



PERIAL
EURO
CARBONE



Rapport extra- financier et d'impact 2024


PERIAL
ASSET MANAGEMENT



Édito

PERIAL Euro Carbone, fonds à impact, poursuit sa stratégie de décarbonation

En 2024, le contexte réglementaire et de marché continue malgré tout d'inciter à un **immobilier tertiaire toujours plus sobre**. Non seulement le **jalon 2030 du décret tertiaire**, qui impose aux bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m² de réduire progressivement leurs consommations d'énergie finale, se rapproche, mais une pluralité de réglementations – à la fois pour les bailleurs et les preneurs – continue d'entrer en vigueur, en France et en Europe : le décret BACS, la loi d'orientation des mobilités (LOM), la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (APER)... Cette dynamique démontre le **rôle clé que peut jouer la SCI PERIAL Euro Carbone** pour répondre aux besoins du marché et contribuer à **créer une vraie valeur** pour le patrimoine et pour ses investisseurs.

L'année 2024 a été une année de **stabilisation du patrimoine** de la SCI, labellisée ISR. Nous **poursuivons avec détermination notre engagement en faveur d'un immobilier bas carbone**, en alignant la consommation du patrimoine de la SCI sur la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris au-delà de 2030. Ce résultat est rendu possible grâce à une stratégie **Eviter, Réduire puis Contribuer** (*voir par ailleurs dans ce rapport*) maîtrisée. De ce fait, cela permet d'envisager un **développement du patrimoine immobilier** de la SCI en **2025** en mettant l'accent sur le savoir-faire de PERIAL AM en matière d'amélioration environnementale du patrimoine et donc de création de valeur dans le temps.

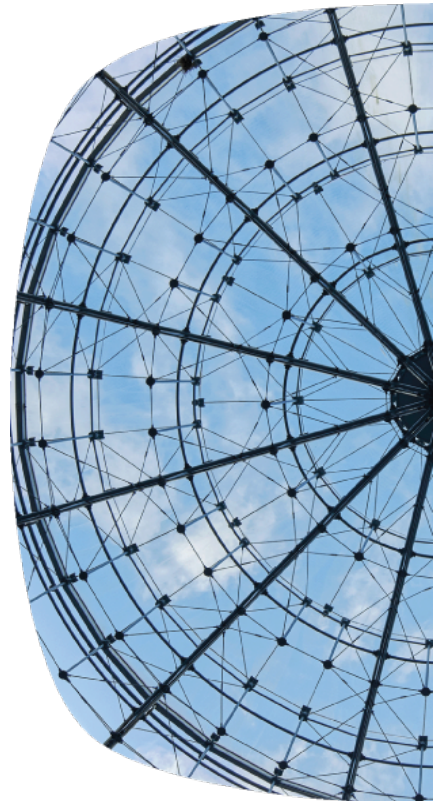
En 2024, les équipes de PERIAL AM ont travaillé sur le patrimoine de PERIAL Euro Carbone pour réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre, conformément à sa stratégie. Cette démarche s'articule de plus en plus fortement avec les **campagnes trimestrielles de valorisation**, laissant envisager en 2025 une matérialisation beaucoup plus concrète de la **valeur verte générée par nos actions et notre stratégie** dans les valeurs d'expertise et dans la valeur liquidative de la SCI.

Par ailleurs, 2024 marque une étape majeure pour le Groupe PERIAL, qui devient officiellement **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 SCI PERIAL Euro Carbone 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

NOTRE RAISON D'ÊTRE

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 groupe PERIAL a dévoilé sa Raison d'être en 2021, prolongement naturel de ses engagements et de ses valeurs historiques. Élaborée en plaçant les collaboratrices et les collaborateurs au cœur du processus de réflexion, la Raison d'être oriente la stratégie du groupe, guide ses choix et imprègne chacune de ses actions.

- 02 Éditorial
- 06 Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management
- 08 Un engagement durable
- 11 Un groupe disposant d'une stratégie ESG ambitieuse
- 12 Une stratégie maîtrisée
- 13 Cycle de vie d'un immeuble sur PERIAL Euro Carbone
- 14 PERIAL Euro Carbone, une SCI à impact
- 15 La thèse d'impact
- 16 La théorie du changement
- 18 Un cadre de référence pour l'impact
- 19 La gestion des externalités négatives
- 20 La gouvernance
- 22 Mesurer et améliorer l'impact
- 25 Suivi des performances 2024
- 31 Les investissements de PERIAL Euro Carbone
- 37 Un cas illustrant la démarche d'impact carbone positif
- 38 Évaluation de l'impact de la SCI
- 40 Indicateurs environnementaux
- 43 Indicateurs sociaux
- 44 Indicateurs de gouvernance
- 45 Annexe réglementaire

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 qui 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 **SCI PERIAL Euro Carbone** 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 pour 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.

Un engagement durable

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>



2009

Création de **PFO₂**. La SCPI intègre des objectifs environnementaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion

2016

PERIAL AM s'engage auprès de l'ASPIM en faveur du **DÉVELOPPEMENT DE LA GESTION ISR**

PERIAL AM obtient la certification **ISO 50 001** pour le système de management de l'énergie de la SCPI PFO₂

2017

PERIAL AM participe au groupe de travail ISR de l'ASPIM pour l'adaptation du label au secteur immobilier

PERIAL AM signe et adhère aux principes **POUR L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE L'ONU (PRI)** et obtient la note A chaque année, récompensant sa stratégie d'investissement et de gestion

2018

PERIAL AM siège au conseil d'administration de l'Observatoire de l'immobilier durable (**OID**), siège renouvelé en 2021

2019

Le groupe **PERIAL** signe la **CHARTÉ PARIS ACTION CLIMAT** et s'engage au niveau platine

2020

Création de la **SCI PERIAL Euro Carbone**



La **SCPI PFO₂** et la **SCI PERIAL Euro Carbone**, comptent parmi les premiers fonds immobiliers **LABÉLISÉS ISR**

Le groupe **PERIAL** publie sa stratégie RSE : **PERIAL POSITIVE 2030**

Le groupe **PERIAL** emménage à la **FACTOIRE BY PERIAL**, siège-manifeste des ambitions du groupe, **PREMIER BÂTIMENT EN FRANCE LABÉLISÉ FITWEL ET CYCLING SCORE**

2021

Publication de la **RAISON D'ÊTRE** du groupe

2022

LABÉLISATION ISR de **PF Grand Paris**

Premier **BILAN CARBONE** de **PERIAL Euro Carbone**

2023

Confirmation du **LABEL ISR** pour **PFO₂**, **PERIAL Euro Carbone** et **PF Grand Paris**

LABÉLISATION de **PFO**

PERIAL AM obtient la certification **ISO 14001**

2024

PERIAL Groupe devient **ENTREPRISE À MISSION**

2030

Programme **PERIAL Positive 2030**

Des objectifs de performance fixés sur 12 thématiques déclinées en 3 piliers, climat, communauté et territoire



Un groupe disposant d'une stratégie ESG ambitieuse



CLIMAT

PARTICIPER ACTIVEMENT À LIMITER LE CHANGEMENT CLIMATIQUE.



COMMUNAUTÉ

DÉVELOPPER LES CONDITIONS POUR UN BIEN-VIVRE PÉRENNE.



TERRITOIRE

ÊTRE ACTEUR DE TERRITOIRES PLUS INCLUSIFS.

Depuis plus d'une décennie, **le Groupe PERIAL intègre de manière systématique les critères ESG dans ses activités** de gestionnaire et d'opérateur d'actifs immobiliers. Bien que focalisée sur les enjeux « carbone », **la stratégie d'investissement durable de la SCI PERIAL Euro Carbone est en ligne avec la vision globale** des enjeux ESG **du groupe**, incarnée par la stratégie **PERIAL Positive 2030**.

Ambitieux, il renforce nos engagements Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance, dits ESG, leur donne de la cohérence et impacte toutes nos activités.

Ce savoir-faire permet de garantir une **méthodologie robuste** en matière de **sélection des investissements sur des critères ESG** et de **déceler le potentiel des actifs immobiliers** en termes d'**impact positif**, tout en assurant une attractivité auprès des investisseurs.

Début 2024, la SCI PERIAL Euro Carbone devient **l'un des premiers fonds immobiliers à impact** et fait évoluer son allocation typologique cible qui **passse du bureau seul au bureau et à l'immobilier alternatif** (commerces, locaux d'activité, hôtellerie...).

Lancée au mois de décembre 2020, la SCI PERIAL Euro Carbone est le premier Fonds immobilier bas carbone du marché labellisé ISR.

Une stratégie maîtrisée



Maîtriser l'ensemble de la chaîne de valeur et la donnée énergétique

Suivre l'empreinte carbone au niveau de chaque immeuble et au niveau du fonds pour évaluer sa trajectoire effective



La SCI PERIAL Euro Carbone se classe en article 9 du règlement européen 2019/2088, dit Disclosure.

Plus d'informations dans l'« Annexe réglementaire – Objectif d'investissement durable »

La stratégie de PERIAL Euro Carbone suit une séquence « éviter, réduire, contribuer au financement de projets chez des tiers » (ERC) fondée sur la maîtrise des émissions de GES.



