

Rapport  
extra-  
financier  
2024

# Édito

## PF Grand Paris poursuit sa démarche innovante en matière d'amélioration de la biodiversité urbaine

La **dynamique du Grand Paris** a été particulièrement intense au cours de l'année 2024 : ouverture de sept nouvelles gares sur la ligne 14 du métro, poursuite des travaux pour les lignes 17 et 18 - constituant des jalons majeurs du projet du **Grand Paris Express** - mais aussi livraisons des **projets immobiliers** pour les **Jeux Olympiques et Paralympiques** qui sont désormais entrés dans la phase héritage. Ces réalisations structurent durablement l'**attractivité** et la **dynamique** immobilière de la métropole du Grand Paris.

L'année 2024 marque également un **jalon important** dans la stratégie d'investissement responsable de la SCPI PF Grand Paris, et dans son engagement en faveur de la **biodiversité**. Cette nouvelle année voit la **concrétisation** de nos ambitions en matière de préservation et de restauration de la biodiversité.

En 2024, nous avons finalisé les audits **biodiversité** sur l'ensemble du périmètre cible de la SCPI, une étape essentielle pour mieux connaître et comprendre l'état actuel des espaces verts et des habitats naturels présents sur nos immeubles. Par ailleurs, le lancement de tous les **travaux d'amélioration biodiversité** constitue une étape majeure dans notre démarche. Ces interventions, qu'elles concernent la végétalisation, la création de continuités écologiques ou l'amélioration des espaces verts, visent à améliorer la **qualité de vie des occupants**, à attirer des **locataires de qualité** et à renforcer la **résilience du patrimoine face aux enjeux climatiques** et environnementaux.

Conscient que la **biodiversité** est un levier essentiel pour la **valeur et la pérennité des immeubles**, nous poursuivons cette démarche en lien étroit avec les réglementations à venir et les attentes croissantes des locataires et des partenaires. La biodiversité ne se limite pas à un enjeu environnemental : elle devient un **vecteur d'attractivité**, de qualité de vie et de résilience pour l'ensemble du portefeuille.

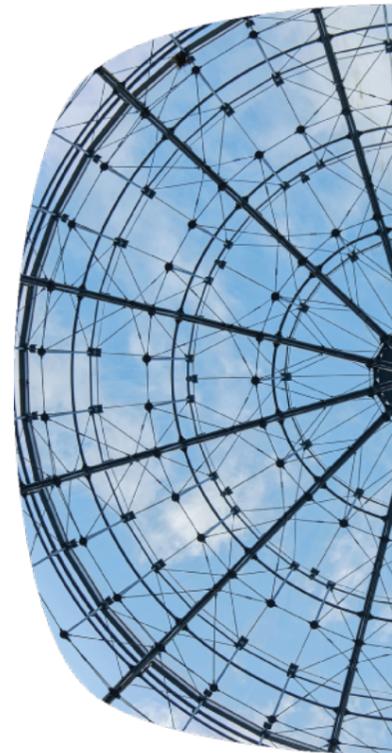
Au-delà de cette thématique clé, nous avons travaillé le patrimoine sur l'ensemble des thématiques ESG, et notamment en matière d'**amélioration énergétique**, pour anticiper en particulier le jalon 2030 du « décret tertiaire » qui impose aux bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de réduire progressivement leurs consommations d'énergie finale. Cela nous permet d'**envisager** une **matérialisation** de la **valeur verte** dans les valeurs d'expertise au cours de l'année 2025.

Par ailleurs, 2024 marque une étape majeure pour le Groupe PERIAL, qui devient officiellement une **entreprise à mission**. Cette transformation vient renforcer la portée de notre engagement et ancre durablement notre raison d'être au service de la transition environnementale et sociétale, au bénéfice de nos épargnants, investisseurs et locataires.

Forte de son **label ISR**, confirmé à l'issue de l'audit AFNOR de fin 2024, la SCPI Pf Grand Paris poursuit son évolution pour **conjuguer performance financière et extra-financière**. Nos équipes restent pleinement mobilisées pour identifier et mettre en œuvre les actions nécessaires à la valorisation et à la résilience du patrimoine. Nous sommes convaincus que cette stratégie, à la croisée de l'innovation, de l'exigence réglementaire et de la création de valeurs, répond aux enjeux d'aujourd'hui et de demain, et donne tout son sens à votre épargne.

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

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



# Sommaire

- 02 Éditorial
- 06 Chiffres clés
- 08 Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management
- 10 Une stratégie ESG engagée et innovante
- 13 Une stratégie d'amélioration continue
- 14 Une SCPI engagée pour la biodiversité
- 20 Évolution des performances
- 30 Immeubles significatifs 2024

# Chiffres clés

**Pf GRAND PARIS**



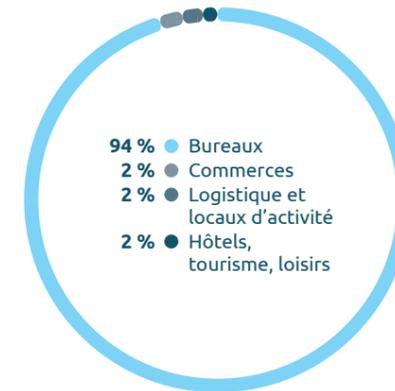
GREENWICH  
SERRIS / 94

## POUR TOUT COMPRENDRE

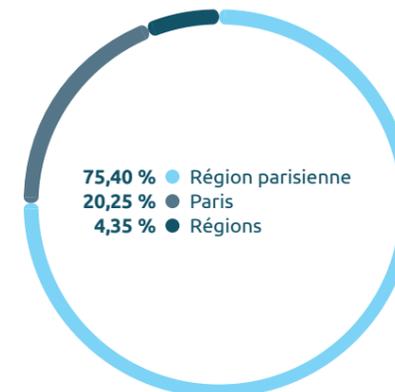
**1 kWh =**  **pendant 1 heure**



### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Chiffres au 31/12/2024

**x2**

LE SCORE BIODIVERSITÉ DE PF GRAND PARIS a plus que doublé par rapport à 2021



**100%**

DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS

des immeubles de la SCPI Pf Grand Paris sont couverts par un contrat-cadre de fourniture de gaz vert ou par un contrat d'électricité verte, certifiée garantie d'origine renouvelable.



**95%\***

DU PATRIMOINE de la SCPI Pf Grand Paris est accessible en métro, RER, bus ou tramway



**13 experts**

TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX sont dédiés à l'amélioration de la performance des immeubles des fonds de PERIAL AM, et un service RSE et Innovation à l'échelle du groupe PERIAL



\* Entendu hors immeubles en cours de vente au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.



# Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management

## L'IMMOBILIER À LA CROISÉE D'ENJEUX MAJEURS

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



**Santé**  
**90 % DE NOTRE TEMPS** est passé à l'intérieur de bâtiments ce qui influe 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**  
 Le marché mondial de l'intelligence artificielle dans le secteur de la construction pourrait **AUGMENTER DE PLUS DE 30%** entre 2023 et 2030.

(Business Wire)



**Résilience**  
 Les événements climatiques ont engendré des pertes financières à hauteur de **738 MILLIARDS D'EUROS** pour l'UE entre 1980 et 2023.

(CBRE)



**Climat**  
 Les bâtiments représentent **40 % DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES** et 36 % des émissions de gaz à effet de serre en Europe.

