

PfO



RAPPORT
EXTRA-
FINANCIER
2022



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Édito

PERIAL Asset Management démontre, depuis 2009, son engagement pour le climat et l'environnement. PFO a été labellisé ISR en février 2023 et a défini un objectif sur la résilience climatique des actifs immobiliers.

Comme toute la gamme de fonds gérés par PERIAL Asset Management, PFO 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 SCPI PERIAL Euro Carbone en 2020 et la SCPI PF Grand Paris en 2022, la SCPI PFO a obtenu la labellisation investissement Socialement Responsable (ISR) au mois de février 2023. Au premier trimestre 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.

PFO intègre des objectifs à horizon 2025 en matière de résilience climatique des actifs immobiliers. Dans un monde où les événements climatiques extrêmes sont plus intenses et plus fréquents, la SCPI PFO a choisi de mettre

la priorité sur ce sujet, tout en travaillant les autres thématiques ESG dans une logique *Best-in-Progress*. Cette dynamique vise à répondre à plusieurs enjeux financiers : le maintien de l'attractivité des actifs auprès des locataires, et le maintien des valeurs d'expertise, ou encore la planification des coûts de travaux pour éviter des impacts négatifs financiers face à un événement climatique extrême (inondation, canicule, sécheresse...). Cette stratégie d'adaptation climatique permet également de répondre et d'anticiper les réglementations françaises et européennes s'appliquant aux secteurs de la finance et de l'immobilier. En somme, transformer les pratiques tout en étant au plus proche de nos clients.

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
selon PERIAL Asset Management
- 10** PFO : une SCPI engagée pour l'amélioration
de la résilience climatique
- 14** Une stratégie environnementale, sociale
et de gouvernance (ESG) éprouvée
- 17** Performances extra-financières
- 28** Actifs significatifs 2022

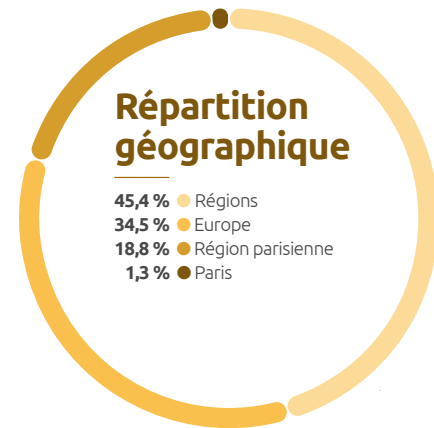
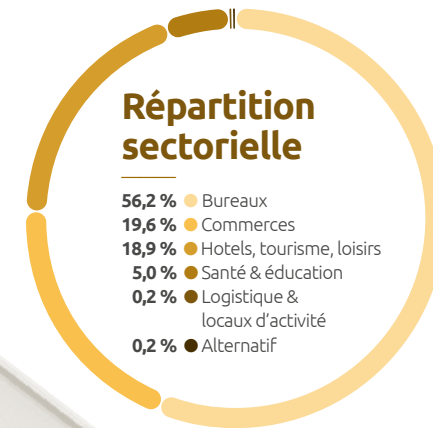
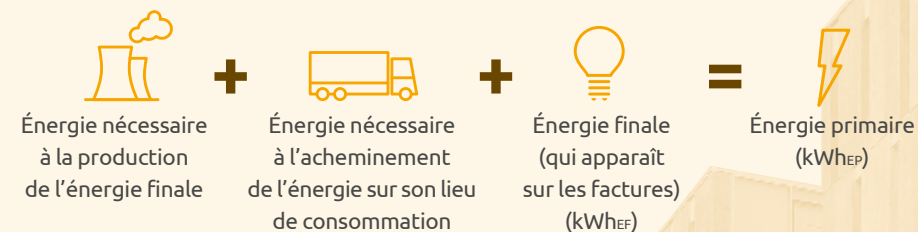
PfO



Chiffres clés

Pour tout comprendre

1 kWh =  **pendant 1 heure**
 $P = 1 \text{ kW}$



100 %*

DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS en France alimentés en électricité sont couverts par une énergie verte, certifiée **garantie d'origine renouvelable**

16 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

100 %*

DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS en France alimentés en gaz sont couverts par un contrat-cadre de fourniture de gaz vert

277 kWh_{EP}/m²/an

en moyenne* pour les actifs de bureaux, soit **56 %**** du parc en valeur vénale hors droits (VVHD)

96 %

DES PROPERTY MANAGERS intervenant sur le patrimoine français des fonds se sont engagés par la charte ESG PERIAL AM à améliorer leurs impacts sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux



SCORE OBTENU PAR PERIAL AM en 2021 aux modules « Immobilier » et « Gouvernance » du reporting annuel exigé par les principes pour l'investissement responsable (PRI) des Nations unies auxquels PERIAL AM adhère depuis 2017

* 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

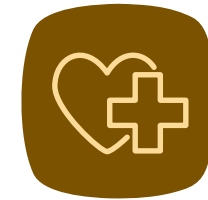


TOUT SAVOIR SUR
PERIAL POSITIVE 2030



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 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**.

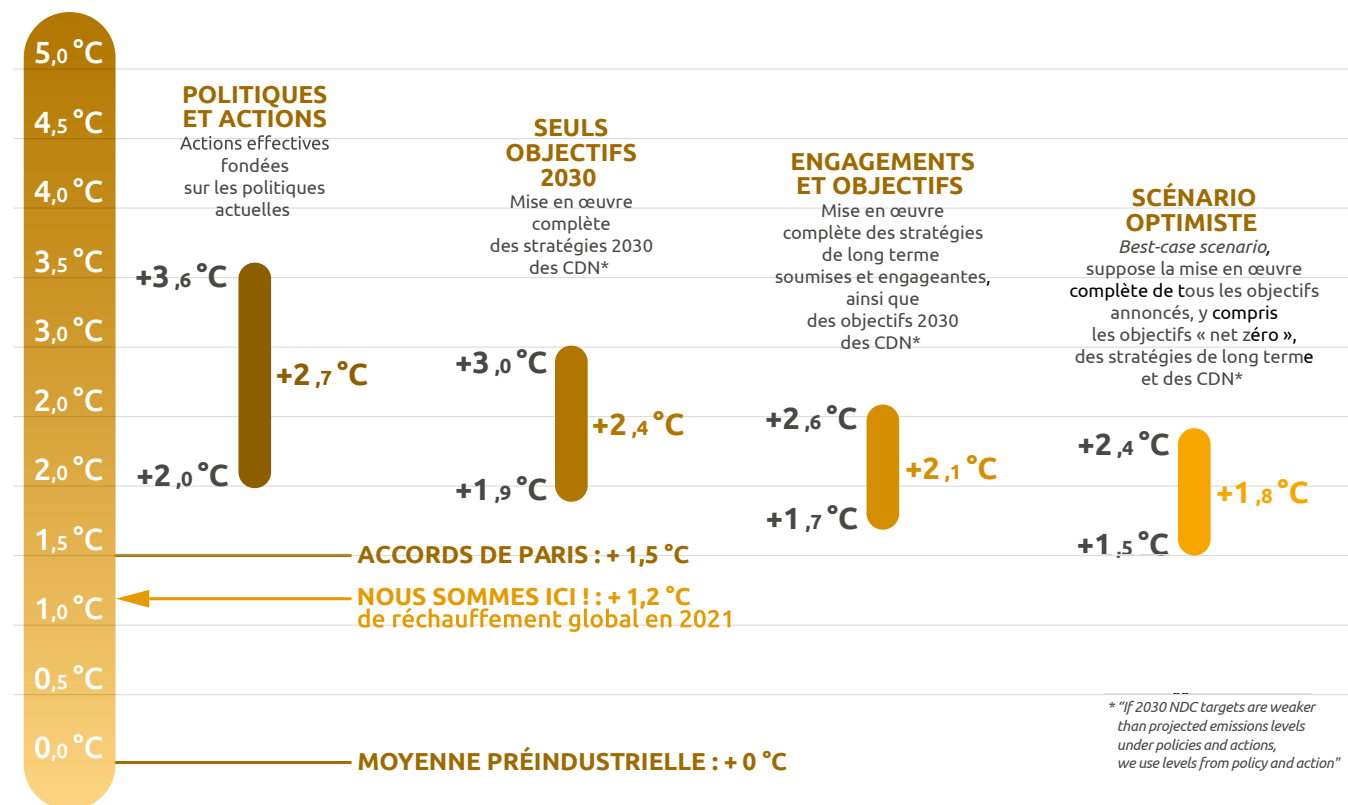
- **Le climat**, pour participer activement à limiter le changement climatique.
- **La communauté**, pour développer les conditions d'un bien-vivre ensemble pérenne.
- **Le territoire**, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.