ÉVITER

- En anticipant l'empreinte carbone des immeubles en amont de l'acquisition, à travers la grille d'évaluation ESG PERIAL AM, en analysant 68 critères, et en établissant le PERIAL ESG Score de l'immeuble
- En ne retenant que les immeubles au score supérieur à 37/100
- En identifiant le potentiel d'économie d'énergie des immeubles à travers des audits techniques
- En adoptant une stratégie d'achat d'énergie à l'empreinte carbone moindre



RÉDUIRE

- En sensibilisant et en intégrant l'ensemble des parties prenantes à la démarche de réduction des émissions
- En mettant en œuvre les plans d'actions sur l'usage, sur l'exploitation et sur les qualités intrinsèques de l'immeuble (exemple : travaux d'amélioration du bâti et des équipements)

Et en plus



CONTRIBUER

- à des projets de réduction des émissions de GES**
- En sélectionnant et en finançant des projets durables pertinents, fiables et robustes, pour un impact positif sur l'environnement et sur les populations concernées
 - En soumettant le choix des projets au vote des investisseurs, dans une démarche collective.

PERIAL EURO CARBONE, UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

La SCI vise à aligner le patrimoine immobilier à la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris.

Cycle de vie d'un immeuble sur PERIAL Euro Carbone



PERIAL Euro Carbone, une SCI à impact

La SCI dispose d'une **stratégie de décarbonation des actifs immobiliers** 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 de réduction des émissions de GES**. Il s'agit d'une stratégie de gestion qui vise à **coupler « faible empreinte carbone » et « attractivité du rendement en capital »**. PERIAL Euro Carbone a fait évoluer sa stratégie pour devenir un **"fonds à impact" au début de l'année 2024**, en capitalisant sur sa stratégie d'investissement durable en place depuis sa création en 2020. Cette transformation découle de l'engagement de PERIAL AM à **aller au-delà des normes** de marché, en lien avec sa raison d'être.

Qu'est-ce que la trajectoire 2°C ?

Issue de l'Accord de Paris, la trajectoire 2°C vise à limiter le réchauffement climatique à 2°C d'ici 2050 par rapport à l'ère préindustrielle.

Pour les bâtiments, cela implique d'agir sur trois leviers :

- **l'usage** (comportements des occupants),
- **l'exploitation** (gestion technique des équipements),
- **le bâti** (isolation, menuiseries, systèmes CVC performants).

L'objectif : réduire fortement les émissions de gaz à effet de serre.

La thèse d'impact

Couvrant l'intégralité des investissements de la SCI, **la thèse d'impact** retenue par PERIAL Euro Carbone vise à **« contribuer à la neutralité carbone à l'échelle européenne »** et repose sur les trois piliers suivants.

INTENTIONNALITÉ

Atteindre une trajectoire bien en-dessous de 2°C, en ligne avec l'Accord de Paris du 12 décembre 2015 en appliquant une méthodologie dite « Éviter-Réduire-Contribuer à la transition écologique ».

MESURABILITÉ

L'atteinte des objectifs d'impact est documentée par un rapport annuellement remis aux associés intégrant notamment l'avis d'un tiers indépendant et visant à mesurer l'impact positif concret généré par PERIAL Euro Carbone.

ADDITIONNALITÉ

Lors des études préalables à chaque acquisition, une stratégie d'investissement est définie pour permettre d'assurer le respect de la trajectoire 2°C ou de mettre en place un plan d'actions précis en vue d'assurer le maintien dans une trajectoire 2°C. De plus, les parties prenantes clés sont associées à l'atteinte des objectifs de décarbonation, notamment grâce à des mécanismes d'incitation financière.



La théorie du changement

L'IMMOBILIER UN SECTEUR AU CŒUR DES ENJEUX CLIMATIQUES

Le secteur du bâtiment est responsable de 34 %* de la demande mondiale en énergie. Le parc immobilier européen est ancien : plus de 85 %** a été construit avant 2001 et seront pour la plupart encore sur pied en 2050. Il apparaît donc impératif de repenser la façon dont les bâtiments sont utilisés et rénovés afin de réduire les émissions de GES associées.

OBJECTIF DE TRANSFORMATION DE LA SCI

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.

* Rapport sur l'état mondial des bâtiments et de la construction, PNUE et GlobalABC, mars 2024
<https://www.unep.org/fr/resources/rapport/rapport-sur-letat-mondial-des-batiments-et-de-la-construction>
** Commission européenne, octobre 2022
<https://liten.cea.fr/cea-tech/liten/Documents/Medias/Documents-2023/AEGIR-Press-release-01-2023.pdf>

QUELS MOYENS ENGAGÉS ?

Investissements dans des actifs immobiliers qui permettent à l'acquisition ou post-travaux d'être alignés à une trajectoire bien inférieure à 2°C de l'Accord de Paris de 2015

Formation des parties prenantes aux enjeux ESG et d'impact

- Sessions de sensibilisation aux enjeux ESG et d'impact (collaborateurs et PM intervenant pour la SCI)
- Comités verts (locataires)
- Mise à disposition de bonnes pratiques environnementales (prestataires de travaux)

Incitations financières basées sur la performance ESG et d'impact

- 5% de la rémunération des PM liés à la réalisation de 100% du PPAT sur le volet ESG
- Politique de rémunération des collaborateurs alignée sur les objectifs ESG

Équipe spécialisée au sein de PERIAL Asset Management (13 collaborateurs)

- Déploiement d'une méthodologie robuste pour définir un plan d'actions adapté à chacun des immeubles de la SCI
- Réalisation d'un rapport ESG et d'impact pour informer les investisseurs

POUR QUEL IMPACT ?

Volonté de mettre l'expertise de PERIAL Asset Management au profit de l'ambition générale de réorientation des flux-financiers vers une activité immobilière durable

Réponse à une demande des souscripteurs pour des investissements durables et à impact

- Acquisition et gestion améliorative de biens immobiliers en matière de performance énergétique et carbone
- Diminution des coûts de fonctionnement des biens immobiliers via leur performance ESG et d'impact, permettant à terme d'avoir un impact positif sur la valorisation.

Proactivité pour rester pionniers parmi les experts financiers immobiliers sur la considération des enjeux ESG et d'impact

- Adhésion de PERIAL AM et de la SCI à des initiatives en matière d'ESG et d'impact :
- IFD : contribution aux groupes de travail sur l'adaptation du statut de fonds à impact aux actifs immobiliers et signataire de la déclaration de soutien.
- ASPIM : membre de la commission ISR et signataire de la charte d'engagement en faveur du développement et de la gestion ISR en immobilier

Signalement de la considération des enjeux ESG et d'impact auprès de pairs

- Classification Art.9 au sens du Règlement SFDR
- Détention du Label ISR immobilier
- Validation du statut de fonds à impact selon la définition de l'IFD

FACTEURS LIMITANTS

- Manque de maîtrise de la SCI sur le mix énergétique des différents pays européens dans lesquels sont implantés les actifs immobiliers.
- Manque de visibilité précise sur l'évolution du cadre réglementaire européen en matière d'ESG et d'impact.

Un cadre de référence pour l'impact

Le statut de fonds à impact de PERIAL Euro Carbone s'inscrit dans le cadre de référence des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Trois ont été retenus comme pertinents pour le fonds.



ÉNERGIES VERTES

Avoir recours à des énergies propres sur les parties communes, inciter les locataires à avoir recours à des énergies vertes et les sensibiliser à ces enjeux (comité vert annuel). Etudier le potentiel photovoltaïque sur le patrimoine.

Cible 7.1 « D'ici à 2030, garantir l'accès de tous à des services énergétiques et modernes, à un coût abordable. »



FÉDÉRER LES PARTIES PRENANTES DANS DES IMMEUBLES RÉSILIENTS ET DURABLES

Motiver financièrement et/ou engager les parties prenantes sur l'atteinte d'objectifs environnementaux pour renforcer la durabilité des immeubles et assurer un dialogue continu. Cette démarche permet d'accélérer de façon juste les objectifs environnementaux.

Cible 11.3 « D'ici à 2030, renforcer l'urbanisation durable pour tous » et cible 11.6 « D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental des villes »



ACCORDS DE PARIS

Être à minima aligné avec une trajectoire 2°C de l'Accord de Paris en se comparant à la trajectoire CRREM.

Cible 13.1 « Renforcer la résilience et les capacités d'adaptation face aux aléas climatiques et aux catastrophes naturelles liées au climat »

Qu'est-ce que les ODD ?

Adoptés en 2015 lors du programme international « Agenda 2030 », les 17 objectifs de développement durable (ODD) ont pour ambition d'éradiquer la pauvreté extrême dans le monde et d'engager la planète sur le chemin du développement durable. Ce texte onusien est à destination des états, néanmoins les entreprises et les véhicules d'investissement peuvent également y contribuer.

La gestion des externalités négatives

Les externalités négatives sont considérées tout au long du processus d'investissement de la SCI, que ce soit au travers des critères de sélection, de la grille ESG ou encore via les principales incidence négatives (PAI) dans le cadre du Règlement SFDR.

À L'ACQUISITION

La SCI n'investit pas dans :

- des immeubles qui n'atteignent pas la performance ESG minimale de 37/100 (grille ESG interne)
- des immeubles exploités en vue de l'extraction, du stockage, du transport ou de la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique (PAI SFDR)

ANNUELLEMENT

- Dans la logique « Best-In-Progress » poursuivie via le label ISR de la SCI, une amélioration de la performance ESG des immeubles et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs d'externalités négatives.
- Dans le cadre des rapports périodiques exigés par le Règlement SFDR, les PAI suivants sont reportés (en plus de celui lié aux fossiles, précédemment cité) :
 - Exposition à des immeubles immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
 - Intensité de consommation d'énergie.
- La stratégie extra-financière appliquée au patrimoine des fonds intègre la réduction d'externalité négative sur la biodiversité via une amélioration du C2S moyen du fonds à horizon 2030 et une amélioration du C2S des immeubles pertinents (*bâtiments de plus de 1 000 m², avec des espaces verts non-nuls, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cessions*) d'au moins 30%. Cette stratégie s'applique aussi à PERIAL Euro Carbone.