(Commission européenne)

TOUT SAVOIR SUR LES ENGAGEMENTS DE PERIAL Asset Management : **PERIAL POSITIVE 2030**



## UN GROUPE DÉSORMAIS ENTREPRISE À MISSION

Comme toute la gamme de Fonds gérés par PERIAL Asset Management, la **SCPI Pf Grand Paris** 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 guidée par la Raison d'être du groupe PERIAL : **« 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 »**

- **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.

En 2024, le Groupe PERIAL a franchi une nouvelle étape majeure en devenant officiellement une **Entreprise à Mission**, intégrant ses missions dans ses statuts. Cette transformation traduit l'ambition du Groupe d'associer la **réussite économique**, l'**impact sociétal** et la **transition environnementale** pour contribuer à l'**intérêt général**. Dans ce cadre, PERIAL s'engage à travers **quatre missions principales** :

- 1) Proposer des solutions d'investissement intégrant une vision de la valeur enrichie des dimensions sociétales et environnementales ;
- 2) Contribuer au développement d'un immobilier ré-génératif ;
- 3) Promouvoir des partenariats solides et de long terme ;
- 4) Cultiver avec nos collaborateurs nos singularités de groupe engagé et indépendant.

Cette démarche renforce notre engagement à créer une valeur durable et responsable pour l'ensemble de notre écosystème, et notamment pour nos clients associés des fonds.

# Une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) engagée et innovante



## 8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

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

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

### DES SUCCÈS PARTAGÉS

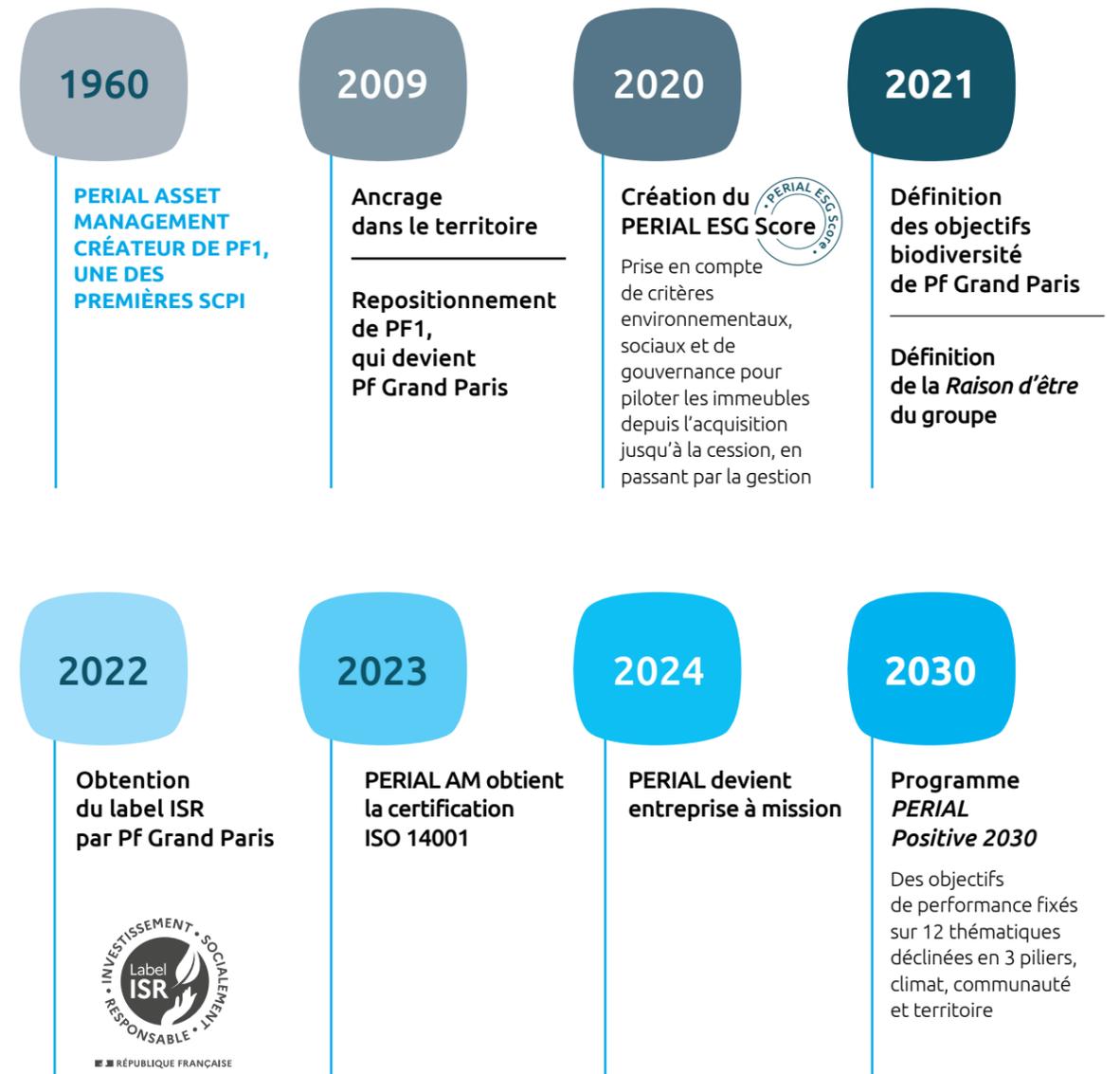
L'atteinte des objectifs de PERIAL Positive 2030 n'est possible qu'à travers l'engagement de l'**ensemble des parties prenantes**. Les savoirs sont partagés en interne, et les collaborateurs et collaboratrices prennent une part active à l'atteinte des objectifs extra-financiers de la société et du groupe.

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 immeubles au quotidien, peuvent participer à la sobriété et à la résilience des immeubles 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.

<https://www.perial.com/documentation/266/Politique%20d'engagement%20avec%20les%20parties%20prenantes.pdf>



## CYCLE DE VIE D'UN IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE

### AVANT L'ACQUISITION

Appréciation de l'éligibilité de l'immeuble sur la base de ses principales caractéristiques ESG

Notation de l'immeuble 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'immeuble doit être supérieure à la note seuil



### GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Évaluation du coefficient socio-écologique surfacique (C2S) de l'immeuble, un indicateur permettant de mesurer l'amélioration de la biodiversité locale et son impact social

Mise en place du plan pluriannuel de travaux et d'actions impactant la performance ESG et le score biodiversité ("C2S")

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



### LORS DE L'ARBITRAGE

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

# Une stratégie d'amélioration continue

Afin de répondre aux **exigences du marché et des locataires** des immeubles du fonds, il est crucial d'entretenir et de maintenir le patrimoine immobilier.

Pour cela, un **plan de travaux** quinquennal est validé chaque année, visant à garantir la **sécurité** des utilisateurs, apporter les **améliorations nécessaires** à la bonne **utilisation** des sites, appliquer notre **stratégie extra-financière** et répondre aux **exigences réglementaires**.

PERIAL AM a mis en place en 2022 un **cadre de financements durables**. Ce dispositif vise à **verdir les dettes**, permettant d'obtenir des **taux de financements plus favorables** (« green loans ») si l'immeuble concerné détient une certification environnementale de très bon niveau, ou d'obtenir des **bonus annuels sur le taux** (« sustainability-linked loans ») si le fonds détenant l'immeuble concerné a performé sur tout ou partie des indicateurs de performance environnementaux.

