

Pf GRAND
PARIS



RAPPORT
EXTRA-
FINANCIER
2022

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Édito

Comme toute la gamme de fonds gérés par PERIAL Asset Management, PFGP s'inscrit dans la stratégie RSE du groupe PERIAL – *PERIAL Positive 2030* –, qui affirme les forces et les convictions du groupe en les projetant à horizon 2030, et en orientant ses activités vers des impacts positifs sur le climat, sur la communauté et sur le territoire.

Notre stratégie est désormais guidée par la *Raison d'être* du groupe PERIAL, dévoilée en 2021 : « Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable. » Après la SCPI PFO₂, la SCI PERIAL Euro Carbone en 2020, et la SCPI PF Grand Paris en 2022, la SCPI PFO a obtenu la labellisation investissement Socialement Responsable (ISR) au mois de février 2023. Au premier trimestre 2023, plus de 95 % des encours gérés par PERIAL AM via ses SCPI et sa SCI sont couverts par le label ISR, représentant 4 fonds sur 5 – seule la SCPI PF Hospitalité Europe n'a pas encore obtenu ce label. Créée en 1966 sous le nom de PF1, PF Grand Paris est la plus ancienne SCPI du marché encore en activité et se saisit d'un enjeu majeur : la sauvegarde de la biodiversité et du vivant. Selon la Commission européenne, plus de 50 % du PIB mondial dépend de services rendus par la nature, et le secteur de la construction est particulièrement concerné. Pour cela, PF Grand Paris innove en suivant un indicateur défini sur-mesure avec des experts écologues alliant enjeux environnementaux et sociaux, permettant de mesurer l'amélioration de la biodiversité locale sur son parc, dans la continuité de la logique *best-in-progress*

de PERIAL AM : c'est le coefficient socio-écologique surfacique (C2S). Au-delà de cette thématique phare, PF Grand Paris travaille également les autres thématiques ESG dans une logique *best-in-Progress*. Cette dynamique vise à répondre à plusieurs enjeux financiers : le maintien de l'attractivité des actifs auprès des locataires ou encore le maintien des valeurs d'expertise. En somme, transformer les pratiques tout en étant au plus proche de nos clients.

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

ANNE-CLAIRE BARBERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL



Sommaire

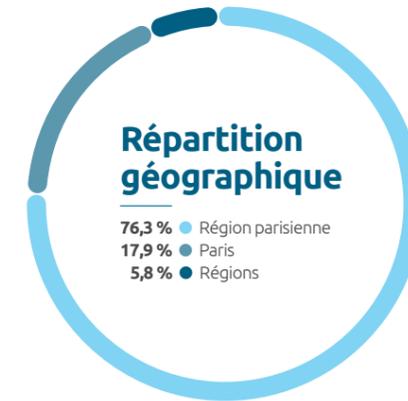
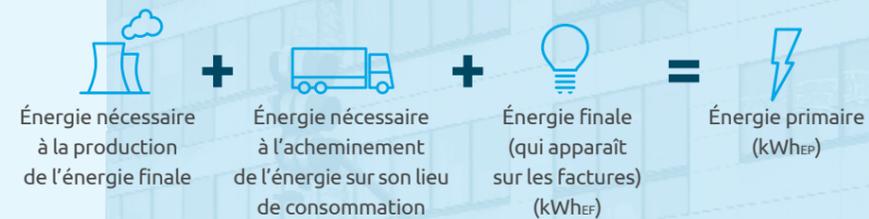
- 03** Éditorial
- 05** Sommaire
- 06** Chiffres clés
- 08** Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management
- 10** La stratégie ESG
- 13** Une stratégie d'amélioration continue
- 14** Une SCPI engagée
- 20** Évolution des performances
- 30** Actifs significatifs 2022



Chiffres clés

Pour tout comprendre

1 kWh =  **pendant 1 heure**
 P = 1 kW



100%*
DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS en France alimentés en électricité sont couverts par une énergie verte, certifiée **garantie d'origine renouvelable**.

100%*
DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS en France alimentés en gaz sont couverts par un contrat-cadre de fourniture de gaz vert.

98%*
DU PATRIMOINE FRANCIEN de la SCPI accessible en métro, RER ou tramway.

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

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours de vente au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour de leur évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management



RUEIL-MALMAISON / 78 / R.COM

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 influent sur notre état de santé physique, mentale et sociale.

(International Well Building Institute)



Biodiversité

La vitesse actuelle de perte de biodiversité est estimée **ENTRE 100 ET 1 000 FOIS** supérieure à la vitesse d'extinction normale.