EN CONTINU

La SCI gère également les externalités négatives

- à l'aide de ses parties prenantes et notamment grâce aux Property Managers, qui sont engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques de durabilité.
- via ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.



SAINT-DENIS
BOULOGNE / 92

Qu'est-ce que le C2S, le score biodiversité créé par PERIAL AM ?

Le C2S (coefficient socio-écologique par surface) évalue la valeur socio-écologique d'un bâtiment. Il s'agit d'une grille créée par PERIAL AM et Gondwana qui repose sur 4 facteurs d'évaluation : Ecologie, Fonctionnalité, Paysage et Entretien. Le résultat du C2S peut varier entre 0 et 8, le maximum correspondant à la valeur calculée pour une chênaie-charmaie, écosystème idéal pour les territoires européens subatlantiques.

La gouvernance

La maturité de PERIAL Asset Management sur les enjeux de durabilité est le fruit d’une gouvernance qui s’implique sur ces thématiques et impulse une dynamique d’amélioration continue.

- Cette approche est renforcée par des **investissements stratégiques**, notamment traduite par :
- Le développement d'une **équipe spécialisée comptant 13 collaborateurs travaillant sur les enjeux ESG de PERIAM AM** (direction RSE & Innovation, équipe immobilier durable et équipe technique). Ces professionnels jouent un rôle important dans la mise en œuvre et le suivi des initiatives ESG au sein de la société.
 - L'adoption d'une **politique de rémunération alignée sur les objectifs ESG** : des objectifs extra-financiers sont intégrés dans la part fixe et/ou variable des rémunérations de certains métiers (en particulier Asset managers, Gestionnaires de Patrimoine, Responsables techniques, Responsable Immobilier Durable, Investissement, Portfolio Management, Fund Management, Financement). Cette approche encourage l'implication des collaborateurs et collaboratrices dans les objectifs de durabilité et renforce l'alignement des intérêts avec ceux de la société.
 - Le dispositif de supervision de la stratégie ESG de PERIAL AM sur trois niveaux de contrôle est piloté par l'équipe Conformité et Contrôle interne, en lien avec l'équipe RSE & Innovation.

UNE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

L'atteinte des objectifs de PERIAL Euro Carbone 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. Pour comprendre les actions menées et les résultats obtenus auprès de nos parties prenantes sur les thématiques ESG, consulter la politique d'engagement des parties prenantes sur le lien hypertexte suivant.

 https://www.perial.com/documentation/266/250207_PAM_Politique-engagement-parties-prenantes.pdf

ENERGIES C
CESSON-SÉVIGNÉ / 35



INSTANCES DE GOUVERNANCE

Voici plus précisément comment la gouvernance est impliquée dans le pilotage des caractéristiques de durabilité et à impact.

Le comité Investissement

hebdomadaire piloté par la Direction Investissement

prend en compte l'avis ESG émis au préalable par l'équipe RSE & Innovation.

Une note ESG seuil a été définie pour chacun des fonds gérés par PERIAL AM, qui doit être atteinte à l'issue de la *due diligence* pour valider l'acquisition de l'immeuble.

Le comité Développement

piloté par la Direction MOA

intègre comme membre permanent la directrice RSE & Innovation.

Les projets de redéveloppement d'immeubles du patrimoine des fonds intègrent des caractéristiques et des actions permettant de faire évoluer positivement la performance ESG.

Le comité de direction Immobilier

piloté par le Directeur Général Délégué à l'Immobilier

intègrent la directrice RSE & Innovation comme membre permanent.

Ces comités visent à partager des informations de suivi de projets entre les directions opérationnelles de la société de gestion.

Le comité Produits

piloté par la direction Fund Management

compte comme membre permanent la directrice RSE & Innovation,

ce qui permet d'intégrer la dimension ESG dans l'évolution des produits existants et dans la création de nouveaux produits.

Le comité de direction de PERIAL AM

piloté par la Direction Générale

compte comme membre permanent la directrice RSE & Innovation,

ce qui permet d'intégrer la dimension ESG dans toutes les décisions clés de l'entreprise

Le comité d'impact de Perial Euro Carbone

annuel piloté par la direction Fund Management

donne son avis sur les performances réalisées en lien avec la thèse d'impact et les performances ESG de l'exercice précédent.

En cas de difficultés d'atteinte des objectifs, le comité conseille sur la réorientation de la stratégie

Mesurer et améliorer l'impact

EN AMONT DE L'INVESTISSEMENT : SÉLECTION ET PLAN D'AMÉLIORATION

Lors de chaque acquisition, une évaluation des émissions de gaz à effet de serre (GES) est effectuée. Des recommandations sont également émises sur les travaux permettant de réduire les émissions de GES dans le temps.

GESTION DE L'INVESTISSEMENT : MESURES DE RÉDUCTION, ÉVALUATION ET AU BESOIN, FINANCEMENTS DE PROJETS CONTRIBUANT À LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Des actions d'amélioration de l'usage, de la gestion et de l'exploitation sont mises en œuvre en priorité pour réduire les émissions de GES. Les leviers d'amélioration du bâti sont actionnés également au besoin. Pour cela, les équipes de PERIAL AM (Immobilier Durable, Direction Technique, Asset Managers et Gestionnaires de Patrimoine) travaillent avec les Property Managers et les locataires.

PERIAL AM a sollicité l'expertise du cabinet de conseil Carbone 4 en matière de stratégies bas carbone pour disposer d'un outil d'évaluation de l'alignement des immeubles à la trajectoire 2°C avant acquisition. Cet outil permet d'identifier les leviers potentiels d'actions et les coûts associés afin de réaliser le meilleur choix d'investissement associant performances carbone et financière.

Un bilan carbone est réalisé chaque année sur le patrimoine immobilier. Les émissions constatées à minima sur les scopes 1 et 2 font l'objet d'un mécanisme de contribution carbone. Concrètement la SCI finance, après vote en Assemblée Générale par les investisseurs, des projets de contribution carbone à hauteur du montant des émissions de GES calculé en tCO₂e.



PERIAL
EURO
CARBONE

Une méthodologie robuste basée sur les meilleures pratiques



Méthodologies de place
(CRREM / GHG Protocol),



Outil interne pour la stratégie de fonds bas carbone co-construit avec **Carbone 4**, spécialiste des enjeux climat.



Stratégie d'impact revue par le cabinet **Betterway**, spécialiste de l'impact



Contribution de PERIAL AM au groupe de travail traitant de la finance à impact pour les Actifs Réels mené par l'**Institut de la Finance Durable**

Limites

Le principal défi pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de GES que la SCI PERIAL Euro Carbone s'est fixé, en ligne avec la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris d'ici 2050, réside dans le comportement des locataires selon une démarche de sobriété énergétique, mais aussi l'accès à des données complètes et fiables.

3M
BRUXELLES



Suivi des performances 2024

APICIL
LYON / 69

Bilan carbone 2024

Le bilan carbone du fonds immobilier est réalisé en distinguant les scopes 1 et 2 définis à partir des standards du GHG Protocol. Le bilan carbone a été réalisé par le prestataire SOCOTEC Immobilier Durable, et s'est appuyé sur plusieurs éléments :

- des données de consommation d'énergie sur les parties communes et privatives et des données patrimoniales transmises par PERIAL AM ;
- des hypothèses retenues pour modéliser le nombre d'occupants sur les immeubles, et leurs schémas de déplacement domicile-travail, aussi un ratio de 17% / 83% a été appliqué pour déterminer la répartition parties communes / parties privatives ;
- des facteurs d'émissions ont été utilisés, dont les sources sont notamment la base de l'Ademe et le référentiel CRREM dans leurs versions les plus récentes disponibles. PERIAL AM s'efforce de mettre à jour les facteurs d'émissions chaque année.

Scope 1

Emissions directes liées aux combustibles consommés dans les bâtiments (fioul, gaz, bois, charbon, etc.) et aux fuites de fluides frigorigènes

Scope 2

Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité sur les parties communes et aux consommations réseaux urbains (chaud et froid)

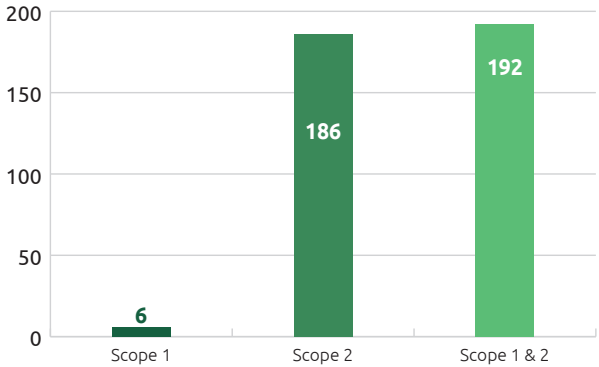
RÉSULTATS DU BILAN CARBONE 2024

Scopes 1 et 2 par immeuble



Emissions par scope au niveau de PERIAL Euro Carbone

Émissions de GES annuelles en tCO₂eq



Contribution carbone volontaire 2024

Investir dans PERIAL Euro Carbone, c'est également participer au financement de projets de contribution carbone permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou de stocker du carbone au-delà des actifs immobiliers de PERIAL Euro Carbone. Des projets de contribution ont été proposés et financés lors de l'AG 2021 permettant de contribuer pour environ 2 323 t/CO₂eq. Cette contribution est ventilée entre deux projets : 1 846 tCO₂ pour le projet « Plastiverde » et 477 tCO₂ pour le projet « Reboisement de pins », dont les détails figurent à la page suivante.