À ce titre, en 2024, les taux d'intérêt appliqués aux financements durables de PF Grand Paris ont légèrement augmenté de 0,01 %, entraînant un surcoût de moins de 6 000 €. Pour plus d'information, consultez notre document cadre disponible sur le lien hypertexte ci-dessous.



<https://www.perial.com/sites/default/files/2024-03/perial-sustainability-linked-loan-framework.pdf>

Pour ces raisons, **les indicateurs extra-financiers du fonds sont audités par l'Organisme Tiers Indépendant (OTI), KPMG**. Cela permet aussi de partager des informations vérifiées et de poursuivre le travail d'amélioration du patrimoine et des fonds sur le volet ESG.



**CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ**



# Une SCPI engagée pour la biodiversité

ANTONY PARC 1  
ANTONY / 92



## La biodiversité : un enjeu systémique

Intégrée par essence dans le territoire francilien, Pf Grand Paris se fixe depuis 2021 des objectifs d'amélioration de la biodiversité de son parc à horizon 2030.

### QU'EST-CE QUE LA BIODIVERSITÉ ?

Selon l'Office français de la biodiversité (OFB), la biodiversité désigne l'ensemble des **êtres vivants** ainsi que les **écosystèmes** dans lesquels ils vivent. Ce terme comprend également les **interactions** des espèces, entre elles et avec leurs milieux. La biodiversité répond directement aux **besoins primaires des humains** en apportant oxygène, nourriture et eau potable. Elle contribue également au **développement** des activités humaines en fournissant matières premières et énergies, et à leur **protection** face aux **risques environnementaux**.

### URGENCE POUR LE VIVANT

« 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 », alerte le nouveau et historique rapport de la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (en anglais, IPBES), publié en 2019.

L'IPBES identifie cinq causes majeures de ce déclin :

- 1) **les changements d'usage des terres et de la mer ;**
- 2) **l'exploitation directe de certains organismes ;**
- 3) **le changement climatique ;**
- 4) **la pollution ;**
- 5) **la dissémination des espèces exotiques envahissantes.**

En France, **l'équivalent d'un département tous les dix ans est artificialisé**, selon Novethic. Or, on estime à 26 000 Mds € par an la valeur des services rendus par la nature, soit près de deux fois la production humaine de valeur dans le même temps<sup>1</sup>.

Plus de 50% du PIB mondial, soit environ 40 000 Mds \$, dépend de services rendus par la nature<sup>2</sup>.

On estime que les **coûts financiers** liés à la perte de services écosystémiques due aux modifications de l'occupation des sols sont compris entre **3 500 et 18 500 Mds € par an de 1997 à 2011**. La **dégradation des sols** aurait coûté entre **5 500 et 10 500 Mds € par an** sur la même période<sup>3</sup>.

### DES SERVICES ESSENTIELS

Et pourtant, la nature nous procure des services vitaux et multiples :

- **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 CO<sub>2</sub> 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...

Sur ces services s'appuient notamment les solutions fondées sur la nature préconisées par le GIEC dans la lutte contre le changement climatique, qui présente également des bénéfices pour la santé et le bien-être humains.

1. [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO\\_04\\_27](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO_04_27)

2. Commission européenne, 2020

3. <https://www.oecd.org/environment/resources/biodiversity/Rapport-G7-financer-la-biodiversite-agir-pour-l%27economie-et%20les-entreprises.pdf>

# Nos actions en matière de biodiversité

## UN INDICATEUR MESURANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE DES ACTIONS EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ

L'un des principaux défis à la protection et à la restauration de la biodiversité se trouve dans la **difficulté à mesurer** les progrès réalisés. Contrairement au climat, où l'équivalent carbone s'est imposé comme unité de référence, la biodiversité a de nombreux indicateurs, mais ils sont loin de faire consensus. La qualité de la biodiversité dépend de nombre de paramètres, principalement locaux, dont l'évaluation demande parfois des connaissances avancées en écologie.

Conscient de l'impact de son activité sur la biodiversité, PERIAL AM s'est rapproché des écologues de Gondwana, la marque biodiversité du cabinet de conseil ARP-Astrance, pour **définir un indicateur** qui permette de **mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des immeubles immobiliers** et son impact sur les utilisateurs : ainsi est né le C2S, ou **coefficient socio-écologique par surface**.

Cet indicateur, dont la valeur est comprise entre 0 et 8, peut être utilisé à différentes échelles et à différentes étapes du cycle de vie de l'objet étudié. Le C2S valorise les surfaces végétalisées, les supports de biodiversité, leur gestion écologique, et les aménités offertes aux utilisateurs et aux utilisatrices. Plus le C2S est élevé, meilleurs sont la qualité écologique de la biodiversité et son impact social.

Ce score biodiversité fait la somme des différentes surfaces, pondérées selon leur intérêt socio-écologique, défini selon **quatre indicateurs** :

- **Écologie** : gestion des eaux pluviales, séquestration carbone, diversité des espèces, des habitats, etc. ;
- **Fonctionnalité** : réduction du bruit, de la pollution de l'air, création d'un îlot de fraîcheur, utilisation récréative ou pédagogique, etc. ;
- **Paysage** : qualité esthétique, couleurs, formes et variations saisonnières ;
- **Entretien** : fréquence des besoins.

**Ces catégories** sont étudiées :

- la végétation de pleine terre ;
- la végétation hors sol ;
- les revêtements ;
- les aménagements pour la gestion des eaux de pluie.

Des bonus peuvent être attribués, par exemple si des éléments favorisent le lien à la nature à travers un usage biophilique des services écosystémiques, protègent la trame noire, attirent les pollinisateurs, etc.

La contribution réelle des éléments est prise en compte : par exemple, un arbre qui vient d'être planté apportera une contribution moindre au score qu'un arbre à maturité.



R COM  
RUEIL-MALMAISON / 78

Objectif 2030 :  
**améliorer le score biodiversité moyen du fonds par rapport à 2021**

Au 31 décembre 2024

**Le score biodiversité moyen du fonds a plus que doublé par rapport à 2021**

**100% des audits biodiversité ont été réalisés et 100% des travaux associés ont été lancés**

**41% des immeubles (en valeur vénale) du périmètre cible ont amélioré leur score biodiversité d'au moins 30%**

## LE PROCESSUS D'AMÉLIORATION DE LA BIODIVERSITÉ DES SITES

Pour exploiter le potentiel de biodiversité urbaine sur le fonds, voici la démarche mise en place :

- **L'équipe Immobilier Durable de PERIAL AM mandate la réalisation d'un audit à un expert écologue** qui cartographie les espaces végétalisés, identifie les espèces végétales et le site dans son environnement (proximité à des zones naturelles ou protégées), analyse les pratiques d'entretien des espaces végétalisés, etc. Cet audit propose des actions d'amélioration mesurées avec notre score biodiversité (le C2S).

- **Les actions d'amélioration sont ensuite étudiées puis validées** par les équipes d'asset management, dans le respect de l'équilibre économique du fonds et visant à améliorer d'au moins 30% le score biodiversité du site.
- **Les actions sont enfin réalisées sur le site** : végétalisation de surfaces, installation d'espèces végétales endémiques, modification des contrats d'entretien des espaces verts, installation d'éléments d'accueil de la petite faune (hôtel à insectes, nichoirs, etc.). Ces travaux sont supervisés par les Property Managers mandatés par PERIAL AM.