(IPBES)



Démographie

6,7 MILLIARDS DE CITADINS dans le monde en 2050 contre 4,2 milliards aujourd'hui.

(ONU)



Digital

Sur 40 000 ordinateurs gérant des immeubles connectés, **38 % ONT ÉTÉ VISÉS PAR DES ATTAQUES INFORMATIQUES** au 1^{er} semestre 2019.

(Kaspersky)



Résilience

Les dommages annuels moyens causés par les séismes, tsunamis, tempêtes tropicales et inondations sont estimés à **100 MILLIARDS DE DOLLARS**.

(Observatoire de l'immobilier durable)



Climat

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

(Commission européenne)

UN GROUPE DURABLEMENT ENGAGÉ POUR DES IMPACTS POSITIFS

Conscient de son rôle à jouer dans ce cadre et des défis à relever, **le groupe PERIAL** a dévoilé fin 2020 son plan **PERIAL Positive 2030**, renforçant ses engagements, traduisant ses convictions et ambitions à l'horizon 2030. Le groupe vise à orienter ses activités vers des impacts positifs sur trois piliers majeurs : **le climat, la communauté, le territoire**.

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

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

LA RAISON D'ÊTRE COMME LIGNE DE CONDUITE

Dans la lignée directe de ce plan, le groupe a formulé, en 2021, sa *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. »

Élaborée avec la participation des collaborateurs et collaboratrices du groupe, la *Raison d'être* oriente la stratégie

du groupe, guide ses évolutions et infuse dans chacune de ses actions, comme de celles de PERIAL AM. Héritière d'une tradition entrepreneuriale audacieuse, la société de gestion conjugue épargne et immobilier autour d'une conviction : la performance environnementale, sociale et de gouvernance sous-tend intrinsèquement la viabilité de l'activité et la positivité de son impact sur l'ensemble des parties prenantes.

Une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) qui a permis à PF Grand Paris d'obtenir le label ISR

PERIAL ESG Score : une grille créée par PERIAL AM regroupant **60 critères ESG** pour noter chaque immeuble et le suivre en continu

8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

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

LE PERIAL ESG SCORE ÉVOLUE

Depuis 2019, PERIAL AM a mis en place une méthodologie de notation ESG respectant à la fois les critères du label ISR et la stratégie RSE du groupe, *PERIAL Positive 2030*. En trois ans, les pratiques et les cadres réglementaires en matière extra-financière ont évolué fortement. Pour toujours prendre de l'avance par rapport à ces cadres réglementaires et adopter les meilleures pratiques de marché, PERIAL AM a fait évoluer sa méthodologie d'évaluation ESG. La nouvelle méthodologie associée à une mise à jour du score ne permet pas de comparaison des notes ESG entre 2021 et 2022.

Les critères nouvellement ajoutés sont notamment les suivants :

- sur le pilier environnemental : audit énergétique, seuils de performance énergétique liés à la taxonomie, évaluation du coefficient socio-écologique par surface (indicateur d'impact biodiversité), isolation du bâtiment ;
- sur le pilier social : valorisation de la présence de services au sein d'un actif spécifiques à la typologie résidentiel ;
- sur le pilier gouvernance : signature de la charte ESG par les prestataires techniques, secteur et entreprises locataires soumis à controverses ESG.

UNE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

L'atteinte des objectifs de *PERIAL Positive 2030* et l'incarnation de la *Raison d'être* ne sont possibles qu'à travers l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Les savoirs sont partagés en interne, et les collaboratrices et collaborateurs prennent une part active à l'atteinte des objectifs extra-financiers de la société et du groupe. Les clients locataires, qui utilisent les actifs au quotidien, peuvent participer à la sobriété des actifs en adoptant des comportements écoresponsables, mais également partager leurs attentes, en matière de confort, de santé ou de services notamment. Leur rencontre lors des comités verts annuels comme l'accompagnement quotidien par les *asset managers* et les gestionnaires locatifs participent à l'atteinte des objectifs du fonds et de PERIAL AM.



Au 1^{er} janvier 2021, l'ensemble des mandats de *property management* intervenant sur le patrimoine français des fonds ont été renouvelés par PERIAL AM, intégrant des exigences renforcées en matière ESG. Afin de faciliter la collecte des données, leur analyse et le suivi des performances ESG, PERIAL AM a coconstruit avec la start-up REST Solution un module de collecte de données ESG sur une plateforme Web.

PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques.

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



Une stratégie d'amélioration continue sur la performance ESG de PF Grand Paris

CYCLE DE VIE D'UN ACTIF EN PORTEFEUILLE

AVANT L'ACQUISITION

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

Notation de l'actif selon la grille ESG de PERIAL Asset Management

Identification des principaux points ESG à auditer en phase de *due diligence*

Condition à l'acquisition : la note de l'actif doit être supérieure à la note seuil

GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

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

Mise en place du plan pluriannuel de travaux et d'actions impactant la performance ESG et le C2S

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

LORS DE L'ARBITRAGE

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

POUR LE PATRIMOINE...

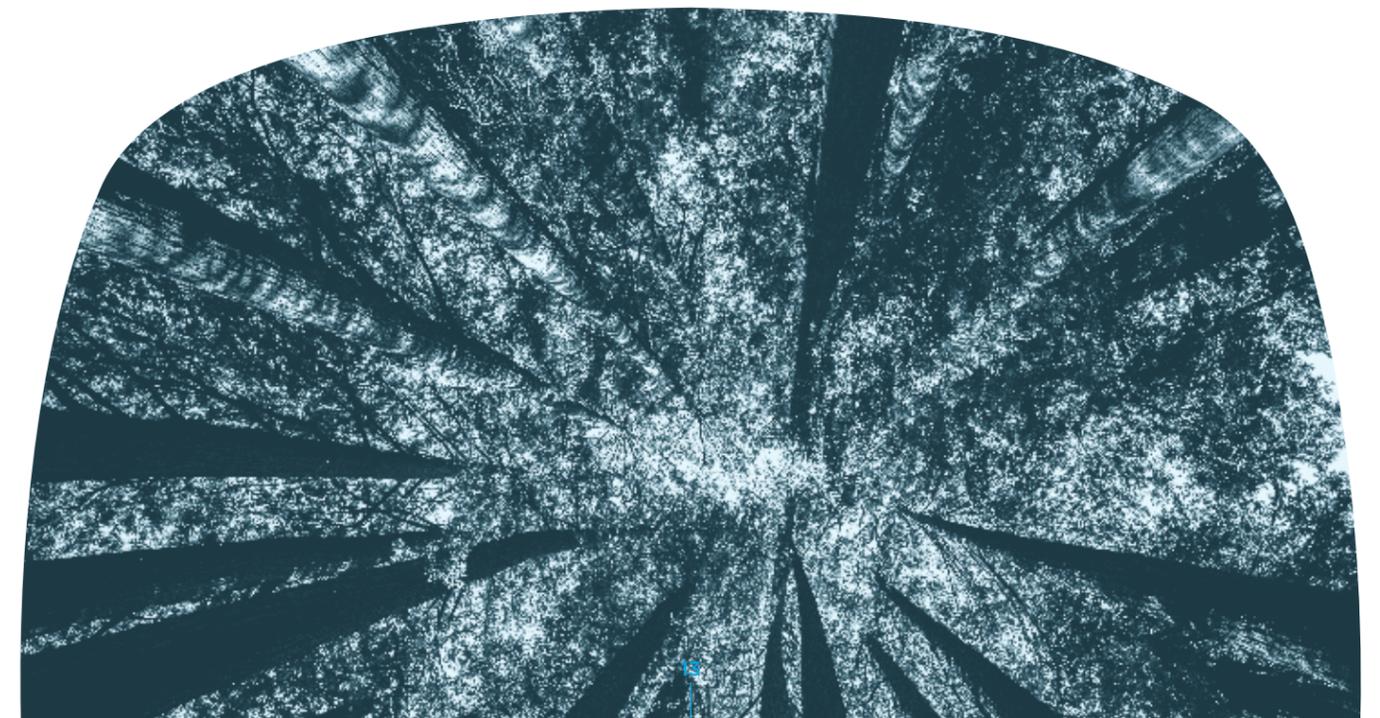
Le saviez-vous ?

Le taux de renouvellement de l'immobilier tertiaire français est évalué à environ 3 % par an¹, c'est pourquoi il est capital d'améliorer le parc existant, ce qui permet par ailleurs de limiter l'étalement urbain, la consommation de ressources et l'obsolescence des actifs, et pourquoi PF Grand Paris adopte une stratégie d'amélioration dite *best-in-progress* dans sa gestion immobilière. La progression des performances ESG est mesurée par l'évolution des notes ESG et des indicateurs.