À fin 2024, la consommation cumulée du portefeuille de la SCI s'élève à 855 tCO₂e. À ce jour, la SCI respecte ses engagements de contribution et n'a donc pas la nécessité de réinvestir dans un projet.



- Ces projets respectent les meilleures pratiques existantes :
- en proposant une réduction durable des émissions carbone ;
 - en s'appuyant sur des indicateurs robustes, mesurables ;
 - en étant vérifiés par un tiers indépendant, qui s'assure de la bonne performance du projet ;
 - en créant des crédits carbone faisant l'objet d'une unique transaction ;
 - en garantissant un caractère additionnel, c'est-à-dire que c'est le financement des crédits carbone qui permet la réalisation du projet ;
 - en démontrant des cobénéfices sociaux ou environnementaux.

Le GIEC le souligne : la justice climatique est nécessaire à l'atteinte des objectifs communs de limitation du réchauffement. En particulier, les projets de contribution participent à la solidarité que doivent témoigner les pays du Nord, historiquement plus responsables du changement climatique, bien que touchés moins directement et à moins court terme, que les pays du Sud.

Des standards permettent de s'assurer de la qualité des projets étudiés, à l'instar du Gold Standard for the Global Goals, du Verified Carbon Standard, ou des standards du label Bas-carbone, qui vise à certifier des projets de compensation carbone de qualité en France, notamment de puits de carbone.

Eco Act, partenaire de PERIAL AM sur le volet compensation carbone volontaire, effectue un premier tri, grâce à un outil interne, qui permet d'exclure 25 % des projets satisfaisant aux critères des standards.

- Les projets peuvent consister en la séquestration ou en l'évitement d'émissions carbone :
- en favorisant les puits de carbone, comme les forêts, les sols, les mangroves, les océans. Ces solutions sont fondées sur la nature ;
 - en évitant des émissions liées à des activités humaines comme la cuisson, les tentatives de stérilisation de l'eau non potable, la déforestation ou la production énergétique.
 - Une fois le financement effectué, un certificat attestant la compensation effective et le transfert de propriété des crédits carbone est délivré à PERIAL Euro Carbone, et les crédits soustraits aux registres internationaux.

POUR TOUT COMPRENDRE

Un « crédit carbone » correspond à une tonne d'équivalent CO₂ (tCO₂e). Ces crédits sont achetés par les entreprises souhaitant compenser les émissions de leurs activités à hauteur des tonnes d'équivalent CO₂ émises.

Les projets votés en assemblée générale en mai 2021 et couvrant les émissions de GES constatées entre 2021 et 2024 pour le patrimoine de PERIAL Euro Carbone sont les suivants :



ROUMANIE



Plastiverde

Aujourd’hui, seulement 9 % du plastique est recyclé. Sa production mondiale ne cesse d’augmenter, et devrait tripler d’ici à 2050. En parallèle, les conséquences des déchets plastiques sur l’environnement, la santé humaine et la biodiversité deviennent de plus en plus dramatiques.

L’objectif principal de ce projet, situé à Buzau en Roumanie, est de recycler les emballages en PET et de fabriquer de nouveaux produits en plastique recyclé.

Il réduit donc de manière proactive les émissions de gaz à effet de serre qui seraient autrement délivrées par la production de produits en plastique fabriqués à partir d’intrants vierges.

Impacts clés

- Les réductions totales d’émissions de GES pour la période de comptabilisation de dix ans (2016-2025) sont estimées à 453 000 tCO₂e. La réduction annuelle moyenne des émissions de GES est estimée à 45 380 tCO₂e.
- La production de nouvelles ressources grâce au recyclage du PET assure une réduction des émissions de CO₂ de 48 % par rapport au même processus réalisé à partir de matériaux vierges.
- La consommation d’énergie est réduite de 30 % par rapport à la quantité utilisée pour traiter des matériaux vierges.
- Plastiverde crée des emplois et améliore les conditions de travail là où se situe le projet (Buzau, Iasi, Urziceni, Frasinu), car l’entreprise compte 1 142 employés, dont des personnes issues de milieux défavorisés.
- Le projet contribue dans une large mesure aux fonds des municipalités locales pour l’assurance sociale, tels que les fonds de santé et de retraite, ainsi qu’au développement communautaire local et social.

Cobénéfices



Source : Ecoact



NIÈVRE, FRANCE



Reboisement de peuplement de pins

Ce projet s’étend sur une surface de 1,63 ha dans la commune de Château-Chinon. Il vise à reboiser une parcelle de sapins pectinés ayant souffert des sécheresses à répétition des dernières années. Le peuplement sera renouvelé avec du pin maritime afin de garantir un avenir moins incertain à la parcelle dans un contexte de changement climatique.

Ce projet label Bas-carbone permettra de séquestrer environ 477 tCO₂e sur une durée de trente ans, mais aussi de créer des emplois locaux et de promouvoir la biodiversité.



Impacts clé

- Environ 477 tCO₂e seront séquestrées et évitées en 30 ans grâce à ce projet de reboisement.
- Les essences suivantes seront plantées : pins maritimes, bouleaux.
- Promotion et protection de la biodiversité locale grâce à la restauration d’habitats forestiers.
- Amélioration de la qualité de l’air.
- Amélioration de la qualité des sols et de la filtration d’eau.
- Création d’emplois locaux en agroforesterie.
- Mise en œuvre d’une activité d’exploitation forestière raisonnée et durable à l’échelle locale.

Cobénéfices



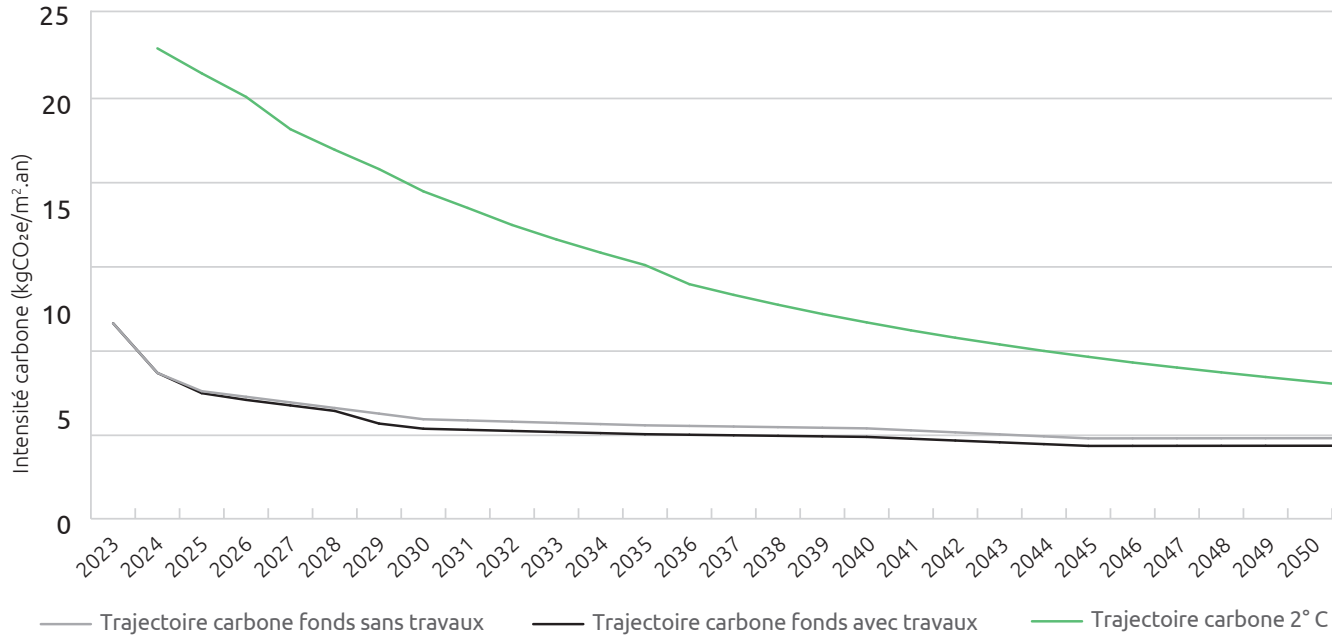
Trajectoire carbone 2024

EN 2024, LA SCI PERIAL EURO CARBONE RESTE ALIGNÉE À LA TRAJECTOIRE 2°C DE L'ACCORD DE PARIS JUSQU'EN 2050

Selon les calculs réalisés par l'expert Socotec Immobilier Durable, **la SCI PERIAL Euro Carbone est alignée sur la trajectoire 2°C** bien **au-delà de 2030**, conformément à l'objectif extra-financier du véhicule.

Les équipes de PERIAL AM pilotent activement le patrimoine de PERIAL Euro Carbone pour renforcer la sobriété énergétique, et donc carbone. Cette démarche vise à réduire les charges énergétiques des locataires, à répondre à une demande du marché croissante pour un immobilier bas carbone et à anticiper les évolutions réglementaires.

