



# Code de transparence

Janvier  
2024

# Code de transparence

## FONDS

SCPI

*PfO<sub>2</sub>*

*Pf GRAND PARIS*

*PfO*

*Pf HOSPITALITÉ EUROPE*

SCI



## STRATEGIE DOMINANTE

Best-in-Progress

## CLASSE PRINCIPALE D'ACTIFS

Bureau | Commerce | Hospitalité

## ZONE GEOGRAPHIQUE

Europe (dont France)

## LABELS

PFO<sub>2</sub>, PERIAL Euro Carbone, PF Grand Paris, PFO et PF Hospitalité sont labellisées ISR.



## NOM DE LA SOCIETE DE GESTION EN CHARGE DES FONDS AUXQUELS S'APPLIQUE CE CODE

PERIAL Asset Management

## 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.

PFO <sub>2</sub>	<a href="https://www.perial.com/scpi/pfo2/strategie-esg">https://www.perial.com/scpi/pfo2/strategie-esg</a>
PERIAL Euro Carbone	<a href="https://www.perial.com/sci/perial-euro-carbone/strategie-esg">https://www.perial.com/sci/perial-euro-carbone/strategie-esg</a>
PF Grand Paris	<a href="https://www.perial.com/scpi/pfgrandparis/strategie-esg-scpi-pfgrandparis">https://www.perial.com/scpi/pfgrandparis/strategie-esg-scpi-pfgrandparis</a>
PFO	<a href="https://www.perial.com/scpi/pfo/strategie-esg-scpi-pfo">https://www.perial.com/scpi/pfo/strategie-esg-scpi-pfo</a>
PF Hospitalité Europe	<a href="https://www.perial.com/scpi/pf-hospitalite-europe/strategie-esg-scpi-pf-hospitalite-europe">https://www.perial.com/scpi/pf-hospitalite-europe/strategie-esg-scpi-pf-hospitalite-europe</a>

Des informations complémentaires sont disponibles à la page Documentation du site :

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

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

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

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

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

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

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

## Pour les fonds concernés (ex : poche financière des OPCI) :

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

NA

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

NA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dans le cadre de chaque acquisition, chaque actif est noté en interne en fonction de ses performances ESG grâce à une grille de 70 critères définis par PERIAL Asset Management, permettant de noter l'actif selon un barème de 0 à 100. Les auditeurs techniques intervenant lors de la phase de due diligence apportent des compléments d'information et d'analyse permettant d'affiner la notation.

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

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

- 40% pour PFO<sub>2</sub>
- 45% pour PERIAL Euro Carbone
- 35% pour PF Grand Paris
- 30% pour PFO
- 27% pour PF Hospitalité Europe

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

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

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

Depuis 2017, PERIAL Asset Management est signataire des PRI de l'ONU. En 2022, PERIAL Asset Management a obtenu 4 étoiles sur 5 aux deux modules auxquels elle a répondu : Gouvernance et Immobilier.

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

Depuis 2018, PERIAL Asset Management est membre du Conseil d'Administration de l'[Observatoire de l'Immobilier Durable](#), association reconnue d'intérêt général, et participe à de nombreux groupes de travail thématiques visant à échanger sur les thématiques du développement durable appliquées aux secteurs de l'immobilier, de la construction et de l'aménagement urbain.

Depuis 2022, PERIAL AM représente l'ASPIM au sein du groupe de travail « déclinaison actifs réels » du projet finance à impacts.

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

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

Fonds	AUM en M€ au 31/12/2022
SCPI PFO <sub>2</sub>	3 206
SCI PERIAL Euro Carbone	191
SCPI PF Grand Paris	1 486
SCPI PFO	896
SCPI PF Hospitalité Europe	302
Autres fonds	274

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

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

Fonds	AUM en M€ au 31/12/2022	% AUM sur AUM total au 31/12/2022	AUM en M€ au 30/09/2023	% AUM sur AUM total au 30/09/2023
SCPI PFO <sub>2</sub>	3 206	50%	2 879	48%
SCI PERIAL Euro Carbone	191	3%	242	4%
SCPI PF Grand Paris	1 486	23%	1 361	23%
SCPI PFO	896	14%	885	15%
SCPI PF Hospitalité Europe	302	5%	328	5%
Autres fonds	274	4%	339	6%
<b>TOTAL</b>	<b>6 355</b>	<b>100%</b>	<b>6 034</b>	<b>100%</b>

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

Au 31/12/2023, la SCPI PFO<sub>2</sub>, la SCI PERIAL Euro Carbone, la SCPI PF Grand Paris et la SCPI PFO et la SCPI PF Hospitalité Europe sont labélisées ISR. A noter, la SCI PERIAL Euro Carbone est disponible en Unité de Compte dans les contrats d'Assurance Vie (auprès des contrats des assureurs qui référencent PERIAL Euro Carbone).