1. Plan Bâtiment durable, « Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant. »

... ET POUR LES PROCESSUS QUI ORDONNENT SA GESTION

PERIAL AM s'attache à renouveler, à compléter et à améliorer la prise en compte des critères ESG dans le cadre de ses politiques d'investissement et de gestion, laquelle se renforce selon un processus itératif. À l'occasion du présent rapport extra-financier, la société de gestion a, selon une démarche volontaire, sollicité le bureau d'études Advenio afin de réaliser un audit de la qualité des données et des indicateurs présentés ci-après. Cet audit permet de mettre en lumière les forces et les pistes d'amélioration du processus de gestion des données extra-financières, afin de renforcer le fondement des différentes stratégies d'amélioration de l'impact de la société de gestion.



Une SCPI engagée pour la biodiversité

La biodiversité : un enjeu vital

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

QU'EST-CE QUE LA BIODIVERSITÉ ?

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

URGENCE POUR LE VIVANT

« La nature décline globalement à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine – et le taux d'extinction des espèces s'accélère, provoquant dès à présent des effets graves sur les populations humaines du monde entier », alerte le nouveau et historique rapport de la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (en anglais, IPBES), publié en 2019.

L'IPBES identifie cinq causes majeures de ce déclin :

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

Les chiffres de l'urgence

- **Des dizaines et même des centaines de fois plus élevée** : la vitesse actuelle d'extinction des espèces dans le monde est supérieure à celle moyenne, au cours des 10 derniers millions d'années, et elle augmente¹.
- **Le nombre d'espèces menacées d'extinction est estimé à 1 million** sur les 8 millions estimés d'espèces animales et végétales présentes sur terre. Parmi ces 8 millions, on compterait 5,5 millions d'espèces d'insectes¹.
- **Réduction de 75 % des insectes volants** en Europe en trente ans².
- **Réduction de 30 % des oiseaux** en France en dix-sept ans³.

Les chiffres des enjeux

- **Plus de la moitié du PIB mondial**, soit environ 40 000 Mds \$, **dépend de la nature**⁴.
- On estime que les coûts financiers liés à la perte de services écosystémiques due **aux modifications de l'occupation des sols sont compris entre 3 500 et 18 500 Mds € par an de 1997 à 2011. La dégradation des sols aurait coûté entre 5 500 et 10 500 Mds € par an sur la même période**⁵.
- En France, **l'équivalent d'un département tous les dix ans est artificialisé**, selon Novethic. Or, on estime à 26 000 Mds € par an la valeur des services rendus par la nature, soit près de deux fois la production humaine de valeur dans le même temps⁶.
- Par ailleurs, **au moins 60 % des maladies humaines infectieuses sont d'origine animale**. Leur occurrence est aggravée par la destruction de l'environnement⁷.

DES SERVICES ESSENTIELS

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

- **Services d'approvisionnement et de production** : pollinisation, alimentation, matière première de construction, de chauffage, textile, médicaments...
 - **Services de régulation et de support** : dépollution, stockage du CO₂ et de la chaleur, purification de l'eau, limitation de l'érosion et des éboulements, régénération des sols...
 - **Services culturels** : lieux de loisirs, d'éducation, de spiritualité, d'inspiration artistique, technologique ou chimique...
- Sur ces services s'appuient notamment les solutions fondées sur la nature préconisées par le GIEC dans la lutte contre le changement climatique, qui présente également des bénéfices pour la santé et le bien-être humains.

1. <https://ipbes.net/news/Media-Release-Global-Assessment-Fr> – 2. Hallmann CA, Sorg M, Jongejans E, Siepel H, Hofland N, Schwan H, et al. (2017) More than 75 percent decline over 27 years in total flying insect biomass in protected areas. PLoS ONE 12(10): e0185809. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0185809> – 3. <https://lejournal.cnrs.fr/articles/ou-sont-passees-les-oiseaux-des-champs> – 4. Commission européenne, 2020. – 5. <https://www.oecd.org/environment/resources/biodiversity/Rapport-G7-financer-la-biodiversite-agir-pour-l%27economie-et%20les-entreprises.pdf> – 6. https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO_04_27 – 7. <https://www.anses.fr/fr/content/one-health>

Comment agir pour la biodiversité ?