PERIAL Euro Carbone est aligné à la trajectoire 2°C jusqu'à 2050





Les investissements de PERIAL Euro Carbone



3M
BRUXELLES
Bureaux
4 473 m²

Performance carbone
meilleure que
la trajectoire 2 °C
de l'accord de Paris
déterminée à l'aide
de l'outil Carbon Risk Real
Estate Monitor (CRREM)

PERIAL ESG SCORE
58,99/100

Note E	31,05
Note S	17,79
Note G	10,15

⚡	Performance énergétique : 221,40 kWh _{EP} /m ²	▲
☀️	Performance carbone : 12,84 kgCO ₂ /m ²	▲
🌿	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle	▶
✅	Certification construction BREEAM niveau Very Good	▶
🚉	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
📍	Walk score 25/100	▶
👤	Charte ESG signée par le property manager et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	▶
⚠️	Risques climatiques forts	▼

Commentaires : Le remplacement des adoucisseurs d'eau défaillants a été réalisé afin d'optimiser la gestion de l'eau et de limiter les consommations liées à l'entartrage des équipements.

Actions envisagées en 2025 : L'immeuble est intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030, et fera l'objet d'améliorations.

- ▲ Amélioration de l'indicateur par rapport à l'exercice précédent
▼ Détérioration de l'indicateur par rapport à l'exercice précédent
▶ Évolution constante de l'indicateur par rapport à l'exercice précédent



LES PORTES
D'ARCUEIL
ARCUEIL
Bureaux
44 734 m²

Performance carbone
meilleure que
la trajectoire 2 °C
de l'accord de Paris
déterminée à l'aide
de l'outil Carbon Risk Real
Estate Monitor (CRREM)

PERIAL ESG SCORE
53,79/100

Note E	18,72
Note S	23,68
Note G	11,38

⚡	Performance énergétique : 367,96 kWh _{EP} /m ²	▼
☀️	Performance carbone : 5,41 kgCO ₂ /m ²	▼
🌿	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle	▶
✅	Certifications exploitation : HQE 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 signées par le property manager et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	▶
⚠️	Risques climatiques forts	▶

Commentaires : Des travaux environnementaux ont été réalisés, incluant le remplacement des groupes froids pour améliorer l'efficacité énergétique, ainsi que des actions en faveur de la biodiversité.

Actions envisagées en 2025 : Plusieurs actions à visée environnementale sont planifiées sur l'immeuble, incluant un audit énergétique, un audit IRVE (infrastructure de recharge pour véhicules électriques), ainsi qu'une participation aux travaux liés à la gestion technique du bâtiment (GTB) visant à optimiser les consommations.



ÎLINK
NANTES
Bureaux
5 597 m²

Performance carbone
meilleure que
la trajectoire 2 °C
de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de
l'outil Carbon Risk Real
Estate Monitor (CRREM)

PERIAL ESG SCORE
50,77/100

Note E	24,82
Note S	15,80
Note G	10,15

⚡	Performance énergétique : 135,96 kWh _{EP} /m ²	▲
☀️	Performance carbone : 2,88 kgCO ₂ /m ²	▲
🌿	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 76/100	▶
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i>	▶
⚠️	Risques climatiques forts	▶

Commentaires : Des travaux sur la Gestion Technique du Bâtiment (GTB) ont été réalisés par le property manager afin d'optimiser les performances énergétiques de l'immeuble.

Actions envisagées en 2025 : Des actions sont planifiées pour renforcer la performance environnementale de l'immeuble, incluant un audit énergétique, des travaux issus de l'audit de vulnérabilité, ainsi qu'un accompagnement à la certification environnementale.



LA
MARSEILLAISE
MARSEILLE
Bureaux
37 821 m²

Performance carbone
meilleure que
la trajectoire 2 °C
de l'accord de Paris
déterminée à l'aide de
l'outil Carbon Risk Real
Estate Monitor (CRREM)

PERIAL ESG SCORE
64,43/100

Note E	32,26
Note S	22,25
Note G	9,92

⚡	Performance énergétique : 223,88 kWh _{EP} /m ²	▼
☀️	Performance carbone : 4,22 kgCO ₂ /m ²	▼
🌿	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	▶
✅	Certifications HQE Excellent et LEED Gold et BREEAM-In-Use Very Good, en plus de WiredScore (connectivité)	▶
🚉	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
📍	Walk score 89/100	▲
👤	Charte ESG signées par le property manager et par certains des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	▼
⚠️	Risques climatiques forts	▶

Commentaires : Des audits biodiversité et vulnérabilité ont été réalisés sur l'immeuble afin d'identifier des leviers d'amélioration de sa performance environnementale.

Actions envisagées en 2025 : Des travaux issus des audits vulnérabilité et biodiversité ainsi qu'un audit énergétique sont planifiés afin de renforcer la performance environnementale et la résilience de l'immeuble.



**WEST PARK
NANTERRE**
Bureaux
20 016 m²

Performance carbone
meilleure que la
trajectoire 2 °C de
l'accord de Paris
déterminée à l'aide de
l'outil Carbon Risk Real
Estate Monitor (CRREM)

PERIAL ESG SCORE
57,33/100

Note E **24,15**
Note S **21,80**
Note G **11,38**

⚡	Performance énergétique : 197,02 kWh _{EP} /m ²	▲
☀️	Performance carbone : 6,18 kgCO ₂ /m ²	▲
🌿	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	▶
✅	Certifications construction : HQE Excellent et BREEAM Very Good	▶
🚉	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
📍	Walk score 90/100	▶
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i>	▶
⚠️	Risques climatiques forts	▶

Commentaires : Un audit technique des équipements a été réalisé par le property manager suite à des dégâts des eaux, afin d'évaluer les impacts environnementaux et prévenir d'éventuels dysfonctionnements.

Actions envisagées en 2025 : Des actions seront menées pour améliorer la performance environnementale de l'immeuble, incluant le remplacement des groupes électrogènes, un audit de la GTB et un accompagnement à la certification environnementale.



**ALION
BARCELONE**
Bureaux
2 745 m²

Performance carbone
meilleure que la
trajectoire 2 °C de
l'accord de Paris
déterminée à l'aide de
l'outil Carbon Risk Real
Estate Monitor (CRREM)

PERIAL ESG SCORE
46,26/100

Note E **18,77**
Note S **17,03**

⚡	Performance énergétique : 290,86 kWh _{EP} /m ²	▼
☀️	Performance carbone : 10,25 kgCO ₂ /m ²	▼
🌿	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	▶
✅	Certification LEED Operations & Maintenance Platinum	▶
🚉	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
📍	Walk score 99/100	▶
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i>	▶
⚠️	Risques climatiques forts	▶

Commentaires : Plusieurs actions à visée environnementale ont été réalisées par le PM sur l'immeuble, incluant des travaux de traitement du béton détérioré, la vérification des matériaux polluants (amiante, etc.) par un expert, et des interventions sur la GTB pour optimiser la gestion énergétique du bâtiment.

Actions envisagées en 2025 : Plusieurs actions environnementales sont planifiées sur cet immeuble, incluant l'installation d'un système de GTC/GTB pour optimiser les consommations, ainsi que la mise en place de capteurs de lumière pour réduire la consommation énergétique.



**CAP HORN
BORDEAUX**
Bureaux
20 016 m²

Performance carbone
meilleure que la
trajectoire 2 °C de
l'accord de Paris
déterminée à l'aide de
l'outil Carbon Risk Real
Estate Monitor (CRREM)

PERIAL ESG SCORE
63,28/100

Note E **33,90**
Note S **17,99**
Note G **11,38**

⚡	Performance énergétique : 206,03 kWh _{EP} /m ²	▼
☀️	Performance carbone : 8,16 kgCO ₂ /m ²	▼
🌿	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	▶
✅	Certification BREEAM Very Good	▶
🚉	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
📍	Walk score 72/100	▼
👤	Charte ESG signée par le property manager et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	▲
⚠️	Risques climatiques forts	▶

Commentaires : Des actions ont été engagées sur cet immeuble en lien avec la performance environnementale, incluant un audit énergétique et l'accompagnement à la certification environnementale via des missions d'AMO et des études complémentaires.

Actions envisagées en 2025 : Plusieurs actions environnementales sont planifiées sur cet immeuble, incluant un audit IRVE du parking et un audit biodiversité, visant à renforcer la durabilité et la qualité écologique du site.



**FRAY LUIS
DE LEON
MADRID**
Bureaux
2 745 m²

Performance carbone
meilleure que la
trajectoire 2 °C de
l'accord de Paris
déterminée à l'aide de
l'outil Carbon Risk Real
Estate Monitor (CRREM)

PERIAL ESG SCORE
46,24/100

Note E **20,93**
Note S **18,54**
Note G **6,77**

⚡	Performance énergétique : 290,86 kWh _{EP} /m ² (pas d'évolution car immeuble vacant en 2023)	
☀️	Performance carbone : 10,25 kgCO ₂ /m ² (pas d'évolution car immeuble vacant en 2023)	
🌿	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	▶
✅	Certification LEED Platinum	▶
🚉	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 : Des actions ont été engagées sur cet immeuble pour renforcer l'étanchéité de la façade, incluant notamment des tests de waterproofing, dans une logique d'amélioration de la performance environnementale du bâtiment.

Actions envisagées en 2025 : Des actions environnementales sont prévues sur cet immeuble, incluant un audit biodiversité et la mise en œuvre d'un dispositif de gestion énergétique visant à améliorer la performance environnementale du site.



