

ARTICLE 29  
Loi  
Énergie-Climat  
2023



## Édito

### PERIAL Asset Management renouvelle ses ambitions en matière d'objectifs climat et biodiversité

Les objectifs européens et mondiaux en termes environnementaux et sociaux restent ambitieux mais nécessaires pour permettre un futur souhaitable. En 2023 en France, le secteur du bâtiment a réduit ses émissions de gaz à effet de serre de 7,5% par rapport à 2022. Cette dynamique doit s'accélérer et s'accroître année après année.

Conscient des efforts à réaliser pour projeter notre société dans un monde viable, PERIAL Asset Management continue de travailler à l'amélioration de la performance environnementale du patrimoine des fonds. En témoignent les performances énergétiques et carbone des fonds qui sont globalement meilleures que le benchmark en 2023.

En 2023, PERIAL Asset Management a apporté quelques précisions sur la stratégie carbone du patrimoine des fonds, en fixant des objectifs ambitieux de décarbonation. L'ensemble des équipes de la société de gestion sont mobilisées pour intégrer au quotidien ces objectifs dans leurs métiers et pour délivrer les objectifs attendus.

L'obtention de la certification ISO 14001 en 2023 a permis de valider cette stratégie visant à transmettre progressivement les compétences du système de management environnemental aux équipes clés de la société de gestion.

Par ailleurs, 100% de la gamme SCPI/SCI a obtenu le label ISR en 2023, permettant également de valider la qualité de la stratégie extra-financière des fonds ainsi que les procédures internes. Enfin, le Groupe PERIAL a travaillé pour préparer sa bascule en entreprise à mission effective en 2024. Quatre missions ont été définies : 1. Proposer à nos clients des solutions d'investissement intégrant une vision de la valeur enrichie des dimensions sociétales et environnementales ; 2. Contribuer au développement d'un immobilier régénératif en résonance avec son écosystème local ; 3. Promouvoir des partenariats solides et de long terme fondés sur la confiance, la performance et le dialogue ; 4. Cultiver avec nos collaborateurs nos singularités de groupe engagé et indépendant. Ces missions ont été intégrées dans le plan stratégique 2024-2026 permettant de structurer les orientations et les décisions selon ce prisme, à toutes les échelles, et pour le bénéfice de l'ensemble de nos parties prenantes.

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

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

# Sommaire

- 03** **Éditorial**  
 Éric Cosserat et Anne-Claire Barberi
- 06** **Périmètre d'application de l'Article 29 de la Loi Energie-Climat**
- 08** **Stratégie d'investissement responsable de PERIAL Asset Management**
  - 09** Une approche responsable et dynamique
  - 15** Les moyens internes et externes mobilisés sur l'ESG
  - 17** Prise en compte des critères ESG dans la gouvernance
  - 19** Stratégie d'engagement des parties prenantes
  - 20** Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles
- 21** **Zoom sur la stratégie climat de PERIAL Asset Management**
  - 22** La stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris
- 25** **Zoom sur la stratégie biodiversité de PERIAL Asset Management**
  - 26** La stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme de la biodiversité
- 31** **Zoom sur la gestion des risques de PERIAL Asset Management**
  - 32** Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

# Périmètre d'application de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat

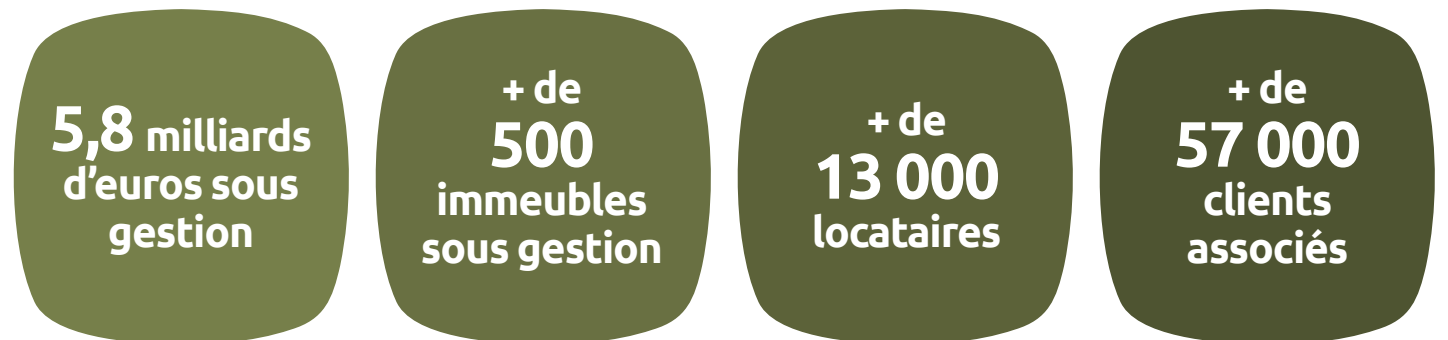
Le présent rapport satisfait aux exigences de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat (loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019) et de son décret d'application (décret n°2021-663 du 27 mai 2021), réglementation française qui s'applique à toutes les entités financières et à tous les fonds dont les encours sous gestion dépassent 500 millions d'euros.

Le périmètre d'application couvre donc la société de gestion PERIAL Asset Management, ainsi que ses 3 fonds dont les encours dépassaient le seuil au 31/12/2023, à savoir les SCPI Pfo, Pfo<sub>2</sub> et Pfo Grand Paris.



## La société de gestion : PERIAL Asset Management

Le Groupe PERIAL exerce une activité 100 % immobilière depuis 1996 et comprend deux filiales. La société de gestion PERIAL Asset Management gère des fonds immobiliers depuis plus de 55 ans. PERIAL Investment & Development est un investisseur-développeur. Le Groupe est ainsi expert sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur de l'immobilier.



## Une gamme de fonds portant tous un objectif extra-financier fort et labélisés ISR

Parmi les 5 fonds immobiliers gérés par PERIAL Asset Management, les SCPI Pfo<sub>2</sub>, Pfo et Pfo Grand Paris avaient un encours dépassant les 500 millions d'euros au 31/12/2023. Chacune porte une identité forte axée sur une thématique environnementale.



# Stratégie d'investissement responsable de PERIAL Asset Management

# 1 Une approche responsable et dynamique

## Un engagement historique régulièrement renouvelé

La durabilité est au cœur des métiers de PERIAL AM, de la direction aux équipes opérationnelles. Les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) font partie intégrante des décisions d'investissement et de gestion.

### Les grands jalons de la démarche :

**2009** : création de la SCPI PFO<sub>2</sub> avec une démarche ambitieuse en matière de performance environnementale. Des objectifs étaient définis sur la réduction des consommations en énergie et en eau ;

**2020** : définition de la stratégie RSE du Groupe, PERIAL Positive 2030 qui s'articule autour de trois piliers – climat, communauté et territoire – et douze thématiques

**2021** : définition de la raison d'être à l'échelle du groupe, formalisant les engagements de la démarche ESG entreprise ;  
« *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.* »

**2023** : 100% de la gamme SCPI / SCI est désormais labélisée ISR. Tous les actifs ont été analysés sous le prisme ESG, selon une grille comportant environ 70 critères. Ceux-ci sont alignés avec la stratégie de la société et avec le focus thématique propre à chaque fonds. L'analyse est réalisée dès l'investissement puis mise à jour annuellement. Elle attribue à chaque actif une note sur 100, le PERIAL ESG Score.

Pour en savoir plus, consultez *la politique d'investissement responsable*  
<https://www.perial.com/sites/default/files/2023-11/livret-invest-responsable.pdf>

## Les thématiques ESG analysées

### Environnement

Énergie, émissions de gaz à effet de serre, eau, déchets, biodiversité et certifications.

### Social

Mobilités douces et accessibilité du site, santé et confort des occupants, services à proximité, contribution au développement local, connectivité.

### Gouvernance

Gestion de la chaîne de sous-traitance, relations avec les locataires, les usagers et les riverains, résilience au changement climatique et actions des locataires.

*Les critères ESG sont adaptés en fonction des objectifs propres à chaque fonds, de la géographie et de la typologie des actifs.*

## Les enjeux ESG au cœur de la stratégie des fonds

La stratégie ESG est intégrée dès la création de nouveaux fonds, au même titre que la stratégie financière, permettant ainsi de répondre aux attentes perçues sur le marché. Tous les fonds immobiliers sont labellisés ISR, avec une stratégie Best-In-Progress. La performance ESG des actifs doit être améliorée tout au long du cycle de labellisation.

### CHACQUE FONDS DÉVELOPPE UNE IDENTITÉ FORTE AUTOUR D'OBJECTIFS THÉMATIQUES, ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX

**PFO<sub>2</sub>** : Atteindre une trajectoire 1,5°C en ligne avec l'Accord de Paris jusqu'à 2030 selon la méthode CRREM.

**Pf Grand Paris** : Améliorer la biodiversité urbaine via l'amélioration du C2S moyen entre 2021 et 2030.

**PFO** : Analyser les risques climat sur 100% du portefeuille à horizon 2025 (exposition et vulnérabilité), puis réaliser des études technico-économiques pour mettre en œuvre des solutions d'adaptation sur les actifs les plus à risque, et déployer une procédure de gestion des risques sur 100% des actifs à horizon 2025.

**PERIAL Euro Carbone** : Décarboner les actifs immobiliers en accord avec la trajectoire 2°C grâce à la mise en place d'actions d'optimisation et de réduction des émissions de GES, en intégrant en plus un volet de contribution à la transition écologique via le financement de projets durables.