Ces ambitions, déclinées selon douze thématiques, se transcrivent dans l'activité de PERIAL AM.

En 2021, le groupe a révélé sa *Raison d'être*, qui oriente sa stratégie, guide ses choix et imprègne chacune de ses actions :
« 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. »

PFO : une SCPI engagée pour l'amélioration de la résilience climatique

AUGMENTATION DE LA TEMPÉRATURE GLOBALE À HORIZON 2100 Projections de réchauffement Climate Action Tracker MISE À JOUR DE NOVEMBRE 2021



Source : Climate Action Tracker 2021¹

LE CLIMAT CHANGE

Les causes

S'il existe des cycles naturels, le changement climatique, dû aux activités humaines et en particulier aux émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées, évolue désormais à un rythme sans précédent. Ce phénomène est parfaitement documenté par la science et résumé dans les différents rapports du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), depuis 1990².

Les conséquences

Ce changement climatique a des conséquences sur le « système Terre », sur la météo, sur le niveau des mers, sur le cycle de l'eau, sur la biosphère... et sur les activités humaines qui en dépendent, induisant des risques comme les dommages causés aux infrastructures, l'évolution des maladies infectieuses comme le COVID-19³ ou encore la dégradation de la sécurité alimentaire⁴ et des chaînes d'approvisionnement⁵.

Les moyens de les atténuer

L'Accord de Paris, issu de la COP21 qui s'est tenue à Paris en 2015, matérialise notamment l'engagement des pays signataires à s'efforcer de limiter l'augmentation de la température globale à 1,5°C, bien en deçà des 2°C par rapport aux niveaux préindustriels à la fin du XXI^e siècle. Cet objectif ambitieux ne peut être tenu qu'au travers d'une action immédiate et déterminée. Pour assurer la pérennité de nos activités, et de la planète telle qu'elle est habitable pour nous et pour les espèces qui nous entourent, il est nécessaire de limiter le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre qui l'entraînent.

« Nous sommes à la croisée des chemins. Les décisions que nous prenons aujourd'hui peuvent nous assurer un avenir vivable. Nous avons les outils et le savoir-faire nécessaires à la limitation du réchauffement climatique », déclarait le 4 avril 2022 Hoesung Lee, président du GIEC. Tous les secteurs sont concernés. La réduction des émissions de CO₂, de méthane, mais aussi des autres gaz à effet de serre est nécessaire à la limitation du réchauffement climatique.

POUR EN SAVOIR PLUS
Lire le résumé à l'attention des décideurs du premier volet du sixième rapport du GIEC.

L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

S'il est nécessaire, dans une logique d'atténuation, de limiter le changement climatique, afin de freiner l'aggravation de ses effets délétères, il nous faut également adopter une logique d'adaptation face au changement déjà amorcé. Des options d'adaptation existent. Plus les décisions concernant les infrastructures urbaines, sociales, écologiques ou physiques traditionnelles sont planifiées, intégrées et inclusives, meilleure sera l'amélioration de l'adaptation. En outre, la sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est fondamentale pour un développement résilient face au climat, en raison, notamment, des menaces que le changement climatique fait peser sur eux et de leur rôle dans l'adaptation et l'atténuation. La préservation de la biodiversité est un axe important des stratégies de gestion responsable déployées par PERIAL AM. Cet aspect constitue d'ailleurs l'un des axes forts que nous suivons dans le cadre de la gestion d'une autre SCPI, PF Grand Paris (voir la documentation et le rapport extra-financier de PF Grand Paris sur notre site Internet, www.perial.com).

POUR EN SAVOIR PLUS
Lire le résumé à l'attention des décideurs du deuxième volet du sixième rapport du GIEC.

QUELQUES CHIFFRES POUR MIEUX COMPRENDRE

Dans le monde, **3,3 milliards de personnes** vivent dans un contexte de forte vulnérabilité par rapport au changement climatique⁶.

Le nombre de vagues de chaleur pourrait **être multiplié par 10** en France d'ici à la fin du siècle si rien n'est fait pour contenir le réchauffement climatique⁷.

Le niveau des mers pourrait **augmenter de 1 à 2 mètres avant la fin du siècle** dans le monde. Cela pourrait signifier une augmentation de 6 mètres aux Pays-Bas, alors que le quart du pays se situe sous le niveau de la mer⁸.



1 <https://climateactiontracker.org/global/cat-thermometer/>
 2 <https://www.ipcc.ch/report/climate-change-the-ipcc-1990-and-1992-assessments/>
 3 <https://www.nature.com/articles/s41558-022-01426-1>
 4 <https://www.efsa.europa.eu/en/topics/topic/climate-change-and-food-safety>
 5 <https://www.nytimes.com/2022/09/08/business/economy/climate-change-supply-chain.html>
 6 https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/downloads/report/IPCC_AR6_WGII_TechnicalSummary.pdf
 7 https://interactive.afp.com/features/Demain-quel-climat-sur-le-pas-de-ma-porte_621/
 8 https://earth.org/data_visualization/sea-level-rise-by-2100-amsterdam

QUE FAIT PERIAL AM ?

Le changement climatique et ses effets font peser des risques sur le patrimoine immobilier : il s'agit, au premier chef, d'estimer la vulnérabilité croisée de chacun des actifs, afin de déterminer s'il est possible de réduire les risques, de s'adapter. Cette démarche fait partie intégrante de la gestion des risques de PERIAL AM.

Évaluer

Depuis 2020, PERIAL AM évalue l'exposition et la vulnérabilité de son patrimoine français aux risques climatiques grâce à l'outil Bat-ADAPT, développé par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID). Cet outil permet notamment d'évaluer la vulnérabilité croisée des actifs aux risques identifiés comme les plus importants pour les actifs immobiliers en Europe : vagues de chaleur, inondations, submersion marine, sécheresse et retrait-gonflement des argiles (RGA) en sous-sol, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs.

En 2022, l'OID a lancé la plateforme R4RE, qui vise à étendre et à remplacer l'outil Bat-ADAPT, notamment pour les actifs européens, mais également en France. Fortes d'une expertise éprouvée et reconnue par leurs pairs sur ces problématiques, les équipes Développement durable de PERIAL AM participent aux travaux d'élaboration de l'outil lors des groupes de travail organisés par l'OID, notamment en testant la plateforme, en déterminant les aléas devant être couverts, et en proposant des caractéristiques permettant de déterminer la vulnérabilité des bâtiments.