ADAM SMITH
AMSTERDAM

Un cas illustrant la démarche d'impact carbone positif

LES PORTES D'ARCUEIL SIÈGE D'ORANGE FRANCE CONSTRUIT EN 2006

L'immeuble « Les Portes d'Arcueil », le plus ancien des actifs du fonds (en termes de date de construction) fait l'objet d'un ensemble de travaux, visant à améliorer ses performances globales.

PERIAL Asset Management entreprend diverses actions spécifiques pour optimiser cet immeuble. Des initiatives telles que l'installation de LED, le remplacement des groupes froids, l'installation d'une nouvelle GTB (gestion technique du bâtiment) et des études en vue d'obtenir une certification environnementale et d'améliorer le potentiel de biodiversité ont été entreprises et/ou vont être réalisées sur la période 2024-2025.

Ces interventions visent à moderniser le bâtiment tout en contribuant à une réduction de son empreinte carbone.

En 2024, l'immeuble « Les Portes d'Arcueil » a fait l'objet d'importants travaux de modernisation des équipements techniques, menés par PERIAL AM en collaboration avec le locataire ORANGE.

Ces interventions ont notamment porté sur le **remplacement des groupes froids** et l'**installation d'une nouvelle GTB**. Deux grues de 160 et 230 tonnes ont été mobilisées pour poser les équipements techniques en toiture. Ce projet, permettra de réaliser des économies d'énergie significatives, contribuant ainsi à l'engagement de la SCI en faveur de la durabilité et de l'efficacité carbone.

20%

Gain énergétique annuel estimé à la suite du remplacement des 6 groupes froids



Évaluation de l'impact de la SCI

PERIAL Euro Carbone répond aux 10 principes de la **Charte d'Impact Investisseur** de l'Institut de la Finance Durable (IFD) et a obtenu un score de 78 points sur 100, sur la base de la **Notice de l'IFD**.

Pour respecter les meilleures pratiques et nous assurer de la robustesse de la démarche d'impact de la SCI, PERIAL AM a volontairement sollicité un audit de PERIAL Euro Carbone par un expert reconnu, Better Way. Cette démarche vise à valider le respect de la définition de "fonds à impact" tel que partagé par l'Institut de la Finance Durable (IFD).

Better Way a réalisé une revue critique des méthodologies et contenus relatifs aux aspects de durabilité et d'impact du produit PERIAL Euro Carbone afin d'apprécier la sincérité et la complétude des informations. Cette revue a été réalisée début 2024 sur les données 2023. Les résultats obtenus restent toujours valides au cours de l'année 2024.

RÉSULTATS DE LA GRILLE IFD POUR PERIAL EURO CARBONE

	NOTE FONDS	NOTE MAX
THEORIE DU CHANGEMENT	26	30
Définition des objectifs généraux	12	12
Définition des actions déployées	14	18
MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE	17	30
SUIVI DES RESULTATS	28	30
Procédure de suivi des résultats	14	15
Qualité des résultats observés	14	15
COMMUNICATION ET CREDIBILITE	7	10
TOTAL	78	100
BONUS	0	5

Avec un score total de 78/100, le fonds PERIAL Euro Carbone démontre une performance solide comparé au score minimum de 55 points requis par l'IFD en 2024.

Les résultats particulièrement élevés dans les catégories de la « Théorie du changement » et du « Suivi des résultats » indiquent une orientation stratégique claire et une capacité à mesurer efficacement l'impact.

Les résultats moins favorables pour la catégorie « Mise en œuvre opérationnelle » peuvent être attribués au niveau d'exigence particulièrement élevé de la grille IFD concernant les aspects financiers et de rentabilité, tels que les éléments de concessionnalité, la rentabilité de marché ou encore la part variable.

Les principaux axes d'amélioration identifiés pour le fonds incluent la gestion des externalités négatives et l'amélioration de la communication sur le fonds à impact.

ATTESTATION SUR LA GRILLE D'ÉVALUATION DU POTENTIEL D'IMPACT DU FONDS PERIAL EURO CARBONE



En réponse à la demande de la SCI PERIAL Euro Carbone, Better Way a réalisé entre avril 2024 et juin 2024 une revue critique du rapport ESG & Impact du fonds ainsi qu'une validation de la performance du fonds au regard de la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds (version générique à ce stade, dans l'attente d'une déclinaison Actifs Immobiliers) de l'Institut de la Finance Durable.

CONTEXTE ET PÉRIMÈTRE DE LA MISSION DE VÉRIFICATION

- Créée en 2020, la SCI PERIAL Euro Carbone a mis au cœur de sa thèse d'investissement une stratégie de décarbonation des actifs immobiliers grâce à la mise en place d'actions d'optimisation et de réduction des émissions de GES, avec l'objectif d'atteindre une trajectoire bien en-dessous de 2°C, en ligne avec l'Accord de Paris.
- En 2024, la SCI a structuré son approche d'impact pour formaliser cet ADN durable et devenir « fonds à impact ». Cette structuration s'appuie sur les trois piliers de l'impact (intentionnalité, additionalité et mesurabilité) ainsi que sur une théorie du changement et la mise en place d'un rapport complet ESG & Impact.
- Better Way a été diligentée par la direction RSE & Innovation pour une mission de revue critique du rapport ESG & Impact et de validation de la performance du fonds au regard de la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds de l'Institut de la Finance Durable.
- Lors de cette mission, les actions suivantes ont été effectuées :
- Prise de connaissance de tous les documents concernant la politique ESG & Impact du fonds et notamment ceux justifiant les réponses apportées à la grille d'évaluation du potentiel d'impact du fonds.
- Réunions de travail avec les équipes de gestion du fonds et avec les équipes de la direction RSE & Innovation
- Vérification de la cohérence des pratiques ESG & Impact du fonds avec la charte d'impact investisseur de l'Institut de la Finance Durable.

- Vérification des pratiques ESG & Impact du fonds au regard des réponses apportées à la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds Générique de l'Institut de la Finance Durable et vérification du score.
- Revue critique du rapport ESG & Impact du fonds pour 2023.

Better Way n'a pas de conflit d'intérêt lié à cette revue critique, qui a été menée de façon éthique et objective tout au long du processus, avec un souci d'intégrité et de crédibilité. Better Way n'a pas été impliquée dans les opérations, la gestion, les processus d'investissement ni la conception du système ESG & Impact du fonds.

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS SONT LES SUIVANTES

- La démarche ESG & Impact du fonds est **cohérente avec les critères européens et internationaux de l'investissement à impact**. Les investissements du fonds sont réalisés dans l'intention de générer un impact social ou environnemental positif et mesurable en plus d'un rendement financier (définition internationale du Global Impact Investing Network). La démarche d'impact, documentée au sein de la théorie du changement, répond aux critères d'intentionnalité, d'additionalité et de mesure, qui prévalent notamment dans le contexte européen (critères mentionnés par exemple par Impact Europe et l'ESMA).
- En France, la démarche ESG & Impact du fonds est **cohérente avec la définition de l'investissement à impact établie par l'Institut de la Finance Durable** et sa déclinaison en dix principes **au sein de la charte d'impact investisseur**. Elle s'applique à tous les investissements réalisés par le fonds.
- La démarche ESG & impact du fonds a été évaluée au regard de la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds Générique (dernière version de 2024) de l'Institut de la Finance Durable. Le score évalué en juin 2024 est de 78/100, supérieur au seuil de 55/100 défini par l'Institut de la Finance Durable, avec un potentiel d'amélioration pour les années à venir, **compatible avec les seuils graduels prévus par l'Institut de la Finance Durable**.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

ÉNERGIE ET CARBONE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(kWh_{EP}/m²) parties communes et privatives

Consommations moyennes par typologie d'immeubles en kWh_{EP}/m²

À l'échelle du fonds (bureaux)		Bureaux France	Couverture en valeur vénale
269 kWh _{EP} /m² 8 immeubles		269 kWh _{EP} /m² 5 immeubles	100 %* du fonds
+ 0,5 % par rapport au benchmark de l'OID et Deepki (268 kWh _{EP} /m²) + 7 % par rapport à 2023 - 5 % par rapport à 2022		- 1 % par rapport au benchmark de l'OID (271 kWh _{EP} /m²) + 6 % par rapport à 2023 - 6 % par rapport à 2022	Part de performance énergétique réelle : 52% en valeur vénale

Mode de calcul

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



ÉMISSIONS DE GES

en valeur relative (kg eqCO₂/m²)

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

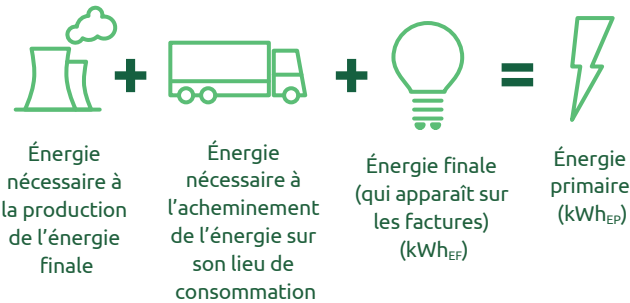
À l'échelle du fonds (bureaux)		Bureaux France	Couverture en valeur vénale
5,9 kg eqCO ₂ /m² 8 immeubles		5,3 kg eqCO ₂ /m² 5 immeubles	100 %* du fonds
- 52 % par rapport au benchmark OID et Deepki (12,3 kg eqCO ₂ /m²) - 6 % par rapport à 2023 - 11 % par rapport à 2022		- 52 % par rapport au benchmark de l'OID (11,0 kg eqCO ₂ /m²) - 9 % par rapport à 2023 - 21 % par rapport à 2022	Part de performance carbone réelle : 52% en valeur vénale

Mode de calcul

Moyenne des performances carbone des immeubles (en kgCO₂e/m²) pondérées par leur valeur vénale.

MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES

INDICATEUR ÉNERGIE



Depuis 2024 la donnée énergétique des actifs 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_{EP}/m² et kWh_{EP}/m².

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_{EP}/m².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.

* 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



CERTIFICATIONS

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



92 %

en valeur vénale

Égal à 2023

+ 10 points par rapport à 2022

EN DÉTAIL

EN PHASE CONSTRUCTION

18 % BREEAM & HQE

23 % BREEAM

13 % BREEAM, HQE & LEED

18 % LEED

EN PHASE EXPLOITATION

21 % BREEAM In-Use & HQE

Exploitation

13 % BREEAM In-Use & LEED

O&M

6 % LEED O&M

Couverture en valeur vénale

100 %* du fonds

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles porteurs d’une certification environnementale 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.

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 s’est fixé l’objectif de certifier 100 % des immeubles de bureaux de plus de 5 000 m² selon BREEAM In-Use d’ici à 2030, pour l’ensemble des fonds gérés. Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales, non seulement sur les qualités intrinsèques au bâti, mais aussi et surtout sur sa gestion, et sa dimension internationale en fait un outil idéal pour travailler sur un patrimoine européen. **Au 31 décembre 2024, la part d’immeubles de bureaux de plus de 5 000 m² certifiés BREEAM In-Use (a minima Very Good) ressort à 33 %.**



BIODIVERSITÉ

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



36 %

en valeur vénale

Égal à 2023

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)

Le taux de végétalisation est évalué, soit sur la base des audits écologiques, soit, à défaut, sur la base des informations issues des prestataires d’entretien des espaces verts des sites, mais également, le cas échéant, sur la base de vues satellites. PERIAL AM s’est par rapproché des écologues du cabinet de conseil ARP-Astrance, pour définir un indicateur qui permette de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et leur impact sur les utilisateurs : ainsi est né le C2S, ou Coefficient Socio-écologique par Surface. Cet outil permet, dans une logique d’amélioration continue, de faire l’état des lieux de la biodiversité et de son intérêt social sur site, mais également, pleinement intégré à la conception d’un projet architectural, d’aider à la décision.



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

* 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.

INDICATEURS SOCIAUX



MOBILITÉ

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



100 %

en valeur vénale

Égal par rapport à 2023

Égal par rapport à 2022

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles à moins de 500 m d’un noeud de transport (plus de 2 stations) sur la valeur vénale hors droits du fonds*. Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, train, métro dans un rayon de 500 m à pied autour de l’immeuble, via Google Maps.

En investissant dans des immeubles proches des transports en commun, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de réduire leur empreinte carbone individuelle.



SERVICES À PROXIMITÉ

Part des immeubles au Walk Score supérieur à 70/100



92 %

en valeur vénale

- 1 % par rapport à 2023

+ 2 % par rapport à 2022

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.

Le Walk Score est un indicateur d’accessibilité piétonne ou “marchabilité” d’un quartier, sur une échelle d’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 de participer aux différents commerces et services aux alentours.



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

* 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.

INDICATEURS DE GOUVERNANCE



GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Part des immeubles ayant une charte ESG signée par les *Property Managers*



✓ **100 %** en valeur vénale

Mode de calcul

Part des immeubles en valeur vénale hors droits, disposant d'une charte ESG signée par les *Property Managers*.

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
Égal à 2023
+ 23 % par rapport à 2022

Mode de calcul

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).



Couverture en valeur vénale

100 %* du fonds

PERIAL AM intègre pleinement ses property managers et prestataires techniques dans sa démarche ESG. Depuis janvier 2024, les property managers en France sont soumis à un mandat incluant une rémunération variable liée à la réalisation de travaux ESG, ainsi qu'à la signature d'une charte ESG. Les prestataires techniques doivent également signer cette charte, jointe à chaque ordre de service. Un outil d'évaluation ESG permet de suivre leurs engagements, qui portent sur la réduction des impacts environnementaux, la résilience des immeubles, les conditions de travail, la lutte contre les discriminations et la valorisation des acteurs locaux. Cette exigence s'applique aussi aux prestataires de travaux et de maîtrise d'œuvre. Enfin, un cahier des charges environnemental a été défini et est transmis aux prestataires techniques intervenant sur les chantiers les plus importants.



RÉSILIENCE

Part des immeubles soumis à des risques climatiques faibles ou moyens



✓ **0 %** en valeur vénale

Égal à 2023
Non comparable à 2022

en raison de l'évolution méthodologique de l'outil Bat-ADAPT / R4RE de l'OID utilisé

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.



Couverture en valeur vénale

100 % du fonds

hors immeubles inscrits au plan de vente au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.

Conscients des risques que le changement climatique fait déjà peser sur les actifs immobiliers, PERIAL AM intègre pleinement ces enjeux dans sa stratégie de gestion des risques, notamment à travers son plan PERIAL Positive 2030. Depuis 2024, des **procédures de gestion d'urgence** ont été mises en place sur l'ensemble du patrimoine, accompagnées de **plannings de tests d'adaptation** à l'échelle des immeubles. En parallèle, PERIAL AM déploie chaque année un **plan pluriannuel de travaux**, appuyé sur des audits de vulnérabilité, afin de cibler les priorités d'intervention et de piloter des actions correctives adaptées.

* 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.

Annexe réglementaire

GREENWICH
SERRIS / 94

Le format de la présente annexe est imposé par le cadre réglementaire européen. Le secteur de l'immobilier, particulièrement concerné par les enjeux environnementaux, est soumis à cette réglementation comme d'autres secteurs économiques. Il est néanmoins à noter qu'au-delà d'un alignement pur et simple à ce cadre réglementaire, l'enjeu principal pour l'immobilier est d'améliorer la performance du stock existant. Cette trajectoire d'amélioration doit s'entendre sur plusieurs années - c'est tout l'objet de la stratégie ESG que PERIAL AM met en oeuvre.

Dénomination du produit : PERIAL Euro Carbone
Identifiant d'entité juridique : 96950069ZLOZFASOK467

Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance. La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : 91,51%**



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ____%**



Non



Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ____% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif social



Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Pour PERIAL Asset Management, un investissement est durable s'il participe, via la réduction des impacts négatifs sur les plans environnementaux et/ou sociaux, à l'atteinte d'au minimum l'un des objectifs de développement durable définis par l'ONU à horizon 2030 et s'il s'inscrit dans l'une des thématiques de PERIAL Positive 2030, ou respecte les critères d'au moins un des six objectifs environnementaux de la taxinomie européenne.

La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page PERIAL Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

La SCI PERIAL Euro Carbone adopte une stratégie bas carbone fondée sur une séquence Eviter, Réduire, Contribuer (ERC) et sur la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour ses investissements et sa gestion.

Pour chaque actif du portefeuille immobilier détenu directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, le fonds vise la réduction maximale des émissions de gaz à effet de serre liées aux consommations énergétiques des bâtiments du fonds (parties communes et privatives). Une trajectoire de diminution des émissions carbone est définie lors de l'intégration de l'actif dans le patrimoine. Les actions d'amélioration de l'usage, de la gestion et de l'exploitation des actifs sont mises en œuvre en priorité pour réduire les émissions de GES. Les leviers d'amélioration du bâti sont actionnés au besoin.

A l'échelle du fonds, un bilan carbone (sur les scopes 1 et 2 et 3 amont et aval) est établi annuellement selon le GHG Protocol.

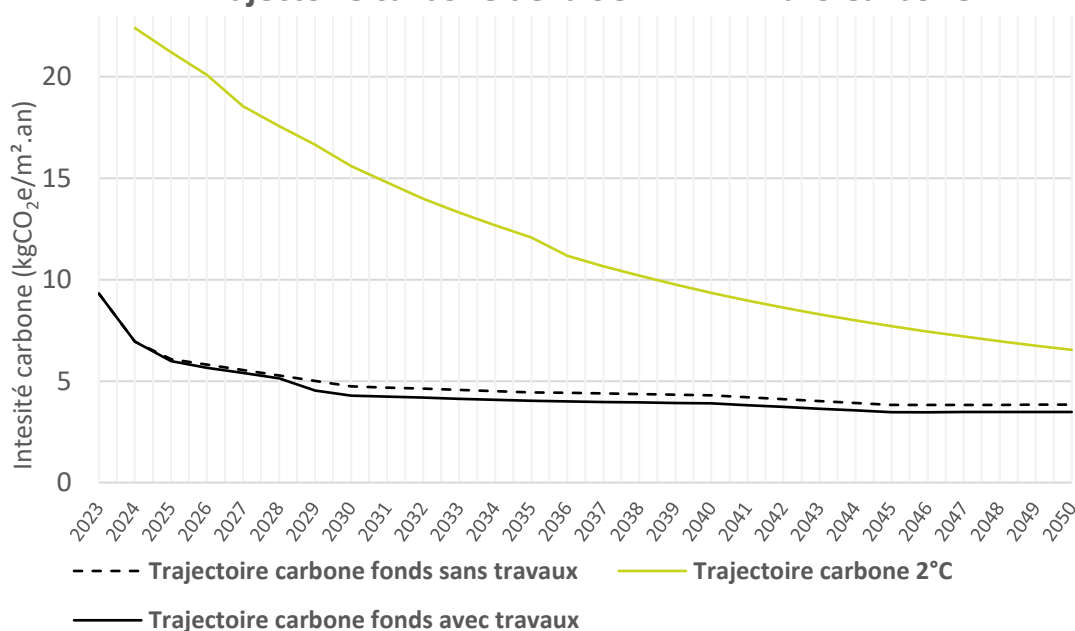
Les émissions incompressibles des Scopes 1 et 2 sont compensées par le financement de projets votés en Assemblée Générale par les investisseurs.