**Pf Hospitalité Europe** : Améliorer la performance sociale à horizon 2030 sur la confidentialité et la sécurité des données, l'accessibilité, la satisfaction client, la dignité humaine et l'environnement de travail.

## LA SCI PERIAL EURO CARBONE DEVIENT FONDS À IMPACT DÉBUT 2024



Elle devient ainsi l'un des premiers fonds immobiliers à impact selon la définition de l'Institut pour la Finance Durable (IFD).

Son objectif : coupler « faible empreinte carbone » et « attractivité du rendement en capital ».

Sa thèse d'impact : **participer à l'objectif européen de neutralité carbone en appliquant la séquence ERC (Eviter-Réduire-Contribuer à des projets de réduction des émissions de GES) et ainsi atteindre une trajectoire bien en-dessous de 2°C compatible avec l'Accord de Paris.**

L'additionnalité est garantie par la définition d'un plan d'actions pour réduire significativement les émissions de GES dès la phase d'acquisition. Les émissions constatées à minima sur les Scopes 1 et 2 font l'objet d'un mécanisme de contribution carbone (financement de projets contribuant à la transition écologique) selon un processus de sélection des projets strict. L'atteinte de l'objectif est mesurée par la réduction effective des émissions de GES, communiquée via un rapport ESG et d'impact annuel.

<https://www.perial.com/actualites/perial-am-lance-la-sci-perial-euro-carbone-le-premier-fonds-immobilier-bas-carbone>

### Une déclinaison concrète sur chaque actif

La stratégie ESG est intégrée de manière contraignante à **toutes les phases de la démarche d'investissement d'un actif**. La grille de critères ESG fait ainsi office de guide tout au long de la décision d'investissement :

- Les passoires thermiques et bâtiments peu accessibles sont éliminés dès la phase de **présélection**.
- Une première note ESG est présentée en **Comité d'investissement**, portant notamment sur toutes les informations disponibles à ce stade (équipements sommaires, localisation, locataires, date de construction / rénovation)
- Une deuxième note ESG est déterminée lors de la phase de **due diligence**. Les critères extra-financiers sont systématiquement intégrés dans le mandat de l'auditeur technique, permettant d'améliorer la connaissance de l'actif. Chaque fonds possède une **note minimale**, en deçà de laquelle l'investissement ne peut pas être réalisé. La phase de due diligence permet également d'estimer les CAPEX à prévoir pour améliorer la performance ESG. Ces dépenses d'investissement sont intégrées dans le business plan de chaque actif.

Au-delà de la performance individuelle, les conséquences de chaque investissement ou cession sur l'atteinte de l'objectif ESG au niveau du fonds concerné sont évaluées.

L'ESG est intégré dans la **gestion quotidienne** des fonds avec la conviction que ces critères contribuent à la valeur des immeubles. Le PERIAL ESG Score et les plans d'action estimés lors de l'investissement sont réévalués annuellement. La dimension extra-financière est ainsi pleinement intégrée dans l'élaboration des plans pluriannuels de travaux, avec une identification systématique des CAPEX ESG.

**L'implication des parties prenantes** (cf. page 19) contribue à atteindre les objectifs ESG. Elle se matérialise notamment par la réalisation de Comités Verts avec les locataires et l'intégration de clauses contractuelles dans les mandats des Property Managers. Pour plus d'information, veuillez consulter la politique d'engagement des parties prenantes :

[https://www.perial.com/sites/default/files/documentation\\_refonte/66311096ef04d\\_240123\\_pam\\_politique-engagement-pp.pdf](https://www.perial.com/sites/default/files/documentation_refonte/66311096ef04d_240123_pam_politique-engagement-pp.pdf)

## 27 % des investissements réalisés sur les immeubles en 2023 ont concerné des travaux qui améliorent la performance ESG.

Par exemple grâce à :

- l'amélioration des systèmes CVC (Chauffage Ventilation Climatisation) ;
- l'installation de GTC et GTB en lien avec le décret BACS et/ou le décret tertiaire ;
- l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- l'installation de LED.

L'engagement ESG imprègne les **opérations de développement** menées sur les actifs, avec l'ambition de recréer de l'attractivité sur les bâtiments et ainsi optimiser leur valorisation financière. Un **programme environnemental** est annexé au programme principal pour tous les travaux de rénovation. Conforme à la stratégie du groupe, il est adapté en fonction de la stratégie du fonds et des caractéristiques du bâtiment concerné par les travaux.

### Exemple de projet de développement

*Restauration d'un espace de pleine terre sur un projet situé au cœur de Paris avec comme double objectif l'amélioration de la biodiversité du site et la création d'un îlot de fraîcheur pour lutter contre l'impact des vagues de chaleur.*

## Quelques actions du programme environnemental des projets de rénovation

### Energie & Carbone

Calcul des émissions de GES en Analyse de Cycle de Vie, réalisation d'une étude de potentiel d'intégration d'énergie renouvelable sur le projet, interdiction d'installation de chaudière à gaz.

### Valorisation environnementale

Obtention de certifications généralistes (BREEAM), réalisation d'une étude de faisabilité pour l'obtention de certifications sur le thème de la connectivité (R2S, Wiredscore).

### Eau

Mise en place de systèmes hydro-économes (robinets, douches, etc.), installation de compteurs d'eau télérelevables.

### Biodiversité

Réalisation d'une étude du potentiel de végétalisation de la toiture.

### Mobilité durable

Réalisation d'une étude de faisabilité pour l'installation de locaux de vélos sécurisés, mise en place de mesures conservatoires pour le pré-équipement de bornes de recharge pour véhicules électriques.

### Déchets et réemploi

Réalisation d'un diagnostic PEMD (Produits Équipements Matériaux et Déchets), étude de la faisabilité pour l'installation de locaux déchets au-delà de la réglementation.

### Résilience climatique

Réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité du bâtiment ou du site au changement climatique.

### Communication auprès des investisseurs : un accent fort sur la pédagogie

PERIAL AM développe une approche **pédagogique** vis-à-vis des clients et souscripteurs sur sa démarche d'investissement responsable. Elle communique régulièrement sur les objectifs des fonds lors des roadshows, avec des exemples concrets, des chiffres clés et des éléments de comparaison.

La **formation des CGP** (Conseillers en Gestion de Patrimoine), relais pour la commercialisation des produits, est réalisée via le programme ISR Academy. En 2023, ce programme a permis de former une dizaine de CGP aux enjeux du label ISR et de la finance durable. De nouvelles sessions sont prévues début 2024 à Marseille, Lille et Paris.

PERIAL AM a été récompensée lors des trophées 2023 de la Finance Responsable : elle a été classée 2<sup>e</sup> meilleure société de gestion selon les CGP.

PERIAL AM propose des **supports de communication variés** :

- La publication d'un **rapport ISR annuel sur tous les fonds** incluant les résultats sur les indicateurs d'impact.
- Des documents tenus à jour régulièrement sur la **page web de chaque fonds** : documentation réglementaire, annexes SFDR, rapports annuels et rapports extra-financiers.
- Une communication sur **LinkedIn** permettant de relayer des informations sur les fonds, et de diffuser les webinaires annuels de présentation à destination des investisseurs.
- Un **intranet** accessible à tous les souscripteurs.

**PERIAL ESG Score :**  
une grille créée par PERIAL AM regroupant **70 critères ESG** pour noter chaque immeuble et le suivre en continu

#### 8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

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

## Classification des fonds selon le règlement SFDR

L'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM est classé selon l'article 8 ou l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 dit SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Au 31 décembre 2023, le montant total des actifs sous gestion des fonds gérés par PERIAL AM est de 5,9 Mds€.

CLASSÉS EN ARTICLE 9		CLASSÉS EN ARTICLE 8	
SCPI PFO <sub>2</sub>	2,8 Mds€ soit 49 %	SCPI PFO	865 M€ soit 15 %
SCPI PF Grand Paris	1,3 Mds€ soit 23 %	SCPI PF Hospitalité Europe	332 M€ soit 6 %
SCI PERIAL Euro Carbone	226 M€ soit 4 %	SPPICAV Residial	119 M€ soit 2 %
OPPCI La Marseillaise	30 M€ soit 0,5 %		
OPPCI Les Portes d'Arcueil	48 M€ soit 1 %		

*Les produits dits article 8 promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales. Les produits dits article 9 ont pour objectif l'investissement durable. 100 % des encours gérés par PERIAL AM, dont les 2 % correspondant aux mandats de gestion, intègrent les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leurs stratégies d'investissement et de gestion.*

NB : les OPPCI Les Portes d'Arcueil et La Marseillaise sont des véhicules d'acquisition dans lesquels ont investi respectivement PERIAL Euro Carbone/PFO<sub>2</sub>/PF Grand Paris et PERIAL Euro Carbone/PFO<sub>2</sub>/PFO. La somme totale des % est donc supérieure à 100%

## Indicateurs PAI\* à l'échelle de PERIAL Asset Management

- Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles **0%**  
*Taux de couverture : 100% des actifs dont 100% de données réelles*
- Part des actifs inefficients sur le plan énergétique ayant un DPE C ou moins **86%**  
*Taux de couverture : 100% des actifs (en VVHD)*
- Consommation d'énergie moyenne des actifs immobiliers **240 kWhEP/m<sup>2</sup>**  
0,000240 GWhEP/m<sup>2</sup>  
*Taux de couverture : 100 % des actifs dont 20 % de données réelles (en VVHD)*

\* PAI: Principal Adverse Impact

### Adhésion de PERIAL AM et de ses fonds à des initiatives en matière ESG

PERIAL AM est une société engagée depuis plusieurs années en faveur du développement durable en s'impliquant dans des initiatives variées.