## ACTIONS D'AMÉLIORATION DE LA BIODIVERSITÉ RÉALISÉES EN 2024

La SCPI met en oeuvre des actions ciblées pour améliorer la biodiversité des immeubles, en voici quelques exemples.

IMMEUBLE  
**CAP CERGY**  
(95)  
Bureaux  
12 658 m<sup>2</sup>



### Installation d'aménagement pour les pollinisateurs sauvages

Dans un environnement très urbanisé et caractérisé par une végétalisation limitée, le site présentait initialement une faible diversité en espèces pollinisatrices. Afin d'améliorer le potentiel écologique du site, un projet d'**aménagement de deux refuges pour pollinisateurs\* sauvages** (abeilles, guêpes) a été réalisé, favorisant ainsi l'arrivée et le **développement de l'entomofaune\*\*** locale.

Impact sur le score biodiversité de l'immeuble : **+39%**

IMMEUBLE  
**BAGNOLET**  
(93)  
Bureaux  
4 131 m<sup>2</sup>



### Gestion écologique des haies

Dans une démarche de préservation de la biodiversité locale, une adaptation de la gestion des haies a été mise en oeuvre sur le site. Afin de limiter l'impact des interventions humaines sur la faune, notamment durant la période de nidification des oiseaux, la taille des haies et massifs est désormais réalisée en dehors de la période sensible (du 15 mars au 31 juillet). Cette mesure favorise la libre expression des arbustes tout en maintenant un **équilibre** entre **esthétique paysagère** et respect des **cycles biologiques naturels**.

Impact sur le score biodiversité de l'immeuble : **+58%**

IMMEUBLE  
**LEVALLOIS A. FRANCE**  
(92)  
Bureaux  
1 077 m<sup>2</sup>



### Plantation d'espèces locales pour un refuge écologique

Dans une logique de renforcement de la biodiversité locale, le site a été planté avec une **palette d'espèces indigènes d'île-de-France**. Celle-ci se compose de plantes vivaces comme des **géraniums**, des **graminées résistantes** (comme les fétuques bleues), des fleurs **mellifères** appréciées par des pollinisateurs (comme le lamier maculé ou la centranthe), ainsi que d'**arbustes indigènes** tels que l'amélanchier. Ces plantations favorisent les pollinisateurs tout en assurant une intégration paysagère harmonieuse et durable. De plus, le potentiel écologique a pu être amélioré grâce à la redensification du massif. Le but est que ce massif puisse servir de **zone refuge**, de zone de nidification et de nourrissage à la **faune**.

Impact sur le score biodiversité de l'immeuble : **+145%**

\***Pollinisateurs** - animal (souvent un insecte, comme les abeilles ou les guêpes) qui transporte du pollen d'une fleur à une autre, ce qui aide les plantes à produire des fruits et des graines.

\*\***Entomofaune** - ensemble des insectes vivant dans un endroit donné.



LEVALLOIS A. FRANCE



SAINT-DENIS BOULOGNE / 92



# Évolution des performances

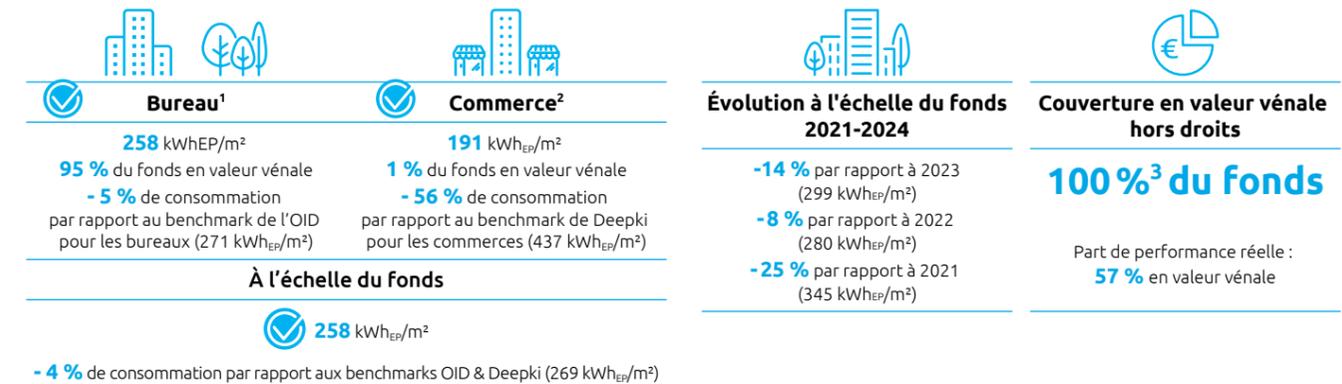
## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>) parties communes et privatives

Consommations moyennes par typologie d'immeubles en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>



#### Mode de calcul

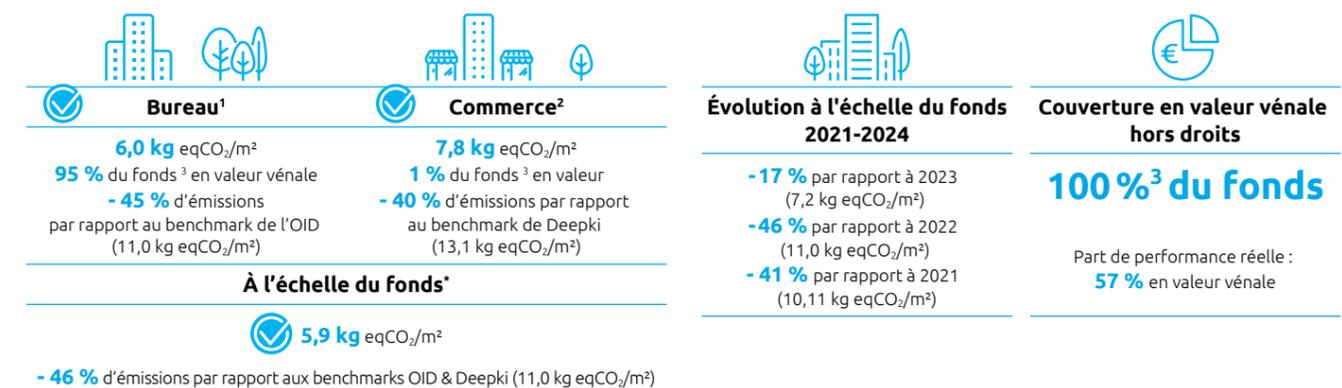
Moyenne des performances énergie des immeubles (en énergie primaire) pondérées par leur valeur vénale.



### ÉMISSIONS DE GES

en valeur relative (kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>), sur la base des données de consommation énergétique des parties communes et privatives

Émissions moyennes par typologie d'immeubles en kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>



#### Mode de calcul

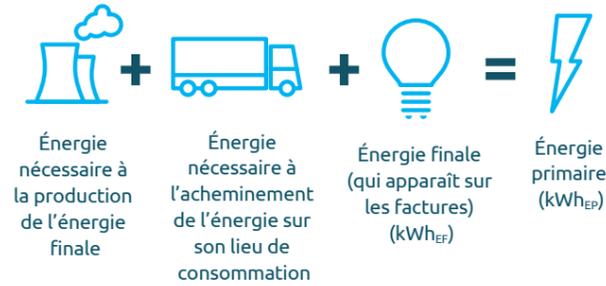
Moyenne des performances carbone des immeubles (en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) pondérées par leur valeur vénale.