La **construction** fait partie des trois secteurs d'activité les plus tributaires de la qualité des écosystèmes, avec l'agriculture et la production alimentaire⁹. Cette dépendance se répercute sur le secteur immobilier, intrinsèquement lié à celui de la construction. Elle est notamment justifiée par la demande de matière première de construction, de matière première énergétique, mais également par une multitude de **services rendus par la nature** :

- les **végétaux** absorbent une partie des pollutions anthropiques, les arbres fournissent de l'ombre et du rafraîchissement, luttant contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, et offrent un rempart contre les vents ;
- les **zones humides** et les **sols couverts** limitent l'impact des intempéries (pluies, crues...) sur les infrastructures ;
- la **faune** permet notamment la dégradation des matières organiques, pollinise la flore, et soutient l'agriculture urbaine ;
- au-delà de son intérêt strictement écologique, la biodiversité urbaine permet de relier les citoyens en **améliorant leur cadre de vie** et en favorisant la **santé mentale et sociale** (*International Well Building Institute*). A contrario, l'artificialisation des sols, causée par le développement des réseaux et du bâti, fragmente les territoires naturels et les corridors écologiques qui permettent les échanges nécessaires à une plus grande diversité et donc à une plus grande richesse biologique.

Les **espaces verts** qui encadrent le bâti dans les milieux urbains et périurbains peuvent jouer un **rôle prépondérant** dans le maintien et dans la **restauration des continuités écologiques**.

En Île-de-France, les espaces verts d'entreprises représentent 8 % de la surface des espaces verts urbains (hors bois et forêts), mais également 25 % des espaces qui contribuent le plus à ces continuités¹⁰.

L'immobilier peut donc jouer un rôle majeur dans l'inversion de la tendance en préservant et en améliorant la biodiversité locale.

Nos actions sur le patrimoine de PF Grand Paris

UNE ANALYSE DE TOUT LE PATRIMOINE DES FONDS POUR PRIORISER LES ACTIONS DE PRÉSERVATION ET D'AMÉLIORATION DE LA BIODIVERSITÉ LOCALE

Dès 2020, PERIAL AM a fait réaliser par Gondwana, l'équipe biodiversité du cabinet de conseil ARP-Astrance, une **cartographie de l'ensemble du patrimoine des fonds gérés par PERIAL AM**, sur sa proximité aux zones d'intérêt écologique ou protégées, en France et en Europe. Cette cartographie, alliée à l'analyse de la surface végétalisée des sites, a permis d'identifier les sites à cibler pour l'**amélioration de la biodiversité**.

UNE GESTION VERTUEUSE DE L'ENSEMBLE DES ESPACES VÉGÉTALISÉS DES FONDS

En 2022, PERIAL AM s'est appliqué de nouvelles exigences d'intégration de **pratiques vertueuses dans les contrats d'entretien des espaces verts** des sites du patrimoine de fonds situé en France, donc sur l'ensemble du patrimoine de PF Grand Paris. Elles permettront de favoriser une gestion respectueuse de l'environnement, notamment en limitant le recours aux produits phytosanitaires, en évitant les tontes trop courtes et trop fréquentes, en favorisant les essences indigènes, en laissant des habitats disponibles pour la petite faune, etc. À ces évolutions sera adjoint un volet de sensibilisation des locataires : un espace vert de bonne qualité ne se caractérise pas par l'absence de plantes spontanées, mais bien par la **richesse de la biodiversité qui y réside**. S'y réhabituer nécessite un changement de paradigme, et la réintroduction d'une part sauvage dans nos traditionnels jardins à la française.

Les prestataires chargés de l'entretien des espaces verts sont un véritable relais pour la société de gestion et son engagement en matière de biodiversité : connaissant parfaitement les sites et leurs enjeux, ils pourront réaliser des relevés précis, suggérer des améliorations et mettre à jour le calcul du C2S.

UN INDICATEUR MESURANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE DES ACTIONS EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ : LE C2S PAR PERIAL AM

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

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

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

Le score de 8, théorique, correspond au C2S d'une forêt dotée de strates arborées, arbustives et herbacées, sur des sols fertiles et bien alimentés en eau. Il ne s'agit naturellement pas d'un objectif atteignable pour un site bâti, mais bien d'une direction vers laquelle diriger nos actions.