En particulier, PERIAL AM est :

- membre du Conseil d'Administration ;
- signataire de la Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier en 2016 ;
- membre de la commission ISR de l'ASPI ;
- membre du conseil d'administration de l'Observatoire de l'immobilier durable depuis 2018 ;
- signataire des Principes pour l'investissement responsable (PRI) depuis 2017 ;
- signataire de la déclaration de soutien à la finance à impact de l'Institut de la finance durable ;
- signataire, via le groupe PERIAL, du pacte Paris action climat biodiversité depuis 2019, renouvelé en 2022 ;
- partenaire, via le groupe PERIAL, du programme d'innovation Urban Lab piloté par Paris & Co.



#### À l'échelle des fonds :



- PFO<sub>2</sub> et PERIAL Euro Carbone sont labélisés ISR depuis décembre 2020, renouvelés en 2023 ;
- PF Grand Paris est labélisé ISR depuis février 2022 ;
- PFO est labélisé ISR depuis février 2023 ;
- PF Hospitalité Europe est labellisé ISR depuis décembre 2023.

#### Nouveaux engagements en 2023 :



- Signature de la **Charte du hub des prescripteurs bas-carbone** en décembre ;
- obtention de la **certification ISO 14001** pour PERIAL AM pour le compte de ses fonds sur les activités d'acquisition, de gestion durable et de cession d'actifs. PERIAL AM a rédigé une lettre d'engagement et mis en place un Système de Management intégré de la Qualité et de l'Environnement (SME) dans une dynamique d'amélioration continue. Quatre engagements y sont associés : 1/ respecter les exigences réglementaires et les engagements auprès des parties prenantes ; 2/ améliorer le SME par l'écoute et l'évaluation de la satisfaction clients ; 3/ optimiser l'impact environnemental des activités ; 4/ dédier des ressources opérationnelles à la mise en œuvre du SME.



# 2 Les moyens internes et externes mobilisés sur l'ESG

### Moyens internes

PERIAL AM dispose d'une **équipe experte dédiée à la définition et à la mise en œuvre de la stratégie ESG**, qui représente **4,5%** des effectifs du Groupe en 2023.

Cette **Direction RSE & Innovation** est responsable de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement et tout au long de la vie des fonds. Les **13 ETP** sont répartis selon deux pôles en 2023 :

- Le **pôle ESG / Finance durable**, qui déploie la stratégie extra-financière des fonds, assure le respect des réglementations et l'atteinte des objectifs fixés sur chaque fonds.
- Le **pôle immobilier durable**, en charge du déploiement des projets sur les bâtiments selon sept grandes thématiques environnementales (énergie & carbone, biodiversité, eau, résilience climatique, mobilités durables, déchets et réemploi et certifications environnementales) et de la réponse aux demandes des locataires.

Pour mener à bien la stratégie ESG, toutes les directions de PERIAL AM sont **impliquées dans l'activité d'investissement responsable**. Les directions Investissements, Technique et Asset Management ont intégré des objectifs ESG dans leur feuille de route. Les directions Fund Management, Portfolio Management, RCCI, Marketing & Communication et Risques intègrent également ces enjeux dans leurs missions quotidiennes. Par exemple, la dimension ESG est pleinement intégrée dans le processus de définition des Plans Pluriannuels de Travaux, grâce à la collaboration entre les différentes équipes.

### Loi Rixain

Au 31/12/2023, l'indice parité de toute la société s'élève à **84/100**.

En moyenne sur l'exercice 2023, la répartition Femme / Homme parmi les équipes en charge de l'investissement s'établissait à 30% / 70%. Cela correspond à l'objectif que s'est fixée la société de gestion sur ce périmètre.

### Moyens externes

Le **budget annuel de la Direction RSE & Innovation** s'est élevé à 173k€ sur l'exercice 2023, soit **3,1% du budget des frais généraux** de PERIAL AM.

La société a eu **recours à des prestataires** pour accompagner les équipes internes dans l'application des enjeux ESG : Conseil pour les audits énergétiques sur les bâtiments et AMO sur les certifications environnementales ; Conseil pour définir la stratégie énergétique ; AMO techniques sur les bornes de recharge pour véhicules électriques ou les GTB par exemple ; Conseil spécialisé dans l'analyse de la vulnérabilité et la résilience des bâtiments face au changement climatique ; De nouveaux prestataires ont été sollicités fin 2023 afin de poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et environnementale des actifs sous gestion.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, de nouveaux Property Managers ont été sélectionnés sur le patrimoine français pour un mandat de 3 ans.**

Ces prestataires ont notamment été sélectionnés en fonction de leur expertise sur l'ESG, la collecte des données extra-financières faisant partie intégrante de leurs mandats. PERIAL AM souhaite entretenir une relation de proximité avec ses Property Managers afin de les acculturer aux sujets environnementaux.

### PERIAL AM s'appuie également sur des outils spécialisés :

- Un outil d'analyse de l'exposition et de la vulnérabilité des bâtiments au changement climatique, Bat-ADAPT développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.
- Une plateforme pour l'évaluation ESG des partenaires et prestataires (Altares).
- Une plateforme pour la gestion et le suivi des actifs, qui intègre le suivi de la performance ESG des actifs (Soneka).





### Des actions de formation pour engager tous les collaborateurs

Les enjeux ESG sont multiples et font l'objet de nombreuses évolutions réglementaires et sectorielles qui doivent être intégrées dans les métiers au quotidien. L'équipe RSE & Innovation est responsable de développer et dispenser des parcours de formation aux équipes opérationnelles (Investissements, Asset Management, Direction Technique & Environnement, Fund Management) et aux équipes transverses (RCCI, juridique). Certaines formations sont dispensées par des organismes externes.

Sur l'exercice 2023, **plus de 90 heures** de formation ont été dispensées, ayant bénéficié à 70 collaborateurs. En moyenne, chacun a reçu près de 4h de formation.

• **25 collaborateurs** ont été formés à la **résilience climatique** ;

• **26 collaborateurs** ont été formés à la **biodiversité appliquée à l'immobilier** ;

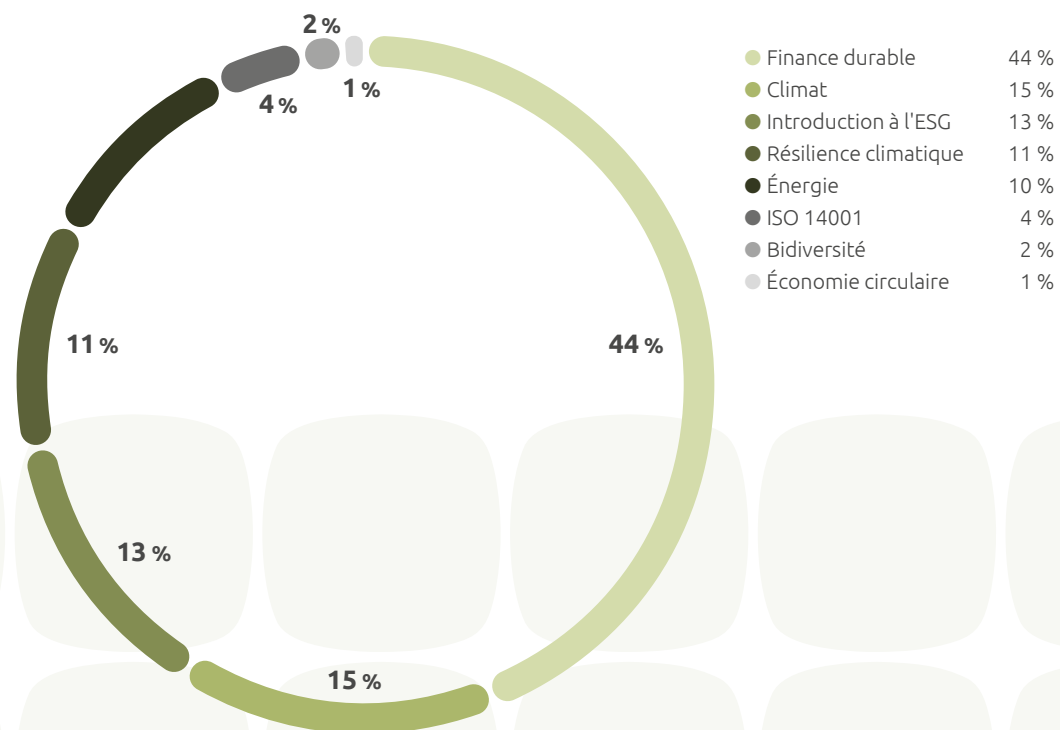
• **36 collaborateurs** ont été formés à la **Finance Durable** ;

• **9 collaborateurs** ont été formés à la nouvelle **norme ISO 14001** du Groupe (Direction RSE & Innovation) ;

• **3 collaborateurs** des équipes RSE et Innovation et RCCI ont obtenu en 2023 la **Certification AMF Finance Durable**, renforçant l'expertise sur les sujets réglementaires.

Par ailleurs, tous les collaborateurs sont engagés dans la démarche grâce à la signature d'un code de déontologie, et leurs compétences ESG sont systématiquement évaluées lors des entretiens annuels.

### Répartition des heures de formation par thématique



# 3

## Prise en compte des critères ESG dans la gouvernance

### Instances de gouvernance

La dimension ESG fait partie intégrante des procédures clés de la société de gestion, conformément notamment aux exigences du label ISR.