1. Immeubles de bureau et d'enseignement  
 2. Immeubles de commerce, R.I.E et local technique  
 3. 100 % du fonds : entendu hors immeubles inscrits au plan de vente au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ

## MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES

### INDICATEUR ÉNERGIE



Depuis 2024 la donnée énergétique des immeubles immobiliers gérés par PERIAL AM est centralisée sur la plateforme CITRON, prestataire d'Energy Management. La performance énergétique calculée selon la méthode PERIAL AM est également disponible sur cet outil.

Le processus de calcul de la performance énergétique débute par l'évaluation de la complétude des données, à la fois temporelle, surfacique et par usage, afin d'établir un taux global de complétude pour chaque point de livraison (PDL) et chaque immeuble. Sur cette base, un indice de fiabilité est attribué à chaque immeuble, classant la donnée comme réelle, forte, faible ou équivalente. En fonction de cet indice, les consommations sont soit considérées comme réelles, soit reconstituées ou extrapolées, en s'appuyant sur des données comparables issues du patrimoine. Ces consommations finales sont ensuite converties en énergie primaire, et permettent le calcul des performances énergétiques, exprimées en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup> et kWh<sub>EF</sub>/m<sup>2</sup>.

Des vérifications de cohérence sont effectuées par les équipes de PERIAL AM et de CITRON, et les valeurs considérées comme aberrantes sont corrigées.

Les résultats des calculs ont été audités par l'Organisme Tiers Indépendant (OTI) KPMG.

### INDICATEUR GAZ À EFFET DE SERRE

La performance carbone des immeubles a été calculée par le prestataire expert SOCOTEC Immobilier Durable, sur la base des performances énergétiques détaillées précédemment. Des facteurs de conversion sont ensuite appliqués aux consommations en énergie finale, en tenant compte des vecteurs énergétiques et des équipements renseignés dans les outils internes de PERIAL AM. Ces facteurs proviennent des bases ADEME pour les immeubles situés en France, et du référentiel CRREM pour ceux localisés en Europe. Par ailleurs, en l'absence de données précises sur la majorité du patrimoine, une hypothèse standard issue de l'ADEME a été utilisée pour estimer les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes.

Les résultats des calculs ont été audités par l'Organisme Tiers Indépendant (OTI), KPMG.

### COMPARAISON AVEC LES BENCHMARKS ÉNERGÉTIQUES ET CARBONE

La performance énergétique annuelle des immeubles (exprimée en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.an) est comparée aux moyennes annuelles issues des benchmarks de référence : le Benchmark de Performance Énergétique et Environnementale (BPE) de l'OID pour les immeubles situés en France (hors commerces), et l'Index ESG de Deepki pour les immeubles situés en Europe ainsi que pour la typologie "commerces" en France.

#### Méthodologies des benchmarks

Les benchmarks Deepki et OID sont basés sur une méthodologie similaire, axée principalement sur la collecte des données de consommation des actifs immobiliers. La principale différence réside dans leur approche de collecte de données : Deepki utilise un système automatisé via sa plateforme, tandis que l'OID recueille les données manuellement via une enquête annuelle. En outre, Deepki possède davantage de données sur l'Europe, offrant un benchmark a priori plus comparable pour les immeubles hors France. En revanche, l'OID a un historique de benchmark et de données sur la France bien plus important que Deepki. Malgré cette différence dans la collecte de données, les unités sont similaires, permettant d'adopter une démarche de consolidation de ces deux benchmarks.

#### Approche et méthodologie de calcul pondéré

Afin de répondre au besoin d'un benchmark unique, une approche alternative a été adoptée. Elle repose sur la pondération des benchmarks par classe d'immeubles et par pays, en fonction de la composition réelle du fonds. Plus précisément, cette pondération est calculée selon la superficie totale détenue pour chaque classe d'immeubles et chaque pays. Cette méthode permet d'obtenir un benchmark consolidé qui reflète fidèlement la structure diversifiée du fonds immobilier. Elle répond également aux exigences de transparence et de clarté formulées par PERIAL AM. Enfin, cette approche offre une vision globale des performances du fonds en matière d'énergie et d'émissions de GES, ce qui facilite la comparaison et soutient les décisions de gestion.

## Actions d'engagement

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

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

PERIAL AM a également 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 de fourniture d'électricité verte, garantie d'origine renouvelable, avec Engie. 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.



# INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



## CERTIFICATIONS

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



**42 %**

en valeur vénale hors droits

### EN DÉTAIL

#### EN PHASE CONSTRUCTION

- 15 % BREEAM & HQE
- 5 % BREEAM
- 1 % HQE

(en valeur vénale hors droits)



#### Évolution 2021-2024

- 5 points par rapport à 2023
- 2 points par rapport à 2022
- + 15 points par rapport à 2021



Couverture en valeur vénale hors droits

**100%\* du fonds**

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles porteurs d'une certification environnementale en construction/rénovation ou exploitation sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. Seuls les schémas de certification HQE, BREEAM et LEED (phases construction/rénovation et exploitation) sont pris en compte.

# ACTIONS D'ENGAGEMENT

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

PERIAL AM fait appel à ses partenaires pour généraliser la **certification BREEAM In-Use Part 1** (qualité intrinsèque du bâtiment), au niveau Very Good a minima, sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (hors lots de copropriétaires et immeubles au plan de cession).

**Au 31 décembre 2024, la part d'immeubles de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> certifiés BREEAM In-Use (à minima Very Good) est de 24% (en nombre).**

SAINT DENIS  
BOULOGNE / 92



**CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ**

\* 100 % du fonds : entendu hors immeubles en cours d'arbitrage au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.



## BIODIVERSITÉ

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



**40 %**

en valeur vénale hors droits



Évolution 2023-2024

**+ 5 points**  
par rapport à 2023



Couverture en valeur vénale hors droits

**100%\* du fonds**

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles dont la surface végétalisée représente plus de 10% de la parcelle sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. Cette surface est évaluée selon des fourchettes (0%, inférieure à 10%, entre 10% et 50%, supérieure à 50% de la surface de la parcelle) de la manière suivante (les surfaces verticales - murs végétalisés par exemple - ne sont pas comptabilisées) :

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

### AU 31 DÉCEMBRE 2024

100% des **audits biodiversité** ont été réalisés

33% des **travaux biodiversité** planifiés ont été réalisés

Par ailleurs, **au 31 décembre 2024, 41% des immeubles pertinents ont amélioré d'au moins 30% le score biodiversité (le C2S)**. La notion d'immeubles pertinents couvre les bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, avec des espaces verts non-nuls, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cessions.

# ACTIONS D'ENGAGEMENT

Depuis 2020, PERIAL AM mène une démarche structurée pour préserver et améliorer la biodiversité sur l'ensemble de son patrimoine immobilier. En collaboration avec le cabinet ARP-Astrance, une cartographie a été réalisée pour identifier les immeubles situés à proximité de zones écologiques sensibles en France et en Europe. Cette cartographie prend également en compte la surface végétalisée des sites, afin de cibler les actions prioritaires.

Depuis 2022, cette démarche s'est renforcée avec l'intégration de **pratiques d'entretien plus durables** sur les espaces verts. Ces pratiques incluent : la réduction des tontes trop courtes ou trop fréquentes, la limitation des produits phytosanitaires, la promotion des essences locales et variées, la préservation des habitats pour la faune.