⁹. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=celex%3A52020DC0380> – 10. Serret Hortense, « Mettre les espaces verts d'entreprise au service de la biodiversité urbaine », 2017. https://www.researchgate.net/publication/321050049_Mettre_les_espaces_verts_d%27entreprise_au_service_de_la_biodiversite_urbaine

Le C2S fait la somme des différentes surfaces, pondérées selon leur intérêt socio-écologique, défini selon **quatre indicateurs** :

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

Ces catégories sont étudiées par le C2S :

- la végétation de pleine terre ;
 - la végétation hors sol ;
 - les revêtements ;
 - les aménagements pour la gestion des eaux de pluie.
- Des bonus peuvent être attribués, par exemple si des éléments favorisent le lien à la nature à travers un usage biophilique des services écosystémiques, protègent la trame noire, attirent les pollinisateurs...

La contribution réelle des éléments est prise en compte : par exemple, un arbre qui vient d'être planté apportera une contribution moindre au C2S qu'un arbre à maturité.

UNE STRATÉGIE DE CARTOGRAPHIE ET D'AMÉLIORATION DE LA BIODIVERSITÉ À L'ÉCHELLE DU BATI

PF Grand Paris intègre ce nouvel indicateur dans ses objectifs extra-financiers et dans sa démarche d'amélioration de la biodiversité :

31 décembre 2021	Évaluation de trois sites. ✓
1^{er} janvier 2025	Évaluation de 50 % du périmètre pertinent* (en valeur vénale hors droits) et détermination d'actions d'amélioration. Amélioration d'au minimum 30 % du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent. ✓ (Trois premiers sites ont été évalués, l'objectif étant d'améliorer de 30 %, au minimum, le C2S de ces actifs. Deux d'entre eux font l'objet d'une réflexion quant à leur restructuration. Le dernier est inscrit au plan d'arbitrage.)
1^{er} janvier 2028	Évaluation de 100 % du périmètre pertinent* (en VVHD) et détermination d'actions d'amélioration. Amélioration d'au minimum 30 % du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent.
31 décembre 2030	Amélioration d'au minimum 30 % du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent.

Cette évaluation permet, dans une logique d'amélioration continue, de faire l'état des lieux de la biodiversité et de son intérêt social sur site. Intégré à la conception du projet architectural et outil d'aide à la décision, le C2S garantit la prise en compte de la biodiversité dans l'élaboration du programme et fournit des pistes d'amélioration. Pour chaque programme seront prévus des audits écologiques, alliant analyse bibliographique et relevés sur site. Des plans d'actions seront ensuite intégrés à la définition du projet, par des équipes spécialisées intégrées aux équipes de maîtrise d'œuvre.

Une analyse approfondie du patrimoine par l'équipe Développement durable de PERIAL AM a permis d'identifier des priorités pour la réalisation de premiers diagnostics écologiques, de 2022 à 2024 pour PF Grand Paris. Une première campagne de diagnostics a été lancée au cours de l'année 2022, qui permettra d'analyser le C2S de 12 actifs, qui représentaient 24 % de la valeur vénale hors droits du fonds au 31 décembre 2021 (hors arbitrages).

TRAME NOIRE
La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Pour lutter contre ses effets, la démarche de trame noire a été mise en place afin de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la trame verte et bleue, qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes.

BIOPHILIE
La biophilie correspond au lien inné entre les êtres vivants, et donc entre les humains et les espèces végétales et animales.

Améliorer le C2S de 100 % du patrimoine* de PF Grand Paris à horizon 2030**

Ces audits, réalisés par des écologues, permettront d'obtenir une connaissance détaillée des enjeux de biodiversité sur les sites, de calculer le C2S des actifs, et de déterminer des pistes d'amélioration adaptées. Sous réserve de la réalisation des travaux engagés, le C2S moyen au 1^{er} janvier 2023 a augmenté de plus de 30 %.

* Périmètre pertinent : actifs détenus hors copropriété, d'une surface supérieure à 1 000 m², et dotés d'une surface végétalisée extérieure, à l'exclusion des actifs inscrits au plan d'arbitrage.
** Pour chaque acquisition, l'objectif est d'évaluer le C2S au plus tard un an après l'acquisition, et de l'améliorer de 30 % en trois ans.

La puissance du collectif

Au-delà de la collaboration avec l'ensemble des parties prenantes intervenant sur les actifs, des *property managers* aux gestionnaires d'espaces verts, en passant par les maîtrises d'œuvre associées aux projets de restructuration et par les locataires, il s'agit de faire advenir un savoir et un savoir-faire communs pour améliorer l'impact du secteur immobilier sur la biodiversité.



