil de consommation journalière de 45 litres / personne.

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

Les données sont collectées sur chaque actif grâce à notre équipe d'experts en matière technique et environnementale (12 personnes environ), par l'intermédiaire des Property Managers intervenant sur le patrimoine des fonds et en cas de besoin en ayant recours également à des bureaux d'études techniques spécialisés. Une équipe en charge de la politique d'investissement responsable de PERIAL Asset Management se charge de vérifier et de valider les données collectées.

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

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

Afin de noter chaque actif selon ses performance ESG, PERIAL Asset Management a défini une grille d'analyse extra-financière notant de 0 à 100 chaque actif et portant sur les critères suivants (liste non exhaustive) :

- environnementaux tels que la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, la gestion de l'eau et des déchets, la biodiversité et la certification ou labellisation de l'actif ;
- sociétaux, tels que la mobilité et l'accessibilité du site, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, la contribution au développement local et la certification ou labellisation de l'actif concernant la santé et le bien-être ou la connectivité ; et
- de gouvernance, tels que la gestion de la chaîne de sous-traitance de la Société de Gestion, les relations locataires, usagers et riverains, la résilience face aux risques

sécuritaires et climatiques et l'existence de politiques RSE mises en place par le ou les locataire(s).

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

PERIAL Asset Management est historiquement un acteur pionnier en matière de performance environnementale, ce qui se traduit très concrètement notamment dans les objectifs intégrés dans la stratégie d'investissement et de gestion de PFO₂ :

- réduction de 40% de la consommation d'énergie primaire ou atteinte d'un seuil de consommation annuelle de 200 kWhEP / m² ;
- réduction de 70% des émissions de CO₂ liées aux consommations énergétiques des parties communes et privatives du patrimoine de PFO₂ par rapport à 2010.

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

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

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

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

L'évaluation ESG des actifs immobiliers est mise à jour annuellement.

Processus de gestion

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

Les échanges avec les clients et partenaires de PERIAL Asset Management permettent de créer ou d'adapter des produits en intégrant des enjeux ESG au cœur de leur stratégie, comme c'est le cas pour PFO₂.

PERIAL Asset Management est partie prenante des groupes de travail dédiés aux enjeux ESG pour l'immobilier auprès de l'ASPIM. A ce titre, PERIAL Asset Management anticipe les

évolutions en matière de démarche volontaire et de réglementations à l'échelle nationale et européenne.

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

Dans le cadre de l'analyse ESG réalisée pour chaque actif dès sa préacquisition, le critère d'exposition aux risques climatique est analysé.

Dès son lancement en 2009, PFO₂ a intégré des objectifs de performance environnementale quantitatifs.

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

Tous les actifs immobiliers sont pris en compte dans l'analyse ESG, sauf ceux inscrits au plan d'arbitrage annuel.

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

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

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

L'évaluation ESG s'est recentrée autour d'une grille unique de 60 critères ESG alignés sur les exigences du label ISR et les objectifs du plan PERIAL Positive 2030 du Groupe PERIAL.

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

Certains critères de la grille d'analyse ESG permettent de valoriser des démarches en faveur de l'économie sociale et solidaire (par exemple la possibilité de favoriser l'occupation temporaire sur des actifs vacants en attente de restructuration).

Le ou les fonds investissent-ils dans des OPC ?

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

Non.

Contrôles ESG

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

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

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

Mesures d'impact et reporting ESG

Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

Sur PFO₂, chaque année sont analysées les données de consommation d'énergie et d'eau pour vérifier l'alignement du fonds aux objectifs environnementaux. Cette analyse fait l'objet d'un rapport extra-financier.

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

Huit indicateurs d'impact sont utilisés par le fonds :

1. **[E] Energie** : Performance énergétique (kWh/m²) des parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds)
2. **[E] Emissions de GES** : Emissions de GES (kgCO₂eq/m²) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds)
3. **[S] Mobilité** : Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transports en commun
4. **[G] Gestion de la chaîne d'approvisionnement** : Part des actifs où la charte ESG est en cours de signature par les prestataires intervenant en direct pour le compte de PERIAL Asset Management
5. **[E] Biodiversité** : part, à l'échelle du fonds, des actifs dont le taux de végétalisation est supérieur à 10%
6. **[S] Services à proximité** : Part des actifs dont le Walkscore est supérieur à 70/100. Le walkscore est un indicateur de la *walkability* (l'accessibilité piétonne ou la "*marchabilité*") d'un quartier, sur une échelle de 0 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, le score permet d'évaluer l'accessibilité à pieds d'une adresse à un ensemble de services et d'aménités.
7. **[G] Résilience** : part des actifs évalués avec des risques faibles et moyens selon l'outil Bat'Adapt

8. [E] **Labellisation / Certification** : part des actifs certifiés (construction/rénovation & exploitation, thématiques environnementales), à l'image des certifications BREEAM ou BREEAM In-Use.

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

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

La page LinkedIn de PERIAL Asset Management relaye les informations sur l'ensemble des fonds gérés.

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

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

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