PERIAL AM utilise ces outils et accompagne leurs développements avec l'OID. Systématiquement, des analyses de risques climatiques sont demandées en phase de *due diligence* d'acquisition des actifs par les fonds de PERIAL AM, dont PFO, qui s'appuie sur les outils de l'OID, mais également sur d'autres bases de données publiques utilisées par les auditeurs externes mandatés en *due diligence*.

En outre, l'équipe Développement durable de la société de gestion œuvre à l'amélioration de la résilience des actifs en portefeuille. En particulier, PERIAL AM lance en 2023 une mission avec un bureau d'études spécialisé afin de déterminer la vulnérabilité climatique croisée des actifs et d'identifier un éventail d'actions d'adaptation à mettre en œuvre.

Le premier volet de cette étude aura pour but de projeter et de visualiser les risques auxquels sont soumis les actifs en France métropolitaine dans un outil cartographique à l'échelle communale. Plusieurs scénarios climatiques, issus des rapports du GIEC, seront étudiés, traduisant différentes évolutions possibles des systèmes mondiaux et des émissions de gaz à effet de serre.

Les risques étudiés couvriront les risques chroniques et aigus liés à la température, aux vents, à l'eau et aux masses solides. Les actifs immobiliers seront répartis en différentes classes, en fonction de leurs caractéristiques, afin de déterminer leur vulnérabilité aux différents risques, puis de prioriser les actions de mitigation.

Pour chaque classe d'actifs sera déterminée une matrice d'impacts, recensant les effets des différents risques sur le bâti ou sur les activités qu'il abrite.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le GIEC établit, à partir de milliers d'études scientifiques, des scénarios d'évolution.

Ils sont issus des SSP, pour *Shared Socioeconomic Pathways*. Les SSP constituent les cinq trajectoires socio-économiques décrivant des évolutions possibles des institutions et de la coopération internationales, des inégalités, des conflits et des nationalismes, de l'attention portée à l'environnement, etc. Adossés à ces trajectoires, les scénarios décrivent différentes possibilités d'évolution des émissions de gaz à effet de serre⁹.

Cinq scénarios ont été développés dans le dernier rapport du GIEC :

- SSP1-1.9** : scénario très ambitieux pour atteindre l'objectif 1,5 °C de l'Accord de Paris
- SSP1-2.6** : scénario de développement durable
- SSP2-4.5** : scénario intermédiaire
- SSP3-7.0** : scénario de rivalités régionales
- SSP5-8.5** : développement fondé sur les énergies fossiles⁹

Mitiger

PERIAL AM identifiera ensuite une série d'actions adaptatives, en fonction de leur efficacité à réduire le risque climatique sur les actifs, et en fonction de leurs coûts. Ces travaux, s'ils sont mis en œuvre, permettront, selon une approche préventive des risques climatiques, de réduire les coûts de l'inaction associés à la mauvaise adaptation des actifs à des risques plus fréquents ou plus intenses. L'amélioration de la résilience permettra de réduire les risques d'obsolescence technique ou d'usage, et de réduire les risques de perte de valeur des actifs.

Parmi les mesures d'adaptation non physiques, la préparation à la survenue d'un risque permet de limiter son impact. Ainsi, la définition et la mise en œuvre de procédures de gestion des situations d'urgence permettent, lors de la survenue d'un risque, de retrouver plus facilement le fonctionnement normal de l'actif. C'est pour cela que, depuis 2020 en France et 2021 en Europe, les *property managers* sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

Le cas de PFO

À l'aide d'outils de cartographie des risques climatiques*, les équipes de gestion de PFO se fixent l'objectif d'avoir au 31/12/2025 :

- 1) évalué l'exposition aux risques climatiques (en particulier, risques de sécheresse et de retrait-gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) de 100 % du patrimoine immobilier (fait au 31/12/2022) ;
- 2) évalué la vulnérabilité croisée des actifs soumis à risques climatiques forts (en cours) ;
- 3) réalisé une étude technico-économique afin de définir les travaux éventuels à réaliser, les coûts associés et les gains en termes de vulnérabilité croisée des actifs immobiliers soumis à risques forts (en cours) ;
- 4) déployé des procédures de gestion des risques climatiques sur 100 % des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité croisée des actifs (en cours).

Cette démarche est toutefois susceptible de présenter certaines limites, puisque l'atteinte des objectifs d'amélioration de la résilience climatique est subordonnée à la qualité et la complétude des données collectées, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs, qui devra rester cohérent avec la logique économique de l'immeuble, et à l'engagement en matière de résilience climatique des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers...).

CHIFFRES CLÉS

De la conservation efficace et équitable d'environ **30 à 50 % des terres, des eaux douces, des océans et des écosystèmes naturels** de la planète dépend le maintien de la biodiversité et des services écosystémiques.

À l'échelle mondiale, un **investissement de 1 800 milliards de dollars** en faveur de systèmes d'alerte précoce, d'infrastructures à l'épreuve des changements climatiques, de l'amélioration de l'agriculture, de la protection globale des mangroves le long des côtes et du maintien des ressources hydriques **pourrait générer 7 100 milliards de dollars** du fait d'un cumul de coûts évités et de divers bienfaits aux niveaux social et environnemental¹⁰.

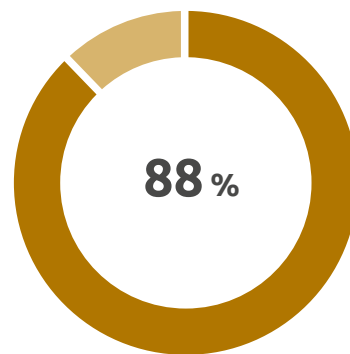
EXTRAIT DE LA PLATEFORME R4RE

Scénario Business as usual
HORIZON 2090

SYNTHÈSE GÉNÉRALE

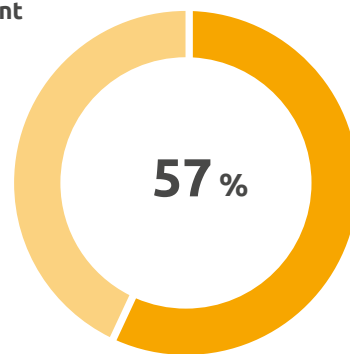
Analyse chaleur

Exposition climatique
Indice de fiabilité: 3/5



L'indice Bat-ADAPT d'exposition aux chaleurs indique que, par rapport à l'ensemble de la France, votre bâtiment est situé dans une zone où le risque est de **88,3 %**.

Vulnérabilité du bâtiment
Indice de fiabilité: 0/5



Avec ces paramètres, la vulnérabilité de votre bâtiment est de **57,4 %**.

Analyse de risques croisés

Exposition x vulnérabilité



⁹ <https://www.ipcc.org/dou-viennent-les-cinq-nouveaux-scenarios-du-giec-climat/>
¹⁰ <https://www.un.org/fr/climatechange/climate-adaptation>

* Les risques climatiques n'intègrent pas l'ensemble des risques naturels et technologiques, par exemple les séismes ou les accidents industriels.

Une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) éprouvée

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 

Mobilisant son expertise interne, PERIAL AM a créé une grille de 60 critères ESG qui sont analysés pour chaque actif du patrimoine des fonds, dont PFO. Cette grille permet de noter chaque actif sur 100 pour établir le PERIAL ESG Score, mis à jour au moins annuellement et utilisé en amont de l'acquisition jusqu'à l'arbitrage de chaque actif. Une note minimale de 30/100 est exigée pour chaque actif nouvellement acquis par PFO.