C'est pourquoi PERIAL AM a rejoint en novembre 2021, en tant qu'entreprise mécène, le programme Biodiversity Impulsion Group (BIG), piloté par l'Observatoire de l'immobilier durable, partenaire

fondateur. En collaborant à ce programme de recherche appliquée de trois ans, PERIAL AM vise à :

- participer au développement d'un référentiel commun comprenant des indicateurs de mesure et des outils

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

De premiers ateliers ont eu lieu en 2022 ; PERIAL AM participe et copilote notamment le groupe de travail visant à **définir un indicateur de criticité de la biodiversité**, ce volet étant l'une des composantes d'un indicateur global d'impact qui sera partagé par les professionnels de l'immobilier et de la construction. Le travail réalisé sur le C2S est évidemment partagé avec les membres participants, dans une logique de mutualisation des bonnes pratiques. De premiers livrables devraient être disponibles d'ici à fin 2022.



INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



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

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

Bureau*	Commerce
282 kWh_{EP}/m²	182 kWh_{EP}/m²
97 % du fonds* en VVHD	2 % du fonds* en VVHD
- 8 % de consommation par rapport au benchmark de l'OID pour les bureaux (306 kWh _{EP} /m ²)	- 31 % de consommation par rapport aux indicateurs OID pour les commerces (262 kWh _{EP} /m ²)

À l'échelle du fonds*

280 kWh_{EP}/m²



Évolution 2020-2022

- 19 % de consommations par rapport à 2021 (345 kWh_{EP}/m²)
+ 0,2 % par rapport à 2020 (en énergie finale)



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %**

Part de performance réelle : **7,18 %**
Part de performance estimée : **92,82 %**

Exclusions

Actifs au plan d'arbitrage au 31/03/2023



ÉMISSIONS DE GES en valeur relative (kg eqCO₂/m²), sur la base des données de consommation énergétique des parties communes et privatives

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

Bureau*	Commerce
11 kg eqCO₂/m²	12 kg eqCO₂/m²
97 % du fonds* en VVHD	2 % du fonds* en valeur
- 11 % d'émissions par rapport au benchmark de l'OID 2020 pour les bureaux (12,4 kg eqCO ₂ /m ²)	+ 41 % d'émissions par rapport aux indicateurs OID pour les commerces (8,8 kg eqCO ₂ /m ²)

À l'échelle du fonds*

11 kg eqCO₂/m²



Évolution 2020-2022

+ 15 % d'émissions par rapport à 2021 (9,6 kg eqCO₂/m²)
+ 11 % par rapport à 2020 (9,94 kg eqCO₂/m²)



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %**

Exclusions

Actifs au plan d'arbitrage au 31/03/2023

Évolution des performances

* Actifs de bureau et d'activités.

** 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour de l'évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES

INDICATEUR ÉNERGIE



Un bureau d'études spécialisé dans les questions de performance et de stratégie énergétiques a accompagné les équipes de PERIAL AM dans la définition d'une méthodologie de collecte des données et de calcul des performances énergétiques. Les performances énergétiques des actifs ont été calculées par ce prestataire, à partir des données de télérelève issues de l'outil Emile (par le biais des mandats électriques Enedis), mais également à partir des données patrimoniales issues des outils internes à PERIAL AM. Les valeurs aberrantes obtenues par ces calculs ont été corrigées. Pour les sites pour lesquels les informations n'étaient pas exhaustives ou exploitables, le bureau d'études a procédé à des extrapolations issues des données issues des performances de l'année précédente, des outils internes à PERIAL AM, notamment en matière d'équipements techniques et de bouquet énergétique. Des corrections ont été appliquées en fonction des zones climatiques et des vecteurs énergétiques des actifs afin de calculer les performances en énergie primaire. Le coefficient utilisé pour la conversion énergie finale / énergie primaire de l'électricité s'élève à 2,3.

La comparaison d'une moyenne annuelle avec la moyenne de l'OID, calculée sur trois ans, permet une interprétation limitée.

INDICATEUR GAZ À EFFET DE SERRE

Les performances carbone des actifs ont été calculées par les équipes de PERIAL AM à partir des performances énergétiques des parties communes et privatives des actifs immobiliers, c'est-à-dire correspondant aux scopes 1 et 2 selon la définition de l'Ademe, hors fuites de fluides frigorigènes.