## DONNEES GENERALES SUR LES FONDS ISR IMMOBILIER PRESENTE DANS CE CODE DE TRANSPARENCE

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

Fonds	Objectif recherchés
SCPI PFO <sub>2</sub>	Atteindre à l'échelle du fonds une trajectoire 1,5°C en ligne avec l'Accord de Paris jusqu'à 2030 (méthode CRREM).
SCI PERIAL Euro Carbone	Réduire au maximum les émissions de GES des scopes 1, 2 et 3 aval pour permettre de respecter la trajectoire 2°C à l'échelle du patrimoine et compenser les émissions de GES restantes sur ces mêmes scopes
SCPI PF Grand Paris	Améliorer la biodiversité urbaine : améliorer le coefficient socio-écologique par surface (C2S) moyen du patrimoine entre 2021 et 2030 ; en particulier, améliorer de 30% les actifs de plus de 1000 m <sup>2</sup> ayant une surface végétalisée et détenus hors copropriété entre 2021 et 2030
SCPI PFO	<p>Au 31/12/2025, PFO vise d'avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• évalué l'exposition aux risques climatiques (en particulier, risques de sécheresse et de retrait et gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) de 100% du patrimoine immobilier</li> <li>• évalué la vulnérabilité croisée des actifs soumis à risques climatiques forts</li> <li>• réalisé une étude technico-économique afin de définir les travaux éventuels à réaliser, les coûts associés et les gains en termes de vulnérabilité des actifs immobiliers soumis à risques forts</li> <li>• déployé des procédures de gestion des risques climatiques sur 100% des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité des actifs.</li> </ul> <p>Améliorer la performance sociale à l'échelle du fonds d'ici 2030 : Cette performance est mesurée à l'aide d'une grille multicritères coconstruite avec un expert externe, et en lien avec les équipes de Property Management. Les thématiques sont les suivantes :</p>
SCPI PF Hospitalité Europe	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Confidentialité et sécurité des données ;</li> <li>2. Accessibilité ;</li> <li>3. Satisfaction client ;</li> <li>4. Dignité humaine ;</li> <li>5. Environnement de travail.</li> </ol> <p>Les réponses aboutissent à une note sur 100 ; l'objectif est que la note moyenne du fonds s'améliore d'ici 2030.</p>

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

PERIAL AM intègre au sein de ses équipes des experts dédiés à la définition et à la mise en place de sa stratégie ESG. L'équipe RSE & Innovation (10 ETP) est notamment dédiée à la gestion de la stratégie ESG des fonds au quotidien, en lien avec les différentes équipes de la société de gestion. La responsabilité de l'analyse ESG échoie à l'équipe RSE et plus particulièrement à Anne-Claire Barberi, Directrice RSE et Innovation, rattachée à Loïc Hervé, Directeur Général Délégué de PERIAL AM et membre du Comité Exécutif. Aujourd'hui, l'équipe est composée de 10 personnes :

- Une Directrice RSE & Innovation
- L'équipe Finance Durable composée de 2 personnes, pilotée par la Responsable ESG / Finance Durable
- L'équipe Immobilier Durable, composée de 7 personnes, pilotée par le Responsable Immobilier Durable

Au-delà de ces équipes expertes, les équipes métier intègrent de plus en plus la dimension ESG dans leurs responsabilités au quotidien. En particulier, depuis 2021, des objectifs liés à la stratégie ESG ont été intégrés aux feuilles de route individuelles des équipes immobilières (Investissement, Direction technique, Asset Management).

Des moyens externes sont également utilisés, en particulier les Property Managers intervenant sur le patrimoine immobilier des fonds de PERIAL AM. Leurs mandats actuels sont en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 pour ceux intervenant en France et depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour ceux intervenant en Europe hors France. Ces mandats intègrent des clauses dédiées aux enjeux ESG leur demandant de transmettre un certain nombre de documents et d'informations, notamment de mettre à jour annuellement un certain nombre de données des grilles ESG.