UNE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

R REST Au 1^{er} janvier 2021 pour le patrimoine français et en 2022 pour le reste du patrimoine européen, l'ensemble des mandats de *property management* ont été renouvelés par PERIAL AM, intégrant des exigences ESG renforcées. Les *property managers* ainsi sélectionnés ont participé à la collecte des données ESG pour l'année 2021 sur l'ensemble du patrimoine sous gestion, dont celui de PFO. L'ensemble des parties prenantes internes ont également contribué à la complétude et à la qualité des données ESG collectées : *asset managers*, gestionnaires, responsables techniques, chargés de développement durable. Afin de faciliter la collecte des données, leur analyse et le suivi des performances ESG, PERIAL AM a coconstruit avec REST Solution un module de collecte de données ESG sur une plateforme web.

UNE STRATÉGIE D'AMÉLIORATION CONTINUE DE LA PERFORMANCE ESG DE PFO

PFO adopte une stratégie d'amélioration dite *best-in-progress* dans sa gestion immobilière. Le taux de renouvellement de l'immobilier tertiaire français étant évalué à environ 3 % par an¹¹, 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. La progression des performances ESG est mesurée par l'évolution des notes ESG et des indicateurs. Cette démarche est dépendante des mêmes paramètres que ceux de la démarche liée à la résilience climatique.



¹¹ Plan Bâtiment durable : propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant. (http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/recommandations_du_chantier_parc_tertiaire-2.pdf)



Cycle de vie d'un actif en portefeuille

AVANT D'INTÉGRER LE PATRIMOINE DE PFO, EN VUE DE 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

UNE FOIS ACQUIS ET GÉRÉ PAR PFO, GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Déploiement des procédures d'urgence

Mise en place du plan pluriannuel de travaux et d'actions impactant la performance ESG et la résilience climatique

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

EN SORTANT DU PATRIMOINE DE PFO, LORS DE L'ARBITRAGE

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

Des succès partagés

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

PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour définir et déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les actifs au quotidien, peuvent participer à la sobriété et à la résilience des actifs en adoptant des

comportements écoresponsables, préventifs et proactifs, 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.

Pour plus d'informations, consulter la politique d'engagement des parties prenantes disponible sur le site internet de PERIAL AM.

Performances extra- financières

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	PFO
278 kWh _{EP} /m ²	218 kWh _{EP} /m ²	259 kWh _{EP} /m ²
35 % du fonds en VVHD	18 % du fonds en VVHD	

Comparaison à un benchmark**

-9 % par rapport au benchmark de l'OID (306 kWh _{EP} /m ²)	-17 % par rapport au benchmark de l'OID (262 kWh _{EP} /m ²)	-8,5 % par rapport au benchmark Deepki (283 kWh _{EP} /m ²)
--	---	--



Évolution 2021-2022 :

Bureaux France +6 % par rapport à 2021	Commerces France -74 % par rapport à 2021	Fonds -23 % par rapport à 2021
--	---	--------------------------------------



Couverture en VVHD

100 % du fonds***

Part de performance énergétique réelle : **11,50 %**
Part de performance énergétique estimée : **88,50 %**

Exclusions

Actifs aux plans d'arbitrage au 31/03/2023

Un actif de parking

* Bureau : actifs de bureaux (35 % de la valeur vénale hors droits), d'enseignement, d'activité, actifs de parking et RIE.

** Par souci de comparabilité, la comparaison avec le benchmark de l'OID est réalisée avec un indicateur calculé comme la moyenne arithmétique des performances des actifs du fonds. Les données Deepki sont obtenues sur une base annuelle.

*** 100 % du fonds : entendu sur l'assiette des actifs immobiliers du fonds, à l'exclusion d'une participation non contrôlée représentant 2 % de l'actif du fonds, des liquidités et des actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023.

Méthodologie de calcul et limites

Moyenne des performances énergétiques des actifs pondérées par leur surface, en kWh_{EP}/m².

Attention, la comparaison avec les indicateurs fournis par l'OID sur sa plateforme Taloen (<https://www.taloen.fr/indicateurs-energie-batiment>) comporte des limites : les indicateurs OID sont notamment calculés à partir d'une moyenne triennale.

Un bureau d'études spécialisé dans les questions de performance et de stratégie énergétique a accompagné les équipes de PERIAL AM dans la définition d'une méthodologie de collecte des données et de calcul des performances énergétiques. 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 actifs pour lesquels les informations n'étaient pas exhaustives ou exploitables, le bureau d'études a procédé à des extrapolations à partir des données issues des performances de l'année précédente et des outils internes à PERIAL AM, notamment en matière d'équipements techniques et de mix 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 2,30 pour l'ensemble des actifs en France et entre 1,80 et 2,42 selon les pays européens.

Des pistes d'amélioration ont été identifiées dans l'optique d'améliorer la fiabilité des indicateurs. 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 consommation des locataires. La simplification des hypothèses et des calculs non pertinents améliorera la fiabilité des performances et des indicateurs produits, et l'automatisation des processus permettra d'éviter les erreurs de saisie. Dans sa logique *best-in-progress*, PERIAL AM travaille à la fiabilisation et à la consolidation des données patrimoniales et des données dont sont issues les hypothèses de calcul.



ÉMISSIONS DE GES

en valeur relative (kg eqCO₂/m²), calculées sur la base des consommations d'énergie des parties communes et privatives

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



Bureau* France	Commerce France	PFO
11 kg eqCO ₂ /m ²	8 kg eqCO ₂ /m ²	23 kg eqCO ₂ /m ²
35 % du fonds en VVHD	18 % du fonds en VVHD	

Comparaison à un benchmark**

-11 % par rapport au benchmark de l'OID (12,4 kg eqCO ₂ /m ²)	-7 % par rapport au benchmark de l'OID (8,8 kg eqCO ₂ /m ²)	-32 % par rapport au benchmark Deepki (32,4 kg eqCO ₂ /m ²)
---	---	---



Évolution 2021-2022 :

Bureaux France +13 % par rapport à 2021	Commerces France -20 % par rapport à 2021	Fonds -22 % par rapport à 2021
---	---	--------------------------------------



Couverture en VVHD

100 % du fonds***

Exclusions

Actifs aux plans d'arbitrage au 31/03/2023

Un actif de parking

* Bureau : actifs de bureaux (35 % de la valeur vénale hors droits), d'enseignement, d'activité, actifs de parking et RIE.

** Par souci de comparabilité, la comparaison avec le benchmark de l'OID est réalisée avec un indicateur calculé comme la moyenne arithmétique des performances des actifs du fonds. Les données Deepki sont obtenues sur une base annuelle.

*** 100 % du fonds : entendu sur l'assiette des actifs immobiliers du fonds, à l'exclusion d'une participation non contrôlée représentant 2 % de l'actif du fonds, des liquidités et des actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023.

Méthodologie de calcul et limites

Émissions moyennes par typologie d'actifs pondérées par leur surface en kg eqCO₂/m².

Attention, la comparaison avec les indicateurs fournis par l'OID comporte des limites : les indicateurs OID sont notamment calculés à partir d'une moyenne triennale.

Les performances carbone des actifs ont été calculées par les équipes PERIAL AM à partir des performances énergétiques des parties communes et privatives des actifs immobiliers, c'est-à-dire correspondant aux scopes 1 et 2 selon la définition de l'Ademe, hors fuites de fluides frigorigènes. Des facteurs de conversion sont appliqués aux performances énergétiques, en fonction des informations liées aux vecteurs énergétiques et aux équipements disponibles auprès des équipes de 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 de PERIAL AM ont utilisé un facteur de conversion énergie / carbone issu de la moyenne des facteurs des réseaux urbains français. En l'absence d'autre benchmark disponible, le benchmark de l'OID, correspondant à un comparable de patrimoine immobilier en France, a été utilisé pour comparer les émissions de GES des actifs de PFO situés en Europe. De fait, la comparaison a un intérêt relatif. 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.