### Conseils de surveillance

La société de gestion PERIAL AM ne dispose pas d'un conseil d'administration dédié – il existe cependant à l'échelle du groupe PERIAL.

À l'échelle des fonds, les règlements internes des conseils de surveillance n'intègrent pas de critères ESG particuliers actuellement. Cependant, au-delà du règlement interne, les informations présentées lors des conseils de surveillance des fonds intègrent les performances ESG.

### Politique de vote

Se référer au document disponible sur le site :

**Politique de vote de PERIAL AM,**  
[https://www.perial.com/sites/default/files/docs/pam\\_7-01\\_politique\\_des\\_droits\\_de\\_vote.pdf](https://www.perial.com/sites/default/files/docs/pam_7-01_politique_des_droits_de_vote.pdf)

### Politique de rémunération

L'ensemble des collaborateurs de PERIAL AM étant engagés dans l'atteinte des objectifs de PERIAL Positive 2030, la politique de rémunération en vigueur est cohérente avec l'approche de la société de gestion en matière de risques dits de durabilité, c'est-à-dire les risques environnementaux, sociaux ou de gouvernance, en n'encourageant pas les prises de risques démesurées.

À ce jour, des objectifs de nature extra-financière ont été fixés pour certains collaborateurs, en particulier ceux intervenant sur le pôle immobilier (asset managers, gestionnaires, techniciens, chargés de développement durable, Investissement, portfolio management) et le pôle finance (fund managers, financement), impactant leur rémunération fixe et/ou variable. Un travail a été fait avec les équipes RH pour définir des objectifs extra-financiers annuels en 2024 par équipe cohérents avec le métier, et non génériques.

PERIAL AM respecte l'ensemble des codes relatifs à un comportement responsable des entreprises et applique les normes internationales en matière de due diligence et de transparence. Ces règles s'inscrivent notamment dans le code de déontologie de la société et sont répercutées à ses prestataires par le biais d'une charte d'engagement ESG.

# 4 Stratégie d'engagement des parties prenantes

L'atteinte des objectifs ESG fixés par la société de gestion nécessite une collaboration forte avec les parties prenantes. Cette collaboration porte à la fois sur la collecte des données afin de suivre la performance ESG régulièrement, et sur la réalisation d'actions, par exemple dans l'usage et la gestion du bâtiment.

## Les locataires

### Des engagements forts

- Signature d'annexes environnementales
- Animation de comités verts, internalisés pour tous les baux > 5 000m²
- Récupération des mandats sur les consommations d'énergie pour la collecte directe auprès d'ENEDIS
- Démarche « Expérience locataires » lancée en 2023

### Les résultats sur 2023

- 198 signatures au 11/01/24
- 14 comités verts réalisés par les équipes de PERIAL AM
- 285 mandats Enedis récupérés, soit 21,4% du total des baux au 31/12/2023
- Questionnaire de satisfaction aux principaux locataires

## Les Property Managers et prestataires de gestion

- Sélection de nouveaux Property Managers (PM) sur le patrimoine français en intégrant un mécanisme de rémunération variable indexé sur la réalisation des travaux ESG
- Intégration de clauses ESG dans les contrats avec les PM, ainsi que les Fund Managers et les prestataires d'entretien des espaces verts
- Reporting ESG trimestriel et suivi des plans d'action
- Discussion annuelle sur le budget de charges en intégrant la dimension ESG
- Acculturation permanente au sujet et formations Charte d'engagement ESG pour les prestataires de travaux

- 100% des PM ont signé la charte ESG
- 100% des mandats intègrent des objectifs ESG

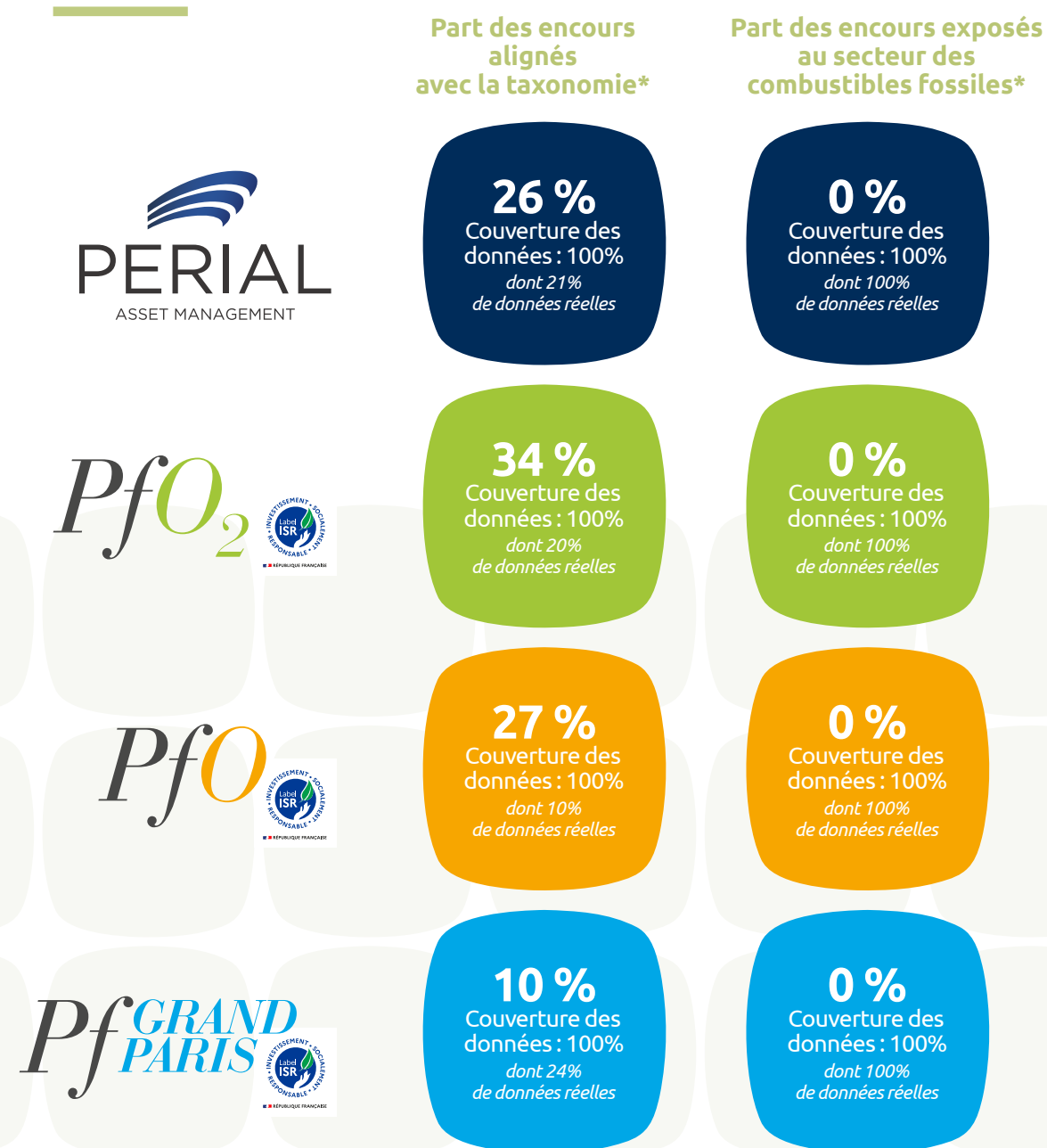
## Les prestataires de travaux

- Charte d'engagement ESG pour les prestataires de travaux

- Formations faites en 2024 à 100% des PM français et européens
- 100% des travaux intègrent une charte ESG
- 100% des prestataires de la Direction Technique intervenus en 2023 ont fait l'objet d'une évaluation ESG à l'échelle de leur organisation

Politique complète d'engagement vis-à-vis des parties prenantes,  
[https://www.perial.com/sites/default/files/2024-02/240123\\_pam\\_politique-engagement-pp.pdf](https://www.perial.com/sites/default/files/2024-02/240123_pam_politique-engagement-pp.pdf)

# 5 Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles



Zoom sur la stratégie climat de PERIAL Asset Management et des fonds supérieurs à 500 M€ d'encours

\*Voir annexes réglementaires SFDR au lien suivant : Page Documentation - PERIAL Asset Management (<https://www.perial.com/documentation>)

# 6 La stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris

## L'IMMOBILIER : UN SECTEUR AU CŒUR DES ENJEUX CLIMATIQUES

Selon le dernier rapport mondial sur l'état des bâtiments et de la construction, publié à l'occasion du 1er Forum Mondial Bâtiments et Climat par le PNUE et la GlobalABC en mars 2024, les émissions du secteur du bâtiment et de la construction représentent à eux seuls plus d'1/5 des émissions de GES mondiales. Ce secteur, c'est aussi 34 % des émissions de CO<sub>2</sub> liées à l'énergie, 34% de la demande énergétique et près de la moitié de la consommation mondiale de matières premières.