Cette stratégie est compatible avec les objectifs d'une trajectoire européenne alignée avec une trajectoire +2°C, en lien avec les Accords de Paris.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

La performance carbone en 2024 à l'échelle de la SCI permet d'affirmer que le produit financier est aligné sur la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris.

Trajectoire carbone de la SCI PERIAL Euro Carbone



● ...et par rapport aux périodes précédentes ?

Sur la période précédente, en 2023, la performance carbone à l'échelle de la SCI exprimée en kgCO₂é/m² permettait d'affirmer que le produit financier était aligné sur la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris.

● Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PERIAL Euro Carbone ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers **prennent notamment en compte les principales incidences négatives** identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, au cours de la phase d'acquisition.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.

En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

Les **property managers sont contractuellement engagés** dans une démarche **de prévention et de gestion des risques**. En outre, l'équipe **Immobilier Durable** de PERIAL Asset Management travaille à la **définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés**, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

— — — Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique¹.

La société de gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

¹ L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.

La SCI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- **[PAI obligatoire n°1]** Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- **[PAI obligatoire n°2]** Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs des principales incidences négatives.

— — — *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :*

La SCPI investit dans des actifs immobiliers pour lesquels le respect des principes directeurs de l'OCDE, des Nations Unies et des conventions fondamentales de l'OIT et de la Charte internationale des droits de l'homme ne peut être formellement démontré. En revanche, la société de gestion PERIAL Asset Management adopte un comportement responsable en appliquant ses procédures internes lors de la sélection des prestataires, incluant la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et la gestion des conflits d'intérêt.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2024 :

- **[PAI obligatoire n°1]** Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- **[PAI obligatoire n°2]** Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 51% ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie : 245.10^{-6} GWh_{EP}/m².



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Ci-dessous figure la liste de tous les investissements du produit financier :

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
NANTERRE / WEST PARK	Immobilier	18%	FRANCE
ARCUEIL/LES PORTES D'ARCUEIL 1	Immobilier	21%	FRANCE
LA MARSEILLAISE	Immobilier	13%	FRANCE
NANTES /ILINK	Immobilier	8%	FRANCE
BORDEAUX - CAP HORN	Immobilier	15%	FRANCE
MADRID / FRAY LUIS DE LEON	Immobilier	12%	ESPAGNE
BARCELONE - ALION	Immobilier	6%	ESPAGNE
BRUXELLES/3M	Immobilier	8%	BELGIQUE

*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2024, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

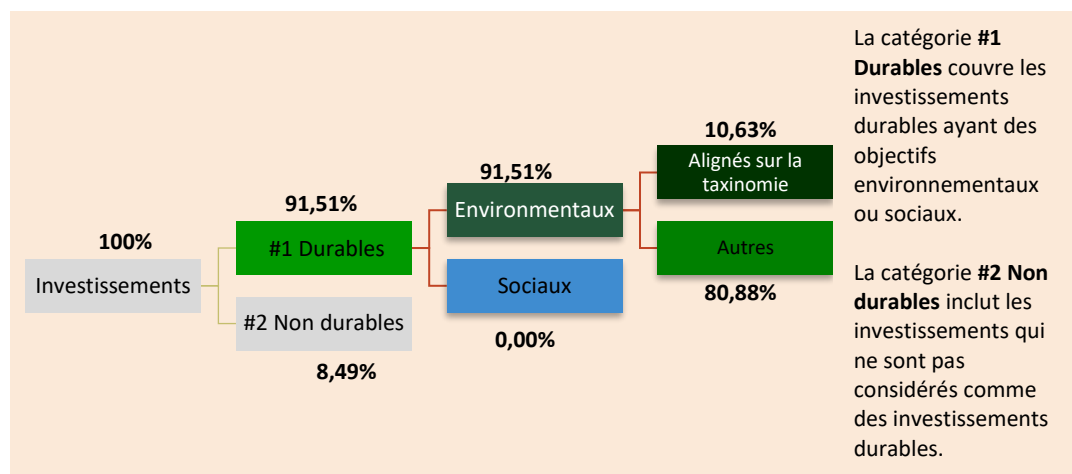


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2024, ce qui correspond à 91,51% de son actif brut.

● Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



*Au 31/12/2024

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.

La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l'UE ne fait pas l'objet d'un examen par un tiers.

● ***Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?***

La SCI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier.



Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE ²?**

☐

Oui:

☐

Dans le gaz fossile

☐

Dans l'énergie nucléaire

☒

Non

²Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

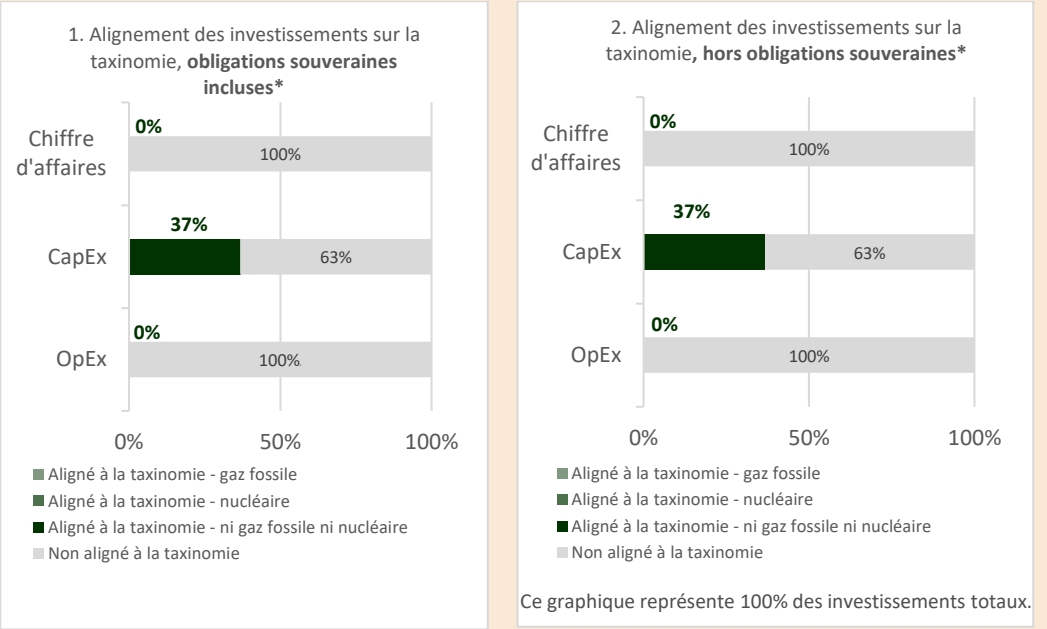
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des **activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Ces calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit n'a pas réalisé d'investissements dans des activités transitoires ou habilitantes.

● **Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Sur la période précédente, soit en 2023, l'alignement à la taxinomie s'élevait à :

- 31,7% pour la valeur de marché, contre 10,63% courant 2024 ;
- 24,92% pour le chiffre d'affaires, contre 0% courant 2024 ;
- 27,76% pour le CapEx, contre 36,72% courant 2024 ;
- 0% pour l'Opex, soit le même résultat courant 2024.



Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie de l'UE de 88,88% pour la période.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie, aux liquidités, aux frais d'acquisition non compensés par les commissions acquises au fonds et à la trésorerie, détenus en tant que liquidités auxiliaires.

Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au retrait ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers entrant dans la catégorie « #1 Durables ».

Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.



Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Les actifs retenus pour l'acquisition par le fonds ont fait l'objet d'analyses approfondies de leurs performances énergétiques, directement liées à leur empreinte carbone.

Un plan de travaux a été validé, qui devrait impacter positivement la performance énergétique et carbone de la SCI.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Il n'existe pas d'indice de référence « transition climatique » ou « accord de Paris » de l'Union pour cette typologie de produit.

- ***En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?***

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?***

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Non applicable.



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

SCI PERIAL Euro Carbone

gérée par PERIAL Asset Management

Rapport du 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 PERIAL Euro Carbone au 31 décembre 2024

Exercice clos le 31 décembre 2024
SCI PERIAL Euro Carbone
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

SCI PERIAL Euro Carbone

Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris

Rapport du 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 SCI PERIAL Euro Carbone au 31 décembre 2024

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'attention de la Gérance,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCI PERIAL Euro Carbone (ci-après « Entité »), 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, 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.

SCI PERIAL Euro Carbone

Rapport du commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'indicateurs sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCI PERIAL Euro Carbone 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

SCI PERIAL Euro Carbone

Rapport du commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'indicateurs sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCI PERIAL Euro Carbone 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
Agrément AMF N° GP 07000034



Conception & réalisation : **PPOMELO - PARADIGM** Crédits photos : Offset/Imagera, Christophe Meireis, Luc Boegly, PERIAL droits réservés, Unsplash.