Un **travail de sensibilisation auprès des locataires** accompagne ces changements, pour mieux faire comprendre que la richesse écologique d'un espace vert ne se mesure pas à son aspect "nettoyé", mais à la diversité du vivant qu'il abrite. La réintroduction de prairies naturelles ou de plantes spontanées fait ainsi partie de cette nouvelle approche.

Afin de **mesurer l'impact environnemental et social** de ses actions, PERIAL AM a co-développé un score biodiversité, le **C2S** (Coefficient socio-écologique par surface) avec les écologues d'ARP-Astrance. Cet indicateur, noté de 0 à 8, évalue la qualité écologique des sites en croisant plusieurs critères : surface végétalisée, biodiversité, gestion écologique, et bénéfices pour les usagers. Il permet d'objectiver les progrès réalisés et de guider les actions d'amélioration. Concrètement, des audits sont réalisés avant de mettre en place des actions d'amélioration de la biodiversité : végétalisation de surfaces artificialisées, plantation d'espèces indigènes, installation de refuges pour la faune...

**CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ**

\* 100 % du fonds : entendu hors immeubles en cours d'arbitrage au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.

# INDICATEURS SOCIAUX



## MOBILITÉ

Part des immeubles situés à moins de 500 m d'un nœud de transports



95 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2024

+ 1 points par rapport à 2023  
+ 2 points par rapport à 2022  
+ 8 points par rapport à 2021



Couverture en valeur vénale hors droits

100%\* du fonds

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles à moins de 500 m d'un nœud de transports (plus de 2 stations de bus, métro, tramway, train) sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, métro dans un rayon de 500 m autour de l'immeuble, grâce à des plateformes en open data (Google Maps, OpenStreetMaps).



## SERVICES À PROXIMITÉ

Part des immeubles au Walk Score supérieur à 70/100



97 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2024

+1 point par rapport à 2023  
- 1 point par rapport à 2022  
Égal à 2021



Couverture en valeur vénale hors droits

100%\*

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles au Walk Score supérieur à 70 sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. (Source Walk Score : <https://www.walkscore.com>)  
Il est à noter que le Walk Score n'est pas une donnée certifiée pour les adresses européennes, bien que des résultats pertinents puissent être affichés dans la majorité des cas.

# ACTIONS D'ENGAGEMENT

Les enjeux de **transport** et de mobilité sont fondamentaux dans la structuration du territoire francilien. Leurs impacts environnementaux et sociaux sont multiples. Les transports représentent, en France, environ **un tiers des émissions de gaz à effet de serre**. Les enjeux d'inclusion, l'accès aux bassins d'emploi, aux loisirs, aux services sont également liés à la qualité des transports en commun. Le bien-être des habitants est aussi conditionné par le dimensionnement des transports. Le projet du Grand Paris, en créant des trajets alternatifs évitant Paris intra-muros, ainsi que l'essor du télétravail devraient désengorger les réseaux, notamment aux heures de pointe.

En investissant dans des immeubles proches des transports en commun ou en mettant en place des bornes de recharge pour véhicule électrique, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de **réduire leur empreinte carbone individuelle**.

Les **mobilités actives** sont favorisées par la mise en œuvre d'infrastructures **cyclistes**, permettant aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, mais aussi d'adopter un mode de vie plus sain.

### Le saviez-vous ?

93% des Français et 89% des non-utilisateurs de transports en commun considèrent qu'il est nécessaire de **développer les transports en commun**<sup>1</sup> (resp. +4 pts et +5 pts par rapport à 2021).

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ

\* 100 % du fonds : entendu hors immeubles en cours d'arbitrage au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.

<sup>1</sup> Observatoire de la Mobilité, 2022 : 20220927\_dp\_observatoire\_de\_la\_mobilite\_v2.0.pdf

# ACTIONS D'ENGAGEMENT

Le Walk Score est un indicateur de 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. La disponibilité des **services** aux alentours des sites permet non seulement le **soutien aux économies locales** et aux commerces de proximité, mais aussi l'**amélioration du cadre de vie** des utilisateurs des immeubles. Les immeubles participent également à la dynamisation du tissu économique local, en permettant notamment aux utilisateurs des immeubles d'accéder aux différents commerces et services aux alentours. En investissant dans des immeubles 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**.

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ

\* 100 % du fonds : entendu hors immeubles en cours d'arbitrage au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.



# INDICATEURS DE GOUVERNANCE



## GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Part des immeuble ayant une charte ESG signée par les Property Managers



100 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2022-2024

Égal à 2023

Non comparable à 2022

Part des immeubles ayant subi des travaux couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires



100 %\*

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2024

+ 7 points par rapport à 2023

+ 20 points par rapport à 2022

Avant 2022, l'indicateur n'était pas calculé.

### Mode de calcul

- Part des immeubles en valeur vénale hors droits, disposant d'une charte ESG signée par les Property Managers.
- Part des immeubles en valeur vénale hors droits, ayant subi des travaux, disposant d'une charte ESG signée par au moins une partie des prestataires techniques (travaux, bureaux d'études notamment).

# ACTIONS D'ENGAGEMENT

Depuis le 1er janvier 2024, les property managers intervenant sur le patrimoine français de la SCPI disposent d'un mandat incluant une **clause de rémunération variable liée à la réalisation de travaux améliorant la performance ESG**. Ils sont également tenus de signer et respecter la charte ESG de PERIAL AM.

Du côté des prestataires techniques, la **charte ESG** est systématiquement jointe aux ordres de service et doit être retournée signée. En 2023, PERIAL AM a mis en place un outil d'évaluation ESG de ces prestataires pour suivre l'évolution de leur performance extra-financière.

Les signataires de la charte s'engagent à réduire leur impact environnemental (énergie, ressources, déchets, pollution), à décarboner leur mobilité et à renforcer la résilience des immeubles. Sur le plan social, ils doivent garantir des conditions de travail dignes, lutter contre les discriminations, promouvoir les entreprises locales ou innovantes, et relayer ces engagements auprès de leurs propres sous-traitants.

Cette exigence ESG est également étendue aux prestataires de travaux et de maîtrise d'œuvre, à qui la charte est systématiquement transmise avec les ordres de service.

Enfin, un **cahier des charges environnemental** a également été défini et transmis aux prestataires intervenant sur des chantiers significatifs.

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ

\* Périmètre : hors immeubles en cours d'arbitrage au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.



## RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Part des immeubles évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



0 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2024

Égal à 2023

Non comparable à 2022 - en raison de l'évolution méthodologique de l'outil Bat-ADAPT / R4RE de l'OID utilisé

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



Couverture en valeur vénale hors droits

100%\* du fonds

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles exposés 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.

# ACTIONS D'ENGAGEMENT

Comme le rappelle le sixième rapport du GIEC (le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes, les infrastructures et sur l'ensemble des activités économiques. **La plupart des actifs immobiliers sont exposés à des risques liés au changement climatique**. Ces risques sont pleinement intégrés à la politique de gestion des risques de PERIAL AM, qui s'engage déjà, à travers PERIAL Positive 2030, à atténuer l'impact de ses activités sur le changement climatique.

En 2024, des **procédures de gestion d'urgence** ont été mises en place par les Property Managers sur tout le patrimoine du fonds ainsi que par l'élaboration des plannings de tests à l'échelle des immeubles français, marquant ainsi une nouvelle étape dans l'opérationnalisation de la stratégie d'adaptation.