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 la suite, la qualité des calculs de performance carbone. Un suivi précis des différentes sources d'énergie, de leurs consommations et de leur poids carbone complètera cette amélioration.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

ÉNERGIE ET CARBONE

Actions d'engagement

Dans le cadre du plan PERIAL Positive 2030, l'ensemble des fonds de PERIAL AM s'inscrit 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 les locataires et les prestataires, en actionnant les leviers de l'usage, de l'exploitation et des travaux pour améliorer les impacts positifs sur les actifs immobiliers.

Consommations énergétiques et changement climatique sont intimement liés : en effet, les consommations énergétiques émettent, pour la plupart, des gaz à effet de serre, responsables du changement climatique.

Si l'impact carbone dépend de la teneur du bouquet énergétique local en énergies issues de sources renouvelables ou de combustibles fossiles, il est toutefois nécessaire d'agir à la fois sur l'empreinte carbone des énergies consommées et sur le volume des consommations.

Agissant sur le volet énergétique, PERIAL AM a renforcé 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.

S'inscrivant de nouveau dans une logique d'amélioration, PERIAL AM réalise un travail visant à la révision de sa stratégie énergétique et carbone, son équipe Développement durable, et en particulier Energy Management, s'alliant à un bureau d'études.



INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



CERTIFICATIONS

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



14 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)

EN DÉTAIL

EN PHASE
CONSTRUCTION

11 %
BREEAM

EN PHASE
EXPLOITATION

3 %
HQE exploitation



Évolution 2021-2022

+ 3 points



Couverture en valeur vénale hors droits (VVHD)

100 % des actifs sous gestion *



Méthodologie de calcul et limites

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

Les certifications en exploitation valables au 30 juin de l'année considérée sont prises en compte. Les certificats ou des bases de données en ligne font foi.

Actions d'engagement

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

PERIAL AM fait également appel à ses partenaires pour généraliser les certifications BREEAM In-Use sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m². Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales, non seulement sur les qualités intrinsèques au bâti, mais aussi et surtout sur sa gestion, et sa dimension internationale en fait un outil idéal pour travailler sur un patrimoine européen tel que celui de PFO.

La démarche de certification engagée s'inscrit dans le prolongement de la stratégie d'amélioration poursuivie par PERIAL AM et valide le travail réalisé sur le patrimoine.

En 2022, une vague de certification BREEAM In-Use est lancée sur le patrimoine géré par PERIAL AM, au cours de deux sessions qui couvrent, chacune, une quarantaine d'actifs. L'objectif étant d'avoir 100 % des actifs de bureaux de plus de 5 000 m² certifiés BREEAM In-Use Part 1 au niveau Very Good d'ici à 2030.

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 0 %.

* 100 % du fonds : entendu sur l'assiette des actifs immobiliers du fonds, à l'exclusion d'une participation non contrôlée représentant 2 % de l'actif du fonds, des liquidités et des actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



BIODIVERSITÉ

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



33 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2022

Même performance



Couverture en VVHD

100 % des actifs sous gestion*



Méthodologie de calcul et limites

Rapport de la valeur vénale hors droits (VVHD) des actifs dont la surface végétalisée représente plus de 10 % de la parcelle sur la valeur vénale hors droits du fond. Cette information est calculée sur la base d'images satellites ou de relevés réalisés par les prestataires écologues ou par les prestataires d'entretien d'espaces verts.

Actions d'engagement

Dès 2020, PERIAL AM a fait réaliser par Gondwana, le pôle 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, allée à l'analyse de la surface végétalisée des sites, a permis d'identifier les sites à cibler pour l'amélioration de la biodiversité. À partir du premier trimestre 2022, de nouveaux contrats d'entretien d'espaces verts vertueux ont été mis en place, en collaboration avec les *property managers*.

Ces contrats 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. Ces évolutions sont complétées par un volet de sensibilisation.

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. Cet indicateur, associé au fonds PF Grand Paris, vise à être utilisé sur l'ensemble du patrimoine géré.

Gondwana accompagne par ailleurs PERIAL AM dans le cadre de campagnes d'audits, qui permettront de définir des plans d'actions d'amélioration de la biodiversité locale. Le C2S des actifs sera évalué à cette occasion en l'état actuel et en projetant la mise en œuvre des recommandations.

En novembre 2021, PERIAL AM a rejoint en tant qu'entreprise mécène le programme BIG (Biodiversity Impulsion Group), piloté par l'Observatoire de l'immobilier durable. Ce programme de recherche appliquée de trois ans vise, en outre, à :

- participer au développement d'un référentiel commun comprenant des indicateurs de mesure et des outils permettant une meilleure connaissance des impacts de la biodiversité à l'échelle d'un projet immobilier ou d'un bâtiment en exploitation sur son territoire ;
- sensibiliser le plus grand nombre à ces nouveaux outils pour l'industrie immobilière ;
- proposer des solutions opérationnelles en réponse à l'actualité normative et réglementaire ;
- calculer la valeur verte (valeur économique) de la biodiversité.



<https://biodiversity-impulsion-group.fr/>



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'Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services (IPBES) 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. Les solutions fondées sur la nature permettent, en outre, de participer à l'effort d'adaptation au changement climatique.



* 100 % du fonds : entendu sur l'assiette des actifs immobiliers du fonds, à l'exclusion d'une participation non contrôlée représentant 2 % de l'actif du fonds, des liquidités et des actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023.

INDICATEURS SOCIAUX



MOBILITÉ

Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transports en commun (plus de deux stations de transports en commun)



65 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Évolution 2021-2022

- 1 point



Couverture en VVHD

100 % des actifs sous gestion*



Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs à moins de 500 m d'un nœud de transports sur la valeur vénale hors droits du fonds.

Le nombre de stations de bus, tram, métro, train est comptabilisé dans un rayon de 500 m autour de l'actif grâce à l'outil de cartographie satellite Google Maps et sa fonctionnalité « mesurer une distance ». On considère que l'actif est proche d'un nœud de transports quand on compte plus de deux stations à moins de 500 m.

* 100 % du fonds : entendu sur l'assiette des actifs immobiliers du fonds, à l'exclusion d'une participation non contrôlée représentant 2 % de l'actif du fonds, des liquidités et des actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023.



1 La mobilité de demain : <https://agirpourlatransition.ademe.fr/acteurs-education/enseigner/mobilite-demain-affaire-roule-marche>
2 <https://www.notre-environnement.gouv.fr/themes/climat/les-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-et-l-empreinte-carbone-ressources/article/les-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-du-secteur-des-transport>

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, comme des locaux à vélos, des casiers ou des douches, par exemple, permettant aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, la pollution de l'air et 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 16 % des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019².

HOOFDDORP / PAYS-BAS / BLUEWATER



SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walk Score supérieurs à 70/100



67 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Évolution 2021-2022

+ 3 points



Couverture en VVHD

100 % des actifs sous gestion*



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.

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, ce score permet d'évaluer la proximité d'une adresse à un ensemble de services ainsi que son indépendance à la voiture.

* 100 % du fonds : entendu sur l'assiette des actifs immobiliers du fonds, à l'exclusion d'une participation non contrôlée représentant 2 % de l'actif du fonds, des liquidités et des actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023.

Actions d'engagement

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. 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



27 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Évolution 2021-2022

NOUVEAU

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



Couverture en valeur vénale hors droits

34 %* 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).