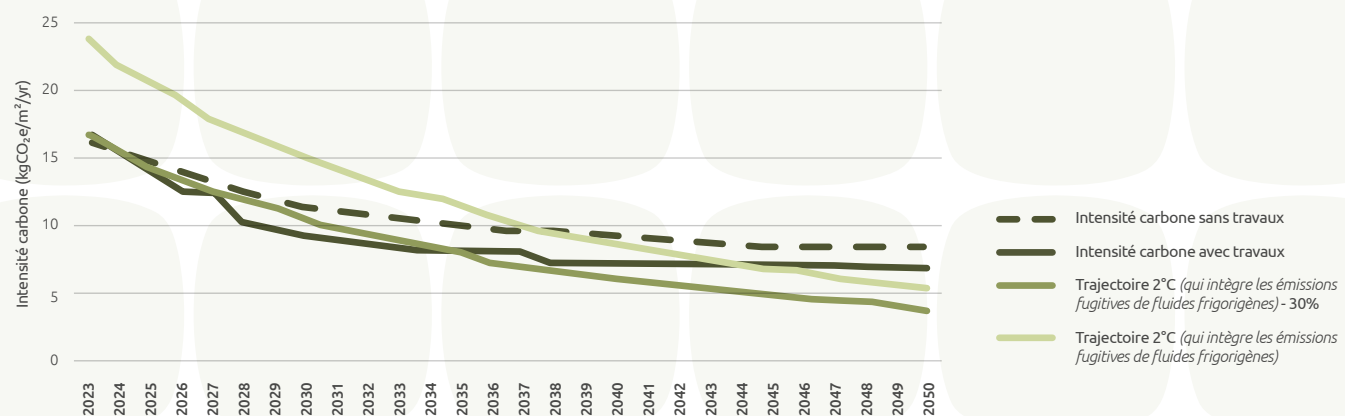
Selon la Commission européenne, le parc immobilier européen est ancien : plus de 85% a été construit avant 2001. Parmi les bâtiments qui existaient en 2020, entre 85% et 95% existeront encore en 2050. Il apparaît donc impératif de repenser la façon dont les bâtiments sont rénovés et utilisés afin d'en réduire les émissions carbone.

### Le plan PERIAL Positive 2030 renforce les objectifs de décarbonation

PERIAL AM souhaite contribuer à l'atteinte des objectifs internationaux et à la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) française et à sa déclinaison européenne en participant activement à la réduction des émissions de GES du patrimoine de ses fonds. Pour ce faire, le plan PERIAL Positive 2030 fixe des objectifs à l'échelle de la société de gestion sur les émissions de GES,

s'appliquant à l'intégralité des actifs en portefeuille. PERIAL AM s'engage à aligner son patrimoine avec une trajectoire 2°C -30% jusqu'à 2030, sur tous les actifs hors arbitrage. L'atteinte de cet objectif, fixé en 2023, est mesurée selon un indicateur intensif en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>. Cet objectif est également valable pour les actifs gérés dans les fonds PFO et PF Grand Paris.

PERIAL Asset Management - Trajectoire carbone du patrimoine (en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an)



## Le CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor)

Le CRREM est un outil qui accompagne les acteurs de l'immobilier dans leur contribution à l'atteinte des objectifs de l'Accord de Paris, à savoir réduire de 45% les émissions de GES entre 2010-2030 et viser la neutralité carbone à horizon 2050. Il permet d'évaluer la performance environnementale des actifs immobiliers par rapport aux trajectoires de décarbonation déclinées par pays et par type de bâtiment. A partir des données bâtimentaires d'un actif immobilier, l'outil établit ainsi sa propre trajectoire carbone, conforme à la trajectoire cible permettant de limiter l'augmentation moyenne des températures à 1,5°C. Le CRREM détermine également la date à partir de laquelle l'actif émettra plus de GES que la trajectoire cible, ce qui pourrait induire un risque financier. Il permet enfin de simuler l'impact d'une rénovation énergétique sur la trajectoire de décarbonation d'un actif et ainsi d'en évaluer la pertinence.

### 2023 : améliorer la performance énergétique du patrimoine

Au-delà de la redéfinition des objectifs climatiques, c'est le plan d'action sur ce volet qui a été révisé en 2023, dans le cadre du plan PERIAL Positive 2030. De premières actions ont été menées sur l'exercice avec deux objectifs : connaître le patrimoine et évaluer les travaux d'amélioration énergétique à anticiper.

Un **chantier d'étude du patrimoine** a été lancé pour connaître les **consommations énergétiques réelles et les émissions de GES associées**, et évaluer les travaux à réaliser pour améliorer la performance énergétique. La collecte des données s'est concentrée sur :

- Les caractéristiques techniques des bâtiments, collectées en collaboration avec les Property Managers ;
  - Les consommations des parties privatives, dont la collecte sera facilitée grâce à la récupération de mandats auprès des locataires.
- En parallèle, un travail a été mené avec un prestataire externe pour définir les **actions à mener** afin de réduire les consommations énergétiques sur le patrimoine. Cette étude a permis d'identifier les actions pertinentes à réaliser en fonction des caractéristiques techniques des bâtiments et de leur typologie, et de calculer les coûts et les gains énergétiques associés pour définir un budget type.

Ces résultats seront affinés grâce aux audits énergétiques qui seront réalisés actif par actif en 2024.

2023 a également été l'occasion de renforcer les engagements de la société de gestion par la signature de la Charte des prescripteurs du hub bas carbone, ainsi que d'intégrer la performance énergétique dans les travaux réalisés.

## PFO<sub>2</sub> : la décarbonation au cœur de la stratégie du fonds

Le fonds PFO<sub>2</sub> se positionne historiquement comme pionnier sur la stratégie d'atténuation du changement climatique.

L'objectif en vigueur en 2023 sur le volet climat était la réduction de 40% des consommations énergétiques en énergie primaire ou l'atteinte du seuil de 200 kWhEP/m<sup>2</sup>/an et de 30% des consommations d'eau, et ce pour chaque actif du fonds dans un délai de 8 ans après acquisition.

Cette stratégie étant rattrapée par la réglementation du dispositif éco-énergie tertiaire notamment, PERIAL AM a choisi la de faire évoluer en 2024.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2024, l'objectif est l'alignement du fonds avec **la trajectoire de décarbonation du CRREM 1,5°C à horizon 2030**. Cet objectif est aligné avec l'Accord de Paris. La SCPI PFO<sub>2</sub> souhaite ainsi mettre l'accent sur la décarbonation de son patrimoine, pour laquelle la réduction des consommations énergétiques est un levier.

Un **bilan carbone** sera réalisé annuellement par un prestataire à l'échelle du fonds. Le résultat sera comparé à la trajectoire choisie pour s'assurer du respect de l'objectif défini en amont. Des **plans d'action** seront élaborés pour agir sur les différents leviers que sont la performance énergétique, la sobriété et le choix des sources d'énergie.

### Signature de la charte des prescripteurs du hub bas carbone

Cette plateforme collaborative regroupe plus de 70 membres, principalement des donneurs d'ordres du secteur de la construction (entreprises, architectes, bureaux d'études, etc.). Cette initiative vise au partage des bonnes pratiques et permet de doter ses membres d'outils opérationnels nécessaires à la conception bas carbone.

**4 engagements** sont pris par les signataires de la charte :

- 1. Sortir** des énergies fossiles ;
- 2. Minimiser** le recours aux matériaux neufs via la réalisation systématique d'un diagnostic PEMD ;
- 3. Calculer** le coût carbone des travaux de rénovation via la réalisation d'une ACV ;
- 4. Partager** les résultats de ces études pour constituer un observatoire des pratiques en matière de rénovation et ainsi contribuer au développement de nouvelles pratiques vertueuses pour toute la filière.

### Installation de centrales photovoltaïques

sur 5 immeubles courant 2023, permettant de contribuer aux consommations énergétiques de ces derniers à hauteur de :

- 8 %** pour SOLAR WEST - Lyon ;
- 29 %** pour AERODROME - Avignon ;
- 14 %** pour LE SUN - Montbonnot ;
- 2 %** pour APICIL - Lyon ;
- 1 %** pour TBS - Barcelone.

### Les actions à venir pour poursuivre l'alignement avec la trajectoire de l'Accord de Paris

PERIAL AM prévoit de poursuivre ses actions afin de respecter son engagement d'alignement avec la trajectoire de décarbonation de l'Accord de Paris. La société de gestion entend affiner la connaissance de son patrimoine grâce à la collecte des données réelles et à la réalisation d'audits énergétiques sur l'ensemble de son patrimoine. Elle pourra ainsi mettre en œuvre des actions adaptées, combinant amélioration de la performance, changement des sources énergétiques et sobriété pour réduire son empreinte. A ce titre, des actions sont d'ores et déjà incluses dans les plans pluriannuels de travaux à horizon

quatre ans, avec une part importante des investissements liés aux enjeux ESG. Sur le climat, il est notamment prévu de :

- Signer des mandats énergétiques pour collecter la donnée et maîtriser le patrimoine
- Réaliser des audits énergétiques
- Choisir un nouvel outil d'Energy Management plus cohérent avec les objectifs de PERIAL AM
- Installer des capteurs pour améliorer le comptage
- Réaliser les travaux d'amélioration de la performance énergétique en fonction des conclusions des audits

### Performance énergie et carbone de PERIAL AM et des fonds

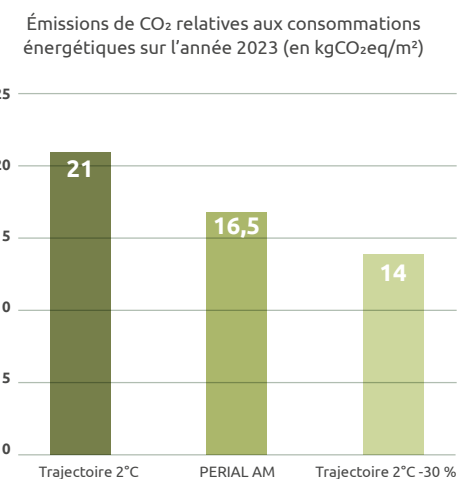
En 2023, la consommation moyenne sur l'ensemble du parc immobilier géré par PERIAL AM s'élève à :

**240\* kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>**

Les émissions de CO<sub>2</sub> relatives aux consommations énergétiques sur l'ensemble des actifs atteint :

**16,5\* kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>**

En 2023, le patrimoine de PERIAL AM a ainsi une performance située en-dessous de la trajectoire CRREM 2°C (21 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>). Dans le cadre de son plan d'action, la société de gestion prévoit de réaliser des travaux de rénovation sur ses actifs, qui permettront la réduction des émissions de GES et, à moyen terme, l'atteinte de la trajectoire CRREM 2°C - 30% (14 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>).