Chaque année PERIAL AM définit et déploie un **plan pluriannuel de travaux** permettant de réaliser de nouveaux **audits de vulnérabilités** et de réaliser des **travaux** en fonction des résultats des audits. A ce titre, **3 audits de vulnérabilités sont planifiés pour 2025**.

Une étude de Cushman & Wakefield et Elan a estimé, sur une période de trente ans, la décote potentielle à 14 % de la valeur locative d'un immeuble n'ayant déployé aucun travaux visant à réduire sa vulnérabilité climatique. Dans ce contexte, PERIAL AM vise à **accélérer l'émergence de la valeur verte au sein des campagnes d'expertise**.

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ

\* 100 % du fonds : entendu hors immeubles en cours d'arbitrage au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.

# Immeubles significatifs 2024



## LES 5 IMMEUBLES LES PLUS IMPORTANTS (en valeur vénale)

qui représentent 47% de la valeur vénale du fonds

1. **West Park**  
Nanterre (92)
2. **Les Portes d'Arcueil 1**  
Arcueil (94)
3. **Nest**  
Courbevoie (92)
4. **Seine Avenue**  
Asnières (92)
5. **89 Faubourg**  
St. Honoré Paris (75)



**WEST PARK  
NANTERRE**  
Bureaux

REAL ESG SCORE  
**57,33/100**

Note E	<b>24,15</b>
Note S	<b>21,80</b>
Note G	<b>11,38</b>

- Performance énergétique : 197,02 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>**
- Performance carbone : 6,18 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle**
- Certification construction : HQE Excellent, BREEM Very Good**
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m**
- Walk Score 90/100**
- Charte ESG signée par le property manager. Des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre n'ont pas été mobilisés, aucun chantier n'ayant eu lieu courant 2024.**
- Risques climatiques forts**

**Commentaires :** Des audits des installations de plomberie ont été réalisés courant 2024 sur l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Un audit énergétique détaillé ainsi qu'un audit GTB et des études et un accompagnement à la certification environnementale sont prévus. A cela s'ajoute le remplacement du groupe électrogène.



**LES PORTES D'ARCUEIL 1**  
ARCUEIL  
Bureaux



Note E	<b>18,72</b>
Note S	<b>23,68</b>
Note G	<b>11,38</b>

- ⚡ Performance énergétique : 367,96 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 5,41 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle
- ✅ Certification HQE Exploitation niveau Bon et BREEAM-In-Use niveau Very Good
- 🚉 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 95/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Des travaux environnementaux ont été engagés, principalement axés sur le remplacement des groupes froids.

**Actions envisagées en 2025 :** Plusieurs actions sont prévues, notamment un audit énergétique, des études liées à l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE), ainsi que l'installation d'une GTB avec la participation du locataire.



**NEST COURBEVOIE**  
Bureaux



Note E	<b>25,68</b>
Note S	<b>22,50</b>
Note G	<b>10,77</b>

- ⚡ Performance énergétique : 232,84 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 3,42 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Certifications construction : HQE niveau Excellent et BREEAM niveau Very Good
- 🚉 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 98/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Bien qu'aucun chantier n'ait été mené en 2024 sur cet immeuble, il présente une note ESG satisfaisante et s'inscrit dans la trajectoire d'amélioration continue portée par PERIAL AM sur le plan environnemental.

**Actions envisagées en 2025 :** Des études et un accompagnement à la certification environnementale sont planifiés sur cet immeuble.



**SEINE AVENUE ASNIÈRES**  
Bureaux



Note E	<b>19,60</b>
Note S	<b>24,62</b>
Note G	<b>10,77</b>

- ⚡ Performance énergétique : 340,53 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 5,00 kg eqCO<sub>2</sub>/m
- 🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
- ✅ Certifications exploitation : HQE axe "bâtiment durable" niveau Très Bon et axe "gestion durable" niveau Exceptionnel & BREEAM-In-Use niveau Very Good
- 🚉 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 76/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* et par certains des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** L'immeuble a fait l'objet d'un contrat de performance énergétique et d'études techniques en vue de l'installation d'un système de sprinklage et du renouvellement de la certification HQE Exploitation.

**Actions envisagées en 2025 :** Plusieurs actions environnementales sont prévues, incluant un audit de vulnérabilité, le renouvellement de la certification, l'optimisation de l'éclairage, l'installation de bornes IRVE et de nouveaux racks à vélos.



**FBG ST. HONORÉ**  
PARIS  
Bureaux



Note E	<b>4,95</b>
Note S	<b>21,92</b>
Note G	<b>8,31</b>

- ⚡ Performance énergétique : 296,09 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 16,96 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 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
- 📍 Walk Score 99/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Un audit énergétique complet a été réalisé pour cet immeuble courant 2024.

**Actions envisagées en 2025 :** Des travaux liés à la gestion de l'eau et au remplacement des ventilo-convecteurs seront engagés pour améliorer la performance environnementale de l'immeuble.



# LES 5 IMMEUBLES LES PLUS PERFORMANTS EN MATIÈRE D'ESG

qui représentent 14 % de la valeur vénale du fonds

1. **Anatole France**  
Levallois (92)
2. **R COM**  
Rueil Malmaison (92)
3. **Parc 1**  
Anthony (92)
4. **Cap Cergy**  
Cergy (95)
5. **M<sup>2</sup>**  
Le Bourget (93)



**ANATOLE FRANCE**  
**LEVALLOIS**  
Bureaux

REAL ESG SCORE  
**65,78/100**

Note E	<b>28,94</b>
Note S	<b>24,23</b>
Note G	<b>12,62</b>

- Performance énergétique : 163 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>**
- Performance carbone : 2,69 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**
- 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**
- Walk Score 96/100**
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre**
- Risques climatiques forts**

**Commentaires :** En 2024, un audit énergétique a été réalisé et un plan d'action amiante a été mis à jour pour renforcer le suivi environnemental de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions environnementales sont prévues, incluant un audit IRVE, la réfection de la ventilation du parking, ainsi que le remplacement du système de climatisation.





**R COM**  
RUEIL  
MALMAISON  
Bureaux



**PARC 1**  
ANTONY  
Bureaux



**CAP CERGY**  
CERGY  
Bureaux



**M 2**  
LE BOURGET  
Bureaux

	Note E	<b>33,81</b>
	Note S	<b>19,87</b>
	Note G	<b>11,54</b>

	Note E	<b>28,00</b>
	Note S	<b>23,91</b>
	Note G	<b>11,38</b>

	Note E	<b>24,84</b>
	Note S	<b>22,31</b>
	Note G	<b>15,19</b>

	Note E	<b>30,74</b>
	Note S	<b>19,08</b>
	Note G	<b>10,31</b>

- Performance énergétique : 65,65 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 1 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
- Certification construction : BREEM Very Good
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 84/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

- Performance énergétique : 202,57 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 2,98 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 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
- Walk Score 80/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par certains des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

- Performance énergétique : 169,44 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,81 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 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
- Walk Score 87/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par certains des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

- Performance énergétique : 185,31 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 2,72 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Certification neuve : HQE et certification exploitation : BREEM-In-Use Very Good
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 87/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par certains des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** En 2024, un audit énergétique et un audit IRVE ont été réalisés afin d'évaluer les leviers d'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble.

**Commentaires :** Des travaux ont été engagés pour améliorer la performance environnementale du parking, incluant la création d'un local vélo, des rampes d'accessibilité et l'installation d'un système de sprinklage.