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

## Quels critères ESG sont pris en compte par les fonds ?

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

- **environnementaux** tels que la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment, la gestion de l'eau et des déchets, la biodiversité et la certification de l'actif ;
- **sociaux**, 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 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 climatiques et l'existence de politiques RSE mises en place par les locataire(s).

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



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

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

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

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

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

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

La grille d'évaluation ESG a été construite par les équipes en charge de l'ISR au sein de PERIAL Asset Management. Cette grille comprend 70 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 PERIAL Euro Carbone.

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

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

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

Dans le cadre de l'analyse ESG réalisée pour chaque actif dès son acquisition, le critère d'exposition aux risques climatiques est analysé ; à la fois grâce aux outils disponibles en open data (comme celui de l'OID), mais aussi lors de la due diligence technique et ESG d'acquisition.

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

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

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

## **Le process d'évaluation ESG et / ou processus de gestion a-t-il changé dans les douze derniers mois ? – Si oui, quelle est la nature des principaux changements ?**

Le processus d'évaluation ESG est revu annuellement par la société de gestion. Les pistes d'amélioration de la grille ont été intégrées à une nouvelle version de l'outil d'évaluation, afin de s'adapter aux évolutions de la réglementation, des stratégies extra-financières, et d'accompagner l'amélioration du patrimoine.

A titre d'exemple, de nouveaux critères concernant l'enveloppe du bâti ont été intégré, afin de donner une meilleure traduction de la performance énergétiques des actifs.

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

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

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

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

## CONTROLES ESG

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

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

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

## MESURES D'IMPACT ET REPORTING ESG

### Comment est évaluée la qualité ESG du/des fonds ?

Chaque année un rapport extra-financier est publié à l'échelle de chaque fonds labélisé ISR (au plus tard au 30 juin de l'année N sur l'année N-1). Ce rapport intègre les huit indicateurs d'impact ESG précisés ci-dessous. Pour la première fois, les rapports extra-financiers publiés en 2023 des SCPI PF Grand Paris, PFO2, PFO ont été revus par un tiers indépendant. L'ensemble des éléments de KPMG sont repris dans le corps des rapports extra-financiers

Pour plus d'information : [www.perial.com/documentation](http://www.perial.com/documentation)

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

#### Indicateurs environnementaux

**Consommations énergétiques** – Performance énergétique (kWh/m<sup>2</sup>) des parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds)

**Emissions de gaz à effet de serre** – Emissions de GES (kgCO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives (moyenne par typologie d'actifs à l'échelle du fonds)

**Biodiversité** : part, à l'échelle du fonds, des actifs dont le taux de végétalisation est supérieur à 10%

**Certifications environnementales** – part des actifs certifiés (construction/rénovation & exploitation, thématiques environnementales) selon les référentiels HQE, BREEAM ou LEED (sauf sur PF Hospitalité Europe)

#### Indicateurs sociaux

**Mobilité** – Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transports en commun

**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.

**Services intérieurs** - Part des actifs ayant au moins un service au sein de l'actif (uniquement pour PF Hospitalité Europe)

### **Indicateurs de gouvernance**

**Gestion de la chaîne d'approvisionnement** – Part des actifs ayant subi des travaux couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires

**Résilience** – part des actifs évalués avec des risques faibles et moyens selon l'outil Bat'Adapt

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

Une page web est dédiée à la stratégie ESG de PERIAL Asset Management : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>

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

- PFO<sub>2</sub> : <https://www.perial.com/scpi/pfo2/strategie-esg>
- PERIAL Euro Carbone : <https://www.perial.com/sci/perial-euro-carbone/strategie-esg>
- PF Grand Paris : <https://www.perial.com/scpi/pfgrandparis/strategie-esg-scpi-pfgrandparis>
- PFO : <https://www.perial.com/scpi/pfo/strategie-esg-scpi-pfo>
- PF Hospitalité Europe : <https://www.perial.com/scpi/pf-hospitalite-europe/strategie-esg-scpi-pf-hospitalite-europe>

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

## **La société de gestion publie-t-elle les résultats de sa politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés du fonds ? – Si oui, indiquez les liens internet vers les rapports associés. Donnez le lien vers le dernier rapport présentant les résultats de la politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes clés.**

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