La performance énergétique du patrimoine de PFO<sub>2</sub> en 2023 est de :

**260\*\* kWhEP/m<sup>2</sup>**

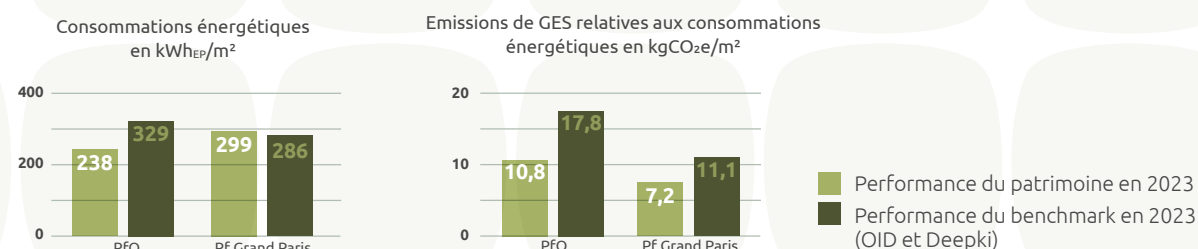
Plus d'information sur l'annexe SFDR du rapport annuel : [https://www.perial.com/sites/default/files/documentation\\_refonte/665091e77c62b\\_20240326\\_RA2023\\_SFDR\\_PFO2i%203.pdf](https://www.perial.com/sites/default/files/documentation_refonte/665091e77c62b_20240326_RA2023_SFDR_PFO2i%203.pdf)

Les émissions de CO<sub>2</sub> relatives aux consommations énergétiques sur le patrimoine de PFO<sub>2</sub> en 2023 s'établissent à :

**11,3\*\* kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>**

Pour l'année 2023, les émissions de gaz à effet de serre du fonds PFO<sub>2</sub> sont inférieures à l'objectif d'émissions défini par la trajectoire CRREM 1,5°C qui s'établit à 19 kgCO<sub>2e</sub>/m<sup>2</sup>.

Les résultats des fonds PFO et PF Grand Paris sur l'année 2023 sont \*\* :



\* Périmètre soumis à la Loi Energie Climat (tous les véhicules d'investissement mentionnés à la page 13 du présent rapport).

\*\* 100 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).



**Zoom sur la stratégie biodiversité de PERIAL Asset Management et des fonds supérieurs à 500 M€ d'encours**

# 7 La stratégie d’alignement avec les objectifs de long terme de la biodiversité

## L’immobilier et la biodiversité : vers des actions concrètes

L’IPBES (Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques) a détaillé en 2019 les 5 pressions des activités économiques sur la biodiversité. Par ordre d’importance, il s’agit du changement d’usage des terres et mers, de la surexploitation des ressources naturelles, du changement climatique, des pollutions et des Espèces Exotiques Envahissantes (EEE).

Le secteur du bâtiment est un acteur majeur de la dégradation de la biodiversité via l’artificialisation des sols et l’étalement urbain, mais aussi via l’utilisation des ressources lors des travaux

et les émissions de GES tout au long du cycle de vie d’un bâtiment.

Toutefois, les acteurs de l’immobilier disposent de leviers forts pour agir en faveur de la préservation de la nature : restauration des trames écologiques, installation d’équipements pour accueillir la faune, etc. Le passage à l’action de toutes les activités économiques est aujourd’hui favorisé par le Cadre mondial de Kunming-Montréal. Établi en 2022 lors de la COP15, il définit 23 cibles internationales pour stopper et inverser la tendance.

## LES QUATRE GRANDS OBJECTIFS (2050) DU CADRE MONDIAL POUR LA BIODIVERSITÉ DE KUNMING-MONTRÉAL

(source : UNEP)

La santé des écosystèmes

L’utilisation durable de la biodiversité

Le partage équitable d’avantages

La mise en œuvre du financement

## Un indicateur innovant pour mesurer la contribution aux objectifs internationaux en matière de biodiversité

PERIAL AM entend participer activement à la protection de la biodiversité en limitant les pressions exercées par son activité et en s’inscrivant dans le cadre mondial de Kunming-Montréal. A cette fin, le plan **PERIAL Positive 2030** fixe un objectif quantitatif spécifique sur la biodiversité : **100% des actifs pertinents du patrimoine doivent améliorer leurs impacts en matière de biodiversité d’au moins 30%** (selon la mesure du C2S). Cet objectif s’applique à tous les actifs gérés par PERIAL AM, dont ceux des fonds PFGP, PFO et PFO<sub>2</sub>.

**Le périmètre des actifs pertinents correspond aux bâtiments de plus de 1000 m<sup>2</sup>, avec des espaces verts non-nuls, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cessions.**

L’atteinte de cet objectif est mesurée via l’**indicateur C2S (Coefficient Socio-écologique par Surface), développé spécifiquement pour PERIAL AM** pour mesurer l’impact du patrimoine sur la biodiversité. Créé avec l’aide d’un conseil externe spécialiste du sujet, le cabinet ARP-Astrance, il a pour objectif de représenter toutes les dimensions de la biodiversité dans l’immobilier. Il permet de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites et l’impact sur les utilisateurs. Ce coefficient prend en compte les différents types d’habitats écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts.

Inspiré du **HGF (Helsinki Green Factor)**, le C2S s’appuie sur **4 dimensions** :

- 1. Écologie** : diversité des espèces et des habitats, séquestration et stockage carbone, gestion et épuration des eaux pluviales
- 2. Fonctionnalité ou services écosystémiques** : réduction de la pollution de l’air et du bruit, microclimat, utilisation récréative ou pédagogique de la nature
- 3. Paysage** : qualité visuelle et esthétique du paysage urbain
- 4. Entretien** : fréquence des besoins d’entretien de chaque élément

Les multiples dimensions de cet indicateur permettent à PERIAL AM de s’inscrire dans le cadre des **cibles définies dans l’Accord de Kunming-Montréal** (cf. page 30). Dans une logique de double matérialité, elle mène une analyse pour toutes les cibles sur lesquelles elle a un impact, ou bien qui présentent un risque pour son activité.

## Méthodologie de calcul du C2S

Chaque mesure est pondérée selon les 4 dimensions, la formule correspond à la qualification de chaque surface (selon 66 types) qui est ensuite multipliée par le facteur et divisée par la surface totale. Le résultat peut varier entre 0 et 8, le maximum correspondant à la valeur calculée pour une chênaie-charmaie, écosystème idéal pour les territoires européens subatlantiques.



### Pf Grand Paris : la biodiversité au cœur de la stratégie du fonds

Le Fonds Pf Grand Paris porte une stratégie forte sur la **biodiversité**. Il a deux grands objectifs :

1. Amélioration du C2S moyen du fonds à horizon 2030 par rapport à 2021
2. Amélioration du C2S d'au moins 30% sur les actifs pertinents (bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, avec des espaces verts non-nul, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cession).

Plusieurs **jalons intermédiaires** ont été définis pour atteindre ces objectifs :

- **2025** : 50% du périmètre pertinent devra être évalué et des actions d'amélioration seront associées, avec une amélioration de 30% des actifs évalués au jalon précédent
- **2028** : 100% du périmètre pertinent devra être évalué et des actions d'amélioration seront associées, avec une amélioration de 30% des actifs évalués au jalon précédent
- **2030** : Amélioration de 30% des actifs évalués au jalon précédent

### 2023 : une phase d'audits pour mener des actions adaptées au milieu

L'année 2023 était consacrée à l'**amélioration de la connaissance du patrimoine** via la réalisation d'audits sur la biodiversité, qui ont permis d'identifier les leviers pour améliorer le score C2S de 30%.

Cette première vague d'audits réalisés met en avant les actions suivantes :

- La création d'espaces en pleine terre, et de prairies fleuries
- Le changement des modes de gestion des espaces verts : paillage des sols pour réduire les besoins en arrosage, remplacement des végétaux à la faveur de plantes locales, mise en place de toitures végétalisées lorsque la structure le permet

### BIG (Biodiversity Impulsion Group)



PERIAL AM est engagée dans le programme Biodiversity Impulsion Group (BIG) piloté par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Cette initiative réunissant 16 entreprises vise à développer un référentiel commun d'indicateurs

pour mieux définir et améliorer l'empreinte biodiversité des projets immobiliers, tout en permettant aux maîtres d'ouvrage et investisseurs de s'y référer lors de leurs choix. Ce référentiel s'articule autour de 3 axes : un outil de mesure des bénéfices d'un projet sur la biodiversité, une plateforme de cartographie des contributions locales à la biodiversité et des dispositifs d'appropriation des outils par les acteurs du secteur.