**Commentaires :** Plusieurs audits (énergétique, vulnérabilité) ont été menés, ainsi qu'une mission d'AMO certification, des études VMC et des travaux sur les menuiseries extérieures.

**Commentaires :** Des travaux d'étanchéité de toiture ont été engagés et une mission de MOE GTB a été menée pour renforcer la performance environnementale du bâtiment.

**Actions envisagées en 2025 :** Des travaux liés à l'IRVE et au système de sprinklage sont planifiés, incluant audits, conception et mise en œuvre, dans une logique de renforcement de la sécurité et de la performance environnementale de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions environnementales sont prévues, incluant un audit électrique et un audit IRVE (bornes pour véhicules électriques) ainsi que des travaux sur le réseau d'eau.

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions environnementales sont planifiées, incluant des travaux de réduction de vulnérabilité, un audit GTB, des études et travaux liés au sprinklage, ainsi que des interventions sur les menuiseries extérieures.

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions environnementales sont planifiées, incluant un audit de vulnérabilité, un accompagnement à la certification, des travaux GTB, la pose d'un kit adiabatique sur le groupe froid et le remplacement des PAC.



### PERIAL AM

veille à l'amélioration progressive du parc des fonds gérés. Cette démarche est itérative, et PERIAL AM séquence ses efforts. Les immeubles suivants, qui représentent ensemble 1 % de la valeur vénale du fonds, seront principalement améliorés par le biais d'actions d'engagement.

DENIS POISSON  
PARIS / 75

# LES 5 IMMEUBLES LES MOINS PERFORMANTS EN MATIÈRE D'ESG

qui représentent 1 % de la valeur vénale du fonds

1. **Buropolis**  
Toulouse (31)
2. **Moulin des Près**  
Paris (75)
3. **Kennedy**  
Merignac (33)
4. **Troyon PF3**  
Sèvres (92)
5. **Graffenstaden**  
Illkirch Graffensataden (67)



### BUROPOLIS TOULOUSE Bureaux



Note E	<b>7,78</b>
Note S	<b>7,31</b>
Note G	<b>7,08</b>

- Performance énergétique : 400, 88 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>**
- Performance carbone : 5,89 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**
- Taux de végétalisation de la parcelle nul**
- Aucune certification environnementale**
- Au plus 2 stations de transports en commun à moins de 500 m**
- Walk Score 63/100**
- Charte ESG signée par le property manager et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre**
- Risques climatiques forts**

**Commentaires :** Aucun chantier n'a été mené en 2024 sur cet immeuble mais il s'inscrit bien dans la trajectoire d'amélioration continue portée par PERIAL AM sur le plan environnemental.

**Actions envisagées en 2025 :** L'immeuble fait partie du déploiement du Plan PERIAL Positive 2030 de la société de gestion qui vise à améliorer la performance ESG générale du patrimoine - avec des focus sur des thématiques précises.



**MOULIN  
DES PRÉS**  
PARIS  
Bureaux



Note E	<b>1,41</b>
Note S	<b>19,42</b>
Note G	<b>7,08</b>

- Performance énergétique : 293,38 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 16,80 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 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
- Walk Score 99/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Aucun chantier n'a été mené en 2024 sur cet immeuble mais il s'inscrit bien dans la trajectoire d'amélioration continue portée par PERIAL AM sur le plan environnemental.

**Actions envisagées en 2025 :** Une remise en état des locaux est planifiée suite au départ du locataire, offrant des opportunités d'amélioration sur le plan environnemental.



**KENNEDY  
MÉRIGNAC**  
Bureaux



Note E	<b>11,18</b>
Note S	<b>8,85</b>
Note G	<b>8,00</b>

- Performance énergétique : 305,00 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,34 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 80/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par certains des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Des études techniques ont été menées pour préparer des travaux sur les équipements énergétiques du bâtiment.

**Actions envisagées en 2025 :** Des DPE (*diagnostics de performance énergétique*) sont prévus, afin d'améliorer la connaissance de la performance environnementale de l'immeuble.



**TROYON PF3**  
SÈVRES  
Bureaux



Note E	<b>10,75</b>
Note S	<b>10,58</b>
Note G	<b>8,00</b>

- Performance énergétique : 204 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,10 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 86/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques moyens

**Commentaires :** Un audit énergétique a été réalisé.

**Actions envisagées en 2025 :** Le remplacement des ouvrants est planifié, ce qui permettra d'améliorer la performance énergétique et le confort thermique de l'immeuble.



**GRAFFENST  
ADEN**  
ILLKIRCH  
Bureaux



Note E	<b>14,22</b>
Note S	<b>10,00</b>
Note G	<b>7,38</b>

- Performance énergétique : 278,74 Wh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,10 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 47/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Un audit énergétique et un audit CVC des installations techniques ont été réalisés afin d'identifier les leviers d'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions liées à la mobilité durable et à l'entretien des extérieurs sont prévues, incluant un audit IRVE et des travaux VRD intégrant désherbage et traitement de fissures.



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

# SCPI PF Grand Paris

## gérée par PERIAL Asset Management

**Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'indicateurs sociaux, environnementaux et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCPI PF Grand Paris au 31 décembre 2024**

Exercice clos le 31 décembre 2024

SCPI PF Grand Paris

34, rue Guersant - 75017 Paris

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.  
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »).

Société anonyme à conseil d'administration  
Siège social :  
Tour EQHO  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris La Défense Cedex  
Capital social : 5 497 100 €  
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG S.A.  
Tour Eqho  
2 avenue Gambetta  
CS 60055  
92066 Paris la Défense Cedex

## SCPI PF Grand Paris

Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris

### Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier et d'impact de la SCPI PF Grand Paris au 31 décembre 2024

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'attention de la Gérance,

En notre qualité de commissaire aux comptes, nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance modérée sur une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance (ci-après « les Informations ») sélectionnées par l'entité SCPI PF Grand Paris, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») et identifiées par le signe  dans le rapport extra-financier relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2024 (ci-après « le Rapport »).

La conclusion formulée ci-après porte sur ces seules Informations et non sur l'ensemble des informations présentées dans le Rapport.

## Conclusion

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

## Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans le Rapport extra-financier.



## **Responsabilité de l'entité**

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer les Informations en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ;
- ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

## **Responsabilité du commissaire aux comptes**

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 Référentiel.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

## **Normes professionnelles appliquées**

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) et à la norme internationale ISAE 3410.

## **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 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 de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

## **Moyens et ressources**

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre avril 2025 et juin 2025 sur une durée totale d'intervention de 4 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.

## **SCPI PF Grand Paris**

Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'indicateurs sociaux, environnementaux et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCI PF Grand Paris au 31 décembre 2024



## Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel 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 ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à la conformité des Informations ;
- Pour les Informations sélectionnées, nous avons mis en œuvre :
  - 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 ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

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

KPMG S.A.

Nicolas  
Duval-  
Arnould

Signature numérique  
de Nicolas Duval-  
Arnould  
Date : 2025.06.06  
17:29:56 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

## SCPI PF Grand Paris

Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'indicateurs sociaux, environnementaux et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCI PF Grand Paris au 31 décembre 2024



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



Conception & réalisation : **PPOMELO-PARADIGM** Photo de couverture : R COM, Rueil-Malmaison . Crédits photos : Offset/Imagera, Christophe Meireis, PERIAL droits réservés, Unsplash.