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 d'ESG ont été renforcées, début 2021, dans les mandats des *property managers* intervenant sur le patrimoine français des fonds. Ces mêmes exigences ont été répliquées pour les *property managers* européens au début de l'année 2022. Concrètement, dans les mandats figurent des clauses et des livrables liés aux sujets extra-financiers. Des clauses sont également prévues visant à sanctionner financièrement les *property managers* dans l'éventualité où les engagements (participation aux objectifs, livrables...) ne seraient pas respectés.

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 engager les *property managers* à réduire leurs impacts négatifs et à améliorer leurs impacts positifs sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux des actifs sur lesquels ils interviennent.

L'ensemble des *property managers* intervenant sur le patrimoine de PFO sont signataires de cette charte. Ils s'engagent dès lors à améliorer leurs impacts 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.

* Entendu sur l'assiette des actifs immobiliers du fonds, à l'exclusion d'une participation non contrôlée représentant 2 % de l'actif du fonds, des liquidités et des actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023.



RÉSILIENCE

Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



49 %

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



Évolution 2021-2022

NOUVEAU

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



Couverture en VVHD

100 % des actifs sous gestion*



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 sur l'assiette des actifs immobiliers du fonds, à l'exclusion d'une participation non contrôlée représentant 2 % de l'actif du fonds, des liquidités et des actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023.

Actions d'engagement

Le changement climatique et ses effets font peser des risques sur le patrimoine immobilier : PERIAL AM intègre ces risques et agit pour en limiter l'impact.

Il s'agit d'abord d'évaluer l'exposition des actifs aux risques principaux, au travers d'outils de cartographie, comme ceux développés par l'OID, puis d'en estimer l'impact physique et financier sur les actifs.

Il faut, en outre, mettre en œuvre des procédures et des travaux permettant de réduire la vulnérabilité des actifs aux risques et de limiter l'impact de leur survenue. La démarche de PERIAL AM est détaillée plus avant au chapitre « PFO : une SCPI engagée pour l'amélioration de la résilience climatique ».



Actifs significatifs 2022

MARSEILLE / 13 / LA MARSEILLAISE

Les 5 actifs les plus importants (en valeur vénale)

QUI REPRÉSENTENT 19 % DE LA VVHD DU FONDS



Saint-Ferréol Marseille

PERIAL ESG SCORE **38,86 %**

Note E **30,51 %**

Note S **46,24 %**

Note G **39,98 %**

Commerces

Performance énergétique : 230 kWh_{EP}/m²

Performance carbone : 13 kg eqCO₂/m²

Taux de végétalisation de la parcelle compris nul

Aucun certificat environnemental

Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m

Walk Score 100/100

Charte ESG signée par les *property managers*

Risque climatique fort

Commentaires : Cet actif présente des performances énergétiques meilleures que celles du benchmark de l'OID.

Actions envisagées en 2023 :

- Création d'une zone ombragée
- Audit technique vulnérabilité
- Certification BREEAM In-Use

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 %
Note S	56,64 %
Note G	23,07 %

Bureaux

Performance énergétique : 246 kWh_{EP}/m²

Performance carbone : 16 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 le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif présente des consommations énergétiques inférieures à celles du benchmark de l'OID, ainsi qu'une localisation à proximité des transports et des services.

Actions envisagées en 2023 :

- AMO GTB
- Certification BREEAM In-Use



Bluewater Hoofddorp



Note E	19,47 %
Note S	28,15 %
Note G	42,69 %

Bureaux

281 kWh_{EP}/m²

56 kg eqCO₂/m²

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

BREEAM Excellent

Au plus 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m

Walk Score 52/100

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

Risque climatique moyen

Commentaires : Cet actif néerlandais présente des performances moins bonnes que celles du benchmark.

Actions envisagées en 2023 :

- Travaux GTB (gestion technique du bâtiment)
- Certification BREEAM In-Use



De Conducateur Amersfoort



Note E	15,01 %
Note S	62,19 %
Note G	30,78 %

Bureaux

281 kWh_{EP}/m²

55 kg eqCO₂/m²

Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle

Aucune certification environnementale

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

Walk Score 82/100

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

Risques climatiques moyens

Commentaires : Cet actif néerlandais présente des consommations supérieures à celles du benchmark de l'OID et, supposément, à celles du parc local (sur la base des données disponibles dans l'étude EPC publiée par l'OID en juin 2022). L'énergie étant plus carbonée aux Pays-Bas qu'en France, ses émissions de gaz à effet de serre s'en voient augmentées.

Actions envisagées en 2023 :

- Certification BREEAM In-Use



Maxstrasse Essen



Note E	27,07 %
Note S	50,82 %
Note G	46,10 %

EHPAD

201 kWh_{EP}/m²

48 kg eqCO₂/m²

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

Aucune certification environnementale

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

Walk Score 95/100

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

Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif présente des émissions de gaz à effet de serre supérieures à celles du benchmark de l'OID, ainsi qu'une localisation à proximité des transports et des services.

Actions envisagées en 2023 :

- Travaux GTB
- Certification BREEAM In-Use

Les actifs les plus performants en matière d'ESG

QUI REPRÉSENTENT
7 % DE LA VVHD DU FONDS











Yvoire Paris

PERIAL ESG SCORE
55,44 %

Bureaux

Note E	46,23 %
Note S	70,40 %
Note G	49,24 %

-  230 kWh_{EP}/m²
-  16,41 kg eqCO₂/m²
-  Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
-  HQE exploitation **Axe 1** très bon, **Axe 2** excellent
-  Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
-  Walk Score 95/100
-  Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
-  Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif certifié en exploitation présente des consommations et des émissions de gaz à effet de serre inférieures à celles du benchmark de l'OID, ainsi qu'une localisation à proximité des transports et des services. Il est toutefois soumis à des risques climatiques élevés.

Actions envisagées en 2023 :

- Travaux CTA (centrale de traitement d'air)
- Passage à l'éclairage LED dans les parties communes
- Infrastructures de mobilité électrique
- Certification BREEAM In-Use
- Audit vulnérabilité climatique



Tony-Garnier Lyon



Note E	45,31 %
Note S	77,03 %
Note G	36,91 %

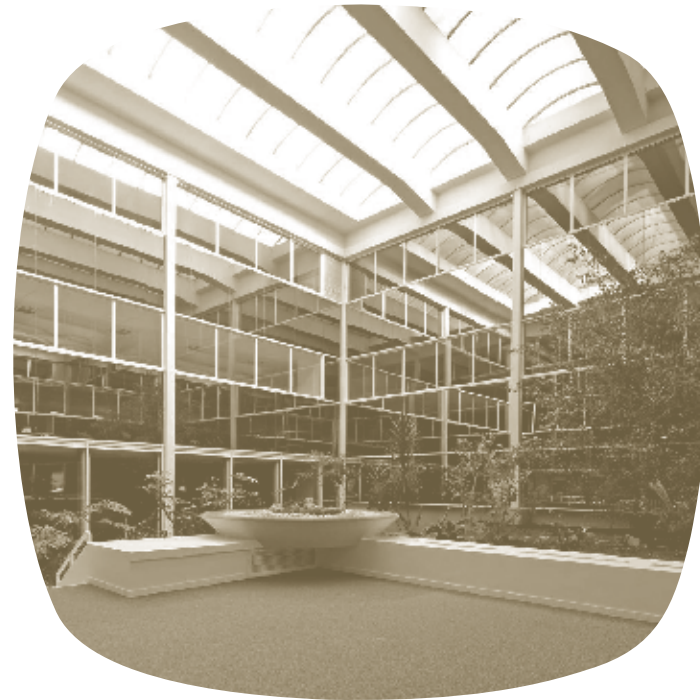
Bureaux

- ⚡ 178 kWhEP/m²
- ☀️ 10 kg eqCO₂/m²
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Aucune certification environnementale
- 🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- 📖 Walk Score 82/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- ⚠️ Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif présente des consommations et des émissions de gaz à effet de serre inférieures à celles du benchmark de l'OID, ainsi qu'une localisation à proximité des transports et des services. Il est toutefois soumis à des risques climatiques élevés.