### Poursuivre les actions pour respecter le cadre international

PERIAL AM a l'ambition de poursuivre son engagement vis-à-vis des objectifs internationaux en matière de préservation de la biodiversité. Dans la continuité des actions menées en 2023, elle va élargir le périmètre des actifs couverts par des audits afin d'améliorer la connaissance de son patrimoine sur la biodiversité et de planifier les actions adéquates. Pour ce faire, la part des investissements liée aux enjeux ESG devrait progressivement augmenter dans les prochaines années. Sur la biodiversité, il est notamment envisagé de :

- Élargir le périmètre des bâtiments couverts par les audits biodiversité
- Valider puis mettre en place les actions issues des audits
- Réévaluer le C2S après les travaux pour quantifier l'amélioration en termes de biodiversité

### Performance biodiversité de PERIAL AM et ses fonds



LA PART DES ACTIFS DU PATRIMOINE DES FONDS DE PERIAL AM AYANT AMÉLIORÉ LEUR C2S en 2023, par rapport à 2021, s'élève à

**12 %\***



LA PART DES ACTIFS DE PF GRAND PARIS AYANT AMÉLIORÉ LE COEFFICIENT SOCIO-ÉCOLOGIQUE PAR SURFACE (C2S) EN 2023

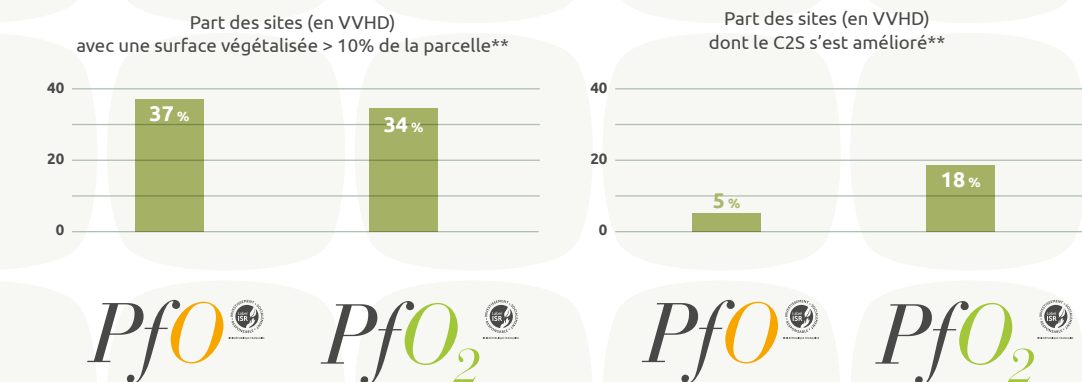
**39 %\*\***  
(en valeur vénale)

dont 3,07% qui ont atteint au moins 30% d'amélioration

LA PART DES SITES DE PF GRAND PARIS DONT LA SURFACE VÉGÉTALISÉE EXCÈDE 10% DE LA SURFACE DE LA PARCELLE EN 2023

**35 %\*\***  
(en valeur vénale)

Les résultats des fonds PFO et PFO<sub>2</sub> sur l'année 2023 sont \*\* :



\* Périmètre soumis à la Loi Energie Climat (tous les véhicules d'investissement mentionnés à la page 13 du présent rapport).

\*\* 100 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

Double-matérialité : lien des actions de PERIAL AM à l'échelle de la SGP et des fonds PFO, PFO et PF Grand Paris avec les cibles adoptées à la COP15 Biodiversité	Risque pour PERIAL AM & fonds	Impact de PERIAL AM & fonds	Indicateurs de suivi de PERIAL AM et actions
<b>CIBLE 1 Planification spatiale</b> Réduire la perte de zones de haute importance pour la biodiversité à "près de zéro" d'ici à 2030, tout en respectant les droits des peuples autochtones et des communautés locales.	Moyen	Fort	Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
<b>CIBLE 2 Restauration</b> Veiller à ce que d'ici à 2030 au moins 30 % des zones dégradées fassent l'objet d'une restauration efficace.	Fort	Fort	Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
<b>CIBLE 3 Protection des espaces terrestres et marins</b> Protéger d'ici à 2030 au moins 30 % des terres et des mers.	Moyen	Fort	Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
<b>CIBLE 4 Gestion pour la conservation des espèces et de la diversité génétique</b> Stopper l'extinction induite par l'homme d'espèces menacées et favoriser le rétablissement des espèces, en particulier des espèces menacées	Faible	Moyen	Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
<b>CIBLE 6 Prévenir et réduire les espèces invasives</b> Éliminer, minimiser, réduire et/ou atténuer les impacts des espèces exotiques envahissantes sur la biodiversité et diminuer de 50 % les taux d'introduction de ces espèces d'ici à 2030.	Moyen	Moyen	Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
<b>CIBLE 7 Réduire les pollutions</b> Réduire les risques de pollution et l'impact négatif de la pollution de toutes sources, d'ici à 2030, à des niveaux qui ne sont pas nuisibles à la biodiversité ; réduire d'au moins la moitié les pertes de nutriments dans l'environnement (engrais) ; réduire de moitié au moins le risque global lié aux pesticides et aux produits chimiques hautement dangereux ; prévenir, réduire et travailler à l'élimination de la pollution plastique.	Moyen	Moyen	Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur la réduction de la pollution de l'air
<b>CIBLE 8 Minimiser les impacts du changement climatique</b> Minimiser l'impact du changement climatique et de l'acidification des océans sur la biodiversité et augmenter sa résilience grâce à des actions d'atténuation, d'adaptation et de réduction des risques de catastrophe, y compris par le biais de "solutions fondées sur la nature" et/ou des "approches basées sur les écosystèmes".	Fort	Fort	Stratégie d'alignement avec l'Accord de Paris (cf. page 22) Indicateur Écologie sur la séquestration et le stockage carbone Indicateur Fonctionnalités ou service écosystémiques sur la création de microclimats
<b>CIBLE 9 Assurer les bénéfices</b> Veiller à ce que la gestion et l'utilisation des espèces sauvages soient durables, offrant ainsi des avantages sociaux, économiques et environnementaux aux personnes qui en dépendent.	Moyen	Fort	Indicateur Entretien sur la fréquence des besoins d'entretien de chaque élément
<b>CIBLE 10 Garantir la gestion durable de tous les espaces</b> Veiller à ce que les zones agricoles, aquacoles, halieutiques et forestières soient gérées de manière durable (intensification durable, agroécologie...).	Faible	Moyen	Indicateur Entretien sur la fréquence des besoins d'entretien de chaque élément
<b>CIBLE 11 Maintenir et augmenter les contributions de la nature</b> Restaurer, maintenir et améliorer les contributions de la nature aux populations, y compris les fonctions et services écosystémiques, tels que la régulation de l'air, de l'eau et du climat, la santé des sols, la pollinisation et la réduction du risque de maladie.	Moyen	Fort	Indicateur Fonctionnalités ou service écosystémiques sur la création de microclimats, la réduction des pollutions de l'air et du bruit
<b>CIBLE 12 Augmenter les espaces verts et bleus en zone urbaine</b> Augmenter considérablement la superficie, la qualité et la connectivité, l'accès et les avantages des espaces "verts" et "bleus" dans les zones urbaines et densément peuplées, et assurer une planification urbaine inclusive pour la biodiversité.	Moyen	Moyen	Indicateur C2S dans son ensemble qui qualifie les surfaces végétalisées sur les actifs
<b>CIBLE 14 : Intégration des valeurs de la biodiversité dans les processus de décision</b> Assurer la pleine intégration de la biodiversité et de ses multiples valeurs dans les politiques, réglementations, planifications et processus de développement, stratégies d'éradication de la pauvreté, évaluations environnementales stratégiques, les évaluations d'impact et, le cas échéant, la comptabilité nationale, au sein et entre tous les niveaux de gouvernement et dans tous les secteurs, en alignant progressivement les activités publiques et privées pertinentes, les flux fiscaux et financiers avec les objectifs et les cibles de ce cadre.	Moyen	Fort	Evaluation du C2S dès la phase d'investissement des actifs et objectifs d'amélioration à l'échelle de la société de gestion et du fonds PF Grand Paris
<b>CIBLE 15 Impact et dépendances des entreprises</b> Encourager les entreprises à évaluer et divulguer régulièrement leurs risques, dépendances et impacts quant à la biodiversité, tout au long de leurs opérations, chaînes d'approvisionnement et de valeur et portefeuilles ; fournir les informations nécessaires aux consommateurs pour promouvoir des modes de consommation durables.	Fort	Moyen	Publication de rapports annuels intégrant l'enjeu de biodiversité vis-à-vis des parties prenantes externes Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur l'utilisation pédagogique de la nature Sujet intégré dans les discussions avec les Property Managers et avec les locataires via les Comités Verts
<b>CIBLE 16 Sensibilisation à la surconsommation</b> Veiller à ce que les gens soient encouragés et habilités à faire des choix de consommation durables, améliorer l'éducation et l'accès aux alternatives, et d'ici à 2030, réduire l'empreinte globale de la consommation de manière équitable, notamment en réduisant de moitié le gaspillage alimentaire mondial, en diminuant considérablement la surconsommation et la production de déchets.	Fort	Fort	Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur l'utilisation pédagogique de la nature Objectif de maîtrise de quantification des déchets générés et de valorisation matière Recours au réemploi sur les projets de développement
<b>CIBLE 19 Mobilisation de ressources financières</b> Augmenter substantiellement et progressivement le niveau des ressources financières de toutes provenances d'ici à 2030 en mobilisant au moins 200 milliards de dollars par an. Les pays développés s'engagent à verser au moins 20 milliards de dollars par an d'ici à 2025, et au moins 30 milliards de dollars par an d'ici à 2030 aux pays en développement pour les aider à protéger leur biodiversité.	Fort	Moyen	Budgets spécifiques dans les plans pluriannuels de travaux dédiés à la thématique de la biodiversité
<b>CIBLE 21 Connaissances traditionnelles</b> Veiller à ce que les meilleures données, informations et connaissances disponibles soient accessibles aux décideurs, les pratiques et les technologies des peuples autochtones et des communautés locales ne devant être accessibles qu'avec leur consentement préalable et éclairé.	Faible	Moyen	Publication de rapports annuels intégrant l'enjeu de biodiversité vis-à-vis des parties prenantes externes Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur l'utilisation pédagogique de la nature Sujet intégré dans les discussions avec les Property Managers et avec les locataires via les Comités Verts

NB : Seules les cibles pour lesquelles Perial AM identifie un risque et/ou un impact moyen ou plus sont présentées ici.



# Zoom sur la gestion des risques de PERIAL Asset Management



# 8 Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

## Processus de gestion des risques ESG

### IDENTIFICATION, ÉVALUATION ET PRIORISATION DES RISQUES

Une **cartographie des risques ESG** a été réalisée et est revue annuellement avec les équipes responsables de la gestion des risques, permettant l'identification et la priorisation des risques en matière de durabilité (conformément à l'Article 3 du Règlement SFDR). L'évaluation intègre la probabilité, l'horizon et l'impact. La cartographie complète est disponible [ici](#).

### PROCESSUS DE CONTRÔLE INTERNE

La stratégie ESG fait l'objet d'une **revue annuelle** dans le cadre du plan de contrôle. Celui-ci combine la vérification des données ESG, financières et juridiques. PERIAL AM dispose de **3 niveaux de contrôle** :

- 1<sup>er</sup> niveau : contrôle par les équipes opérationnelles lors de la collecte des données ;
- 2<sup>e</sup> niveau : contrôle permanent réparti entre les équipes de contrôle interne et développement durable en fonction de l'expertise nécessaire à l'évaluation de chaque point de donnée ;

- 3<sup>e</sup> niveau : contrôle externe, périodique, réalisé par un cabinet de contrôle externe mandaté pour 3 ans.

#### Le contrôle interne intègre :

- La cartographie des risques ESG ;
- Les objectifs extra-financiers propres à chaque fonds ;
- Le respect des contraintes réglementaires et le processus de notation annuelle des actifs, réalisé trimestriellement en interne.

En 2023, les rapports extra-financiers annuels des SCPI PFO, PFO<sub>2</sub> et SCPI PF Grand Paris ont été **revus par un organisme tiers indépendant**.

Les conclusions du contrôle interne sur la stratégie ESG sont intégrées dans le rapport de contrôle de la société de gestion. Elles sont **présentées semestriellement à la direction générale et aux opérationnels** afin d'assurer un suivi régulier. Tout écart fait l'objet d'un plan d'action rectificatif.



## Risques substantiels pour l'activité de PERIAL AM

Typologie de risques	Description	Détail des risques	Type	Temporalité	Horizon	Origine	Intensité	Fréquence	Criticité
<b>Risques de responsabilité</b>	Risques liés aux engagements réglementaires	Non-respect des engagements extra-financiers liés aux obligations réglementaires Publication erronée de l'annexe extra-financière des rapports annuels SCPI	Contentieux	Actuel	Court & moyen terme	Endogène	Très forte	Très forte	Très Élevée
<b>Risques de transition liés à la durabilité</b>	Risques de transition liés aux réglementations en matière de finance durable	Non-respect de la SFDR Non-respect de la taxonomie Non-respect de loi Énergie- Climat	Contentieux	Émergent	Moyen terme	Endogène	Forte	Forte	Très Élevée
<b>Risques de gouvernance</b>	Risques liés à la collecte et l'utilisation des données	Contrôle ESG Destruction ou corruption des données ESG Manque de fiabilité et/ou exhaustivité des données ESG	Transition / Contentieux	Actuel	Court & moyen terme	Endogène	Forte	Forte	Très Élevée
<b>Risques sociaux</b>	Risques liés au non-respect du droit international en matière de droits humains et de droit du travail par les prestataires, fournisseurs et locataires	Manquement d'un prestataire engendrant un risque d'image Conformité ESG des exploitants-locataires	Contentieux	Émergent	Long terme	Exogène	Moyenne	Moyenne	Élevée
<b>Risques de gouvernance</b>	Risques liés à la structure de la gouvernance, conventions réglementées et corruption	Gouvernance peu structurée Conflits d'intérêts Risque de corruption	Contentieux	Actuel	Long terme	Endogène	Forte	Forte	Élevée
<b>Risques de gouvernance</b>	Risques liés à l'engagement des parties prenantes	Non-respect des engagements extra-financiers contractuels des Property Managers	Contentieux	Émergent	Long terme	Exogène	Forte	Moyenne	Élevée
<b>Risques de transition environnementaux</b>	Risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie ou de changement climatique	Non-respect de la réglementation en lien avec les sujets environnementaux sur les actifs immobiliers	Transition	Actuel	Court terme	Endogène	Moyenne	Forte	Modérée
<b>Risques physiques environnementaux</b>	Risques climatiques physiques et risques physiques liés à la biodiversité	Risques climatiques : vagues de chaleur, inondations, sécheresse et RGA, submersions marines Disparition de la biodiversité concernant le patrimoine des fonds	Physique	Actuel	Court, moyen & long terme	Exogène	Moyenne	Faible	Modérée
<b>Risques de responsabilité</b>	Risques liés aux engagements volontaires	Non-intégration de la raison d'être dans les statuts Non-définition d'objectifs qualitatifs en vue de devenir entreprise à mission Conformité ESG des acquisitions Non-respect des engagements extra-financiers à l'échelle du fonds Non-respect des objectifs de la politique environnementale Non-conformité et/ou perte du label ISR et de la norme ISO 14001 Non-atteinte des objectifs de Perial Positive 2030	Contentieux	Actuel	Moyen terme	Endogène	Moyenne	Moyenne	Modérée
<b>Risques de gouvernance</b>	Risques liés à la rémunération des dirigeants	Non-respect de la politique de rémunération	Transition / Contentieux	Actuel	Long terme	Endogène	Moyenne	Moyenne	Modérée
<b>Risques sociaux</b>	Risques liés à la qualité sanitaire au sein des actifs	Qualité sanitaire des actifs au sein des actifs du patrimoine des fonds	Transition	Émergent	Moyen terme	Endogène	Moyenne	Faible	Faible

## 2023 : création d'un poste pour la gestion des risques à l'échelle des bâtiments

La gestion des risques intervient dès la phase **d'acquisition** grâce à l'évaluation des actifs sous le prisme ESG et l'élaboration d'un plan d'action chiffré associé. La mise en place d'une note seuil est une condition préalable à l'investissement.

Un **nouveau poste** a été créé en 2023, spécialisé sur la **gestion des risques immobiliers, au sein de la Direction Technique**. L'analyse approfondie sur les risques techniques, environnementaux, et liés aux réglementations permettent aussi de répondre au risque d'obsolescence des actifs.

Par exemple, les risques suivants sont évalués : ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), DPE, respect des températures de consigne réglementaires pour le chauffage et la climatisation, réglementation F-gas, surface des locaux vélos et nombre de bornes de recharge pour véhicules électriques, vétusté des bâtiments.

À partir de 2024, un travail va être mené avec les Property Managers pour évaluer les **coûts de mise en conformité** des bâtiments.

# Focus sur la résilience face au changement climatique

## Gestion des risques climatiques à l'échelle de la société de gestion

Le plan PERIAL Positive 2030 définit un objectif spécifique sur la résilience climatique est affiché dans le plan PERIAL Positive 2030 : **réduire la vulnérabilité du périmètre connu sur, à minima, un aléa climatique chaque année.**

L'évaluation de la vulnérabilité de chaque bâtiment est réalisée grâce à l'outil Bat-ADAPT (plateforme R4RE). Cette analyse permet de prioriser les actifs les plus à risque et de planifier les actions à mener. Un suivi régulier est ensuite mis en place pour évaluer l'efficacité des travaux, via l'amélioration de l'indicateur de résilience. Les actions sont chiffrées en termes de CAPEX et intégrées dans le plan pluriannuel de travaux, permettant ainsi de déterminer un impact financier à court terme.



## PFO : des objectifs centrés sur la résilience face au changement climatique

PFO a une **stratégie orientée vers la résilience climatique**, notamment via un objectif de définition et de mise en œuvre d'un plan d'action d'amélioration de la résilience des actifs.

Plusieurs actions ont été menées en 2023 :

- **Collecte des données techniques des bâtiments** pour pouvoir intégrer le patrimoine sur l'outil Bat-ADAPT.
- Réalisation de 2 audits tests avec un prestataire sur la résilience au changement climatique.
- Mise à jour des trames de procédures d'urgence environnementales dont climatiques

Les audits ont mis en évidence des leviers d'action qui pourront être intégrés en phase travaux et planifiés dans les plans pluriannuels de travaux :

- Modification de la toiture (végétalisation, ou changement de la couleur)
- Installation de stores anti-chaaleur aux fenêtres
- Mise en place du free-cooling.

PERIAL AM amplifiera son action ces prochaines années. Le périmètre des actifs audités va être élargi à tous les actifs gérés par les fonds. L'objectif est de réaliser environ 15 audits par an). A la suite à ces analyses, les actions seront validées, inscrites dans les dépenses d'investissement puis mises en place. La vulnérabilité sera réévaluée post-travaux pour évaluer l'efficacité des mesures prises et vérifier l'atteinte des objectifs.

Selon l'analyse Bat-ADPAT réalisée en 2023, 85% des actifs (en VVHD) de PFO sont soumis à des risques climatiques forts.





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