Actions envisagées en 2023 :

- Travaux CVC (chauffage, ventilation et climatisation)
- Audit énergétique



Cap Cergy Cergy



Note E	32,38 %
Note S	62,20 %
Note G	66,18 %

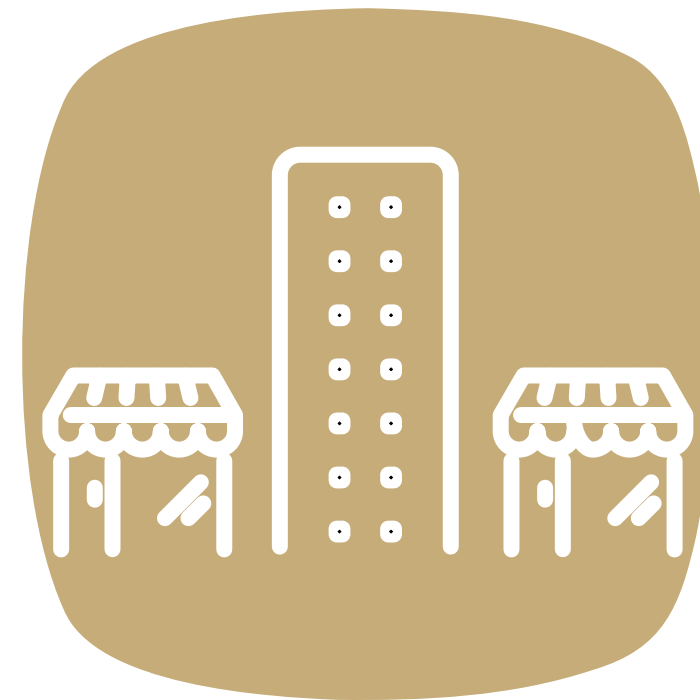
Bureaux

- ⚡ 308 kWhEP/m²
- ☀️ 2,47 kg eqCO₂/m²
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Aucune certification environnementale
- 🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- 📖 Walk Score 87/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- ⚠️ Risques climatiques faibles

Commentaires : Cet actif certifié en exploitation présente des émissions de gaz à effet de serre supérieures à celles du benchmark de l'OID, mais une localisation à proximité des transports et des services.

Actions envisagées en 2023 :

- Certification BREEAM In-Use
- Audit biodiversité
- Travaux d'installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques



Léon de Bruxelles Bobigny



Note E	45,96 %
Note S	53,28 %
Note G	64,60 %

Restaurant

- ⚡ 238 kWhEP/m²
- ☀️ 6,62 kg eqCO₂/m²
- 🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- ✅ Aucune certification environnementale
- 🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- 📖 Walk Score 90/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- ⚠️ Risques climatiques moyens

Commentaires : Cet actif présente des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre inférieures à celles du benchmark, ainsi qu'une localisation à proximité des transports et des services.

Actions envisagées en 2023 :

- Installations de bornes de recharge pour véhicule électrique



Tripode (Bât. A) Nantes



Note E	35,55 %
Note S	56,40 %
Note G	66,16 %

Bureaux

- ⚡ 230 kWhEP/m²
- ☀️ 17 kg eqCO₂/m²
- 🌿 Taux de végétalisation de la parcelle nul
- ✅ Aucune certification environnementale
- 🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- 📖 Walk Score 89/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- ⚠️ Risques climatiques faibles

Commentaires : La performance énergétique associée à cet actif est bonne. L'actif est également bien localisé et bénéficie d'un environnement dynamique et bien desservi en transports en commun.

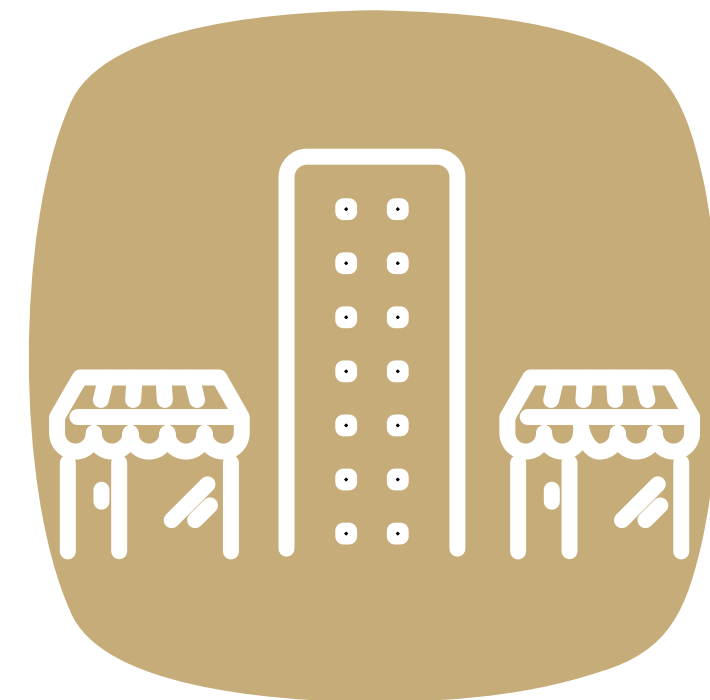
Actions envisagées en 2023 :

- Comité vert



Les actifs les moins performants en matière d'ESG

QUI REPRÉSENTENT
0,7 % DE LA VVHD DU FONDS



Aubert Narbonne

PERIAL ESG SCORE
21,09 %

Note E **37,17 %**

Commerce

Note S **7,28 %**

Note G **18,47 %**

255 kWh_{EP}/m²

7 kg eqCO₂/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

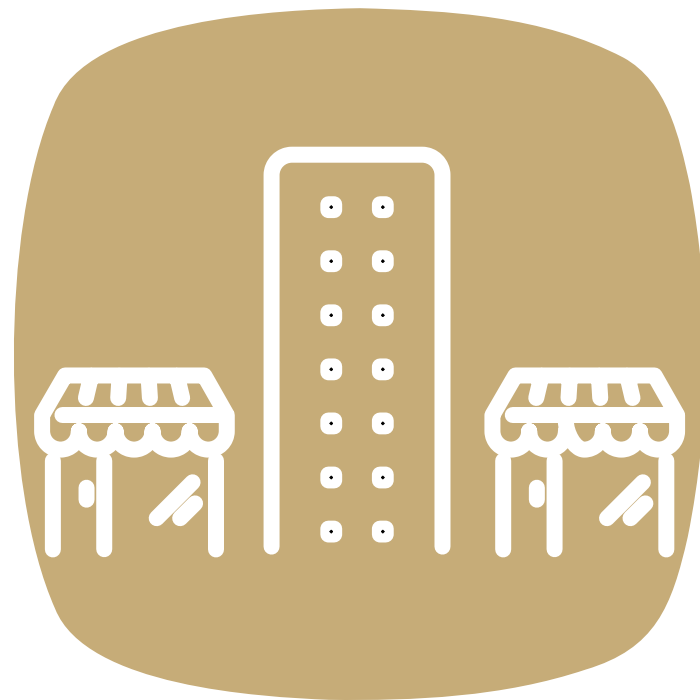
Walk Score 68/100

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

Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif présente des performances énergie et carbone inférieures à celles du benchmark de l'OID. Il est toutefois soumis à des risques climatiques forts.

Actions envisagées en 2023 : coordonner le *property manager* et le locataire pour fiabiliser les données énergétiques.



Alizés Aix-en-Provence

Commerce



Note E	27,35 %
Note S	9,93 %
Note G	20,00 %

- 308 kWh_{EP}/m²
- 9 kg eqCO₂/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 49/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif est fortement exposé aux risques climatiques.
Plan d'actions : Continuer à piloter les consommations d'énergie et à les maîtriser, mettre en place les procédures de gestion des risques climatiques.



Le Tritium Bât. A Aix-en-Provence

Bureaux



Note E	20,12 %
Note S	12,10 %
Note G	27,70 %

- 308 kWh_{EP}/m²
- 8 kg eqCO₂/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 53/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques moyens

Commentaires : Cet actif présente des émissions de gaz à effet de serre inférieures à celles du benchmark de l'OID et est toutefois soumis à des risques climatiques moyens.
Actions envisagées en 2023 :
 • Mise en place d'infrastructures de mobilité décarbonée



Le Tritium Bât. C Aix-en-Provence

Bureaux



Note E	19,18 %
Note S	12,10 %
Note G	27,70 %

- 308 kWh_{EP}/m²
- 8 kg eqCO₂/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 53/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques moyens

Commentaires : Cet actif présente des émissions de gaz à effet de serre inférieures à celles du benchmark de l'OID et est toutefois soumis à des risques climatiques moyens.
Actions envisagées en 2023 :
 • Mise en place d'infrastructures de mobilité décarbonée
 • Restructuration du bâtiment



R2C Saint-Priest

Alternatif



Note E	20,12 %
Note S	12,10 %
Note G	27,70 %

- 238 kWh_{EP}/m²
- 7 kg eqCO₂/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 24/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif (restaurant inter-entreprise) aux consommations élevées est fortement exposé aux risques climatiques.
Plan d'actions : Continuer à piloter les consommations d'énergie et à les maîtriser.



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



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

SCPI PFO

gérée par PERIAL Asset Management

**Rapport d'assurance modérée de l'organisme tiers indépendant sur
une sélection d'Indicateurs ISR au 31 décembre 2022**

Exercice clos le 31 décembre 2022

SCPI PFO

34, rue Guersant

75017 Paris

Ce rapport contient 5 pages et 1 page d'annexe



SCPI PFO

Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris

Rapport d'assurance modérée de l'organisme tiers indépendant sur une sélection d'Indicateurs ISR au 31 décembre 2022

A l'attention de la Gérance,

En notre qualité d'organisme tiers indépendant de la SCPI PFO (ci-après « **Entité** »), nous vous présentons notre rapport d'assurance modérée sur une sélection d'indicateurs ISR (ci-après les « **Informations** »), préparées par l'Entité et listées dans l'annexe de ce document, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 (ci-après « **le Rapport** »), tel que défini dans le rapport extra-financier PFO 2022 (ci-après le « **Rapport extra-financier** ») et en application des procédures de l'Entité (ci-après le « Protocole »).

Conclusion

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sélectionnées par l'Entité sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Protocole.

Commentaire

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous formulons le commentaire suivant : Comme mentionné dans la note méthodologique, pour les indicateurs Consommations énergétiques moyennes, lorsque les données réelles ne sont pas disponibles ou jugées non vérifiables, des données estimées sont prises en compte sur la base des données de performance équivalentes à la nature de l'actif. Pour l'exercice 2022, la part des données estimées sur l'ensemble des actifs est égale à environ 80% de l'indicateur communiqué.



Responsabilité de l'entité

Les Informations ont été préparées sous la responsabilité de la Gérance en appliquant les procédures de l'Entité (ci-après le « **Protocole** »), dont les éléments significatifs sont présentés dans les parties « mode de calcul » des indicateurs du Rapport extra-financier.

La Gérance est également responsable de la prévention et de la détection des fraudes, ainsi que de l'identification et du respect des lois et règlements applicables à ses activités.

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Protocole.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle.

Moyens et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre avril et juin sur une durée totale d'intervention de quatre semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

La Gérance est responsable de s'assurer que le personnel impliqué dans la préparation et la présentation des Informations est correctement formé, et que les systèmes d'information sont correctement mis à jour pour l'ensemble des entités et activités de l'Entité.

Nature et étendue des travaux

Le choix des procédures relève de notre jugement professionnel ainsi que de l'évaluation des risques que les Informations vérifiées comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

En procédant à cette évaluation des risques, nous avons pris en compte le contrôle interne de l'Entité relatif à l'établissement des Informations afin de définir des procédures appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une conclusion sur le fonctionnement efficace du contrôle interne de l'Entité.

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la norme internationale ISAE 3000 (révisée)¹.

Nous avons mené des entretiens avec les personnes responsables de la préparation du Protocole et des Informations, auprès des directions en charge des processus de collecte des informations et, le cas échéant, les personnes responsables des procédures de contrôle interne et de gestion des risques.

Nos travaux ont consisté à :

- prendre connaissance de l'activité de l'Entité ;
- apprécier le caractère approprié du Protocole au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- prendre connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'Entité et apprécier le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- mettre en œuvre sur les Informations :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives.
- apprécier la cohérence d'ensemble des Informations présentées dans le Rapport extra-financier par rapport à notre connaissance de l'Entité.

Nous estimons que les procédures que nous avons retenues en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus. Du fait du recours à l'utilisation de techniques d'échantillonnages ainsi que des autres limites inhérentes au fonctionnement de tout système d'information et de contrôle interne, le risque de non-détection d'une anomalie significative dans les Informations vérifiées ne peut être totalement éliminé.

¹ ISAE 3000 (révisée) – Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.



PERIAL Asset Management
*Rapport d'assurance modérée de l'organisme tiers indépendant
sur une sélection d'Indicateurs ISR au 31 décembre 2022
30 juin 2023*

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Paris-La Défense, le 30 juin 2023

KPMG S.A.

Nicolas
Duval-
Arnould

Signature numérique
de Nicolas Duval-
Arnould
Date : 2023.06.30
15:12:36 +02'00'

Nicolas Duval Arnould
Associé

Brice Javaux
*Expert ESG
Centre d'Excellence ESG*

Annexe 1 : Rapport sur les Informations vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2022

Le reporting porte sur l'année fiscale 2022, sur l'ensemble des actifs de PFO, PFO2, PFGP, entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

Informations vérifiées	Unité
Consommations énergétiques moyennes par bureau en France	kWh/m2
Consommations énergétiques moyennes par commerce en France	kWh/m2
Consommations énergétiques moyennes par tous les actifs	kWh/m2
Emissions de GES moyennes par bureau en France ²	Kg eqCO2/m2
Emissions de GES moyennes par commerce en France ²	Kg eqCO2/m2
Emissions de GES moyennes par tous les actifs ²	Kg eqCO2/m2
Part des actifs situés à moins de 500m d'un nœud de transports (en VVHD)	%
Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens (en VVHD)	%
Part des actifs dont la surface végétalisée excède 10% de la surface de la parcelle (en VVHD)	%
Part des actifs au Walk Score supérieur à 70/100 (en VVHD)	%
Part des actifs certifiés, en construction/rénovation ou en exploitation, sur des thématiques environnementales (en VVHD)	%

² Les postes d'émissions pris en compte sont l'hydrolique, l'éolien, le photovoltaïque, la biomasse et le biogaz.