Des facteurs de conversion sont appliqués aux performances énergétiques et aux équipements disponibles sur les outils internes à PERIAL AM. Ces facteurs proviennent des sources suivantes :

- **arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine (modifié) ;**
- **documentation de la Base carbone de l'Ademe, utilisant des données 2011 issues d'une publication de l'Agence internationale de l'énergie (AIE), *CO₂ emissions from fuel combustion. Highlights.***

En l'absence de données disponibles, pour les actifs en Europe alimentés par des réseaux urbains, les équipes PERIAL AM ont utilisé un facteur de conversion énergie-carbone issu de la moyenne des facteurs des réseaux urbains français. Les équipes ont également utilisé d'autres ratios afin d'estimer les répartitions entre les différentes sources d'énergie pour les actifs qui n'étaient pas alimentés qu'en électricité. De principales pistes d'amélioration ont été identifiées par l'auditeur tiers sollicité par PERIAL AM afin de vérifier la qualité des données et processus menant à l'élaboration des rapports extra-financiers. Elles résident entre autres dans l'augmentation de la couverture du patrimoine en valeurs réelles, afin de limiter la part représentée par des estimations de consommations. Cela passe notamment par la fiabilisation de la cartographie du patrimoine et de ses « points de livraison », qui signent, en France, son architecture électrique, mais également par la généralisation des mandats permettant la télérelève des données de consommation des locataires. La simplification des hypothèses améliorera la fiabilité des performances et des indicateurs produits, et l'automatisation des processus permettra d'éviter les erreurs de saisie. Dans la même logique d'amélioration de la fiabilité, un travail sur la source des données sur lesquelles se fondent les hypothèses de calcul et sur la consolidation des données patrimoniales doit également être effectué.

Actions d'engagement

Dans le cadre du plan *PERIAL Positive 2030*, l'ensemble des fonds de PERIAL AM s'inscrit dans une logique de sobriété et une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les équipes de PERIAL AM travaillent de concert avec locataires et prestataires, en actionnant les leviers de l'usage, de l'exploitation et des travaux pour améliorer les impacts positifs sur les actifs immobiliers. PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les actifs au quotidien, peuvent participer à la sobriété des actifs en adoptant des comportements écoresponsables, mais également partager leurs attentes en matière de confort, de santé ou de

services, notamment. Leur rencontre lors des comités verts annuels comme l'accompagnement quotidien par les *asset managers* et les gestionnaires locatifs participent à l'atteinte des objectifs du fonds et de PERIAL AM.

PERIAL AM a également renforcé sa stratégie d'achat d'énergie verte, mise en place depuis 2015. Les parties communes et les lots vacants en France alimentés en électricité sont couverts par un contrat-cadre de fourniture d'électricité verte, garantie d'origine renouvelable, avec Engie. Depuis 2021, les lots vacants et parties communes alimentés en gaz en France font l'objet d'un contrat-cadre avec Gaz européen, pour une alimentation en biogaz.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

CERTIFICATIONS

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



44 %

en valeur vénale hors droits

EN DÉTAIL

EN PHASE CONSTRUCTION

EN PHASE EXPLOITATION

18 % HQE
22 % BREEAM

(en valeur vénale hors droits)

17 % HQE Exploitation
9 % BREEAM In-Use

(en valeur vénale hors droits)



Évolution 2020-2022

+ 17 points par rapport à 2021
+ 26 points par rapport à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

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

Actions d'engagement

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

PERIAL AM fait également appel à ses partenaires pour généraliser les certifications BREEAM In-Use sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m². Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales, non seulement sur les qualités intrinsèques du bâti, mais aussi et surtout sur son exploitation et sa maintenance.

En 2022, une vague de certification BREEAM In-Use a été lancée sur le patrimoine, au cours de deux sessions qui couvriront, chacune, un peu plus de 20 actifs. La tenue des comités verts et la certification BREEAM In-Use seront mutualisées lors d'un passage sur site.

Au 31 décembre 2022, la part d'actifs de bureaux de plus de 5 000 m² certifiés Breeam In-Use (a minima Very Good) ressort à 11%.

BIODIVERSITÉ

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



35 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2020-2022

+ 8 points par rapport à 2021
+ 17 points par rapport à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale des actifs dont la surface végétalisée représente plus de 10 % de la parcelle sur la valeur vénale du fonds*.

Retrouvez plus d'informations sur les actions engagées par PERIAL AM en matière de biodiversité dans le chapitre « Une SCPI engagée pour la biodiversité ».

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

INDICATEURS SOCIAUX



MOBILITÉ

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



93 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2020-2022

+ 6 points par rapport à 2021
+ 11 points par rapport à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale 2022 des actifs à moins de 500 m d'un nœud de transports (plus de deux stations de bus, métro, tramway, train) sur la valeur vénale 2022 du fonds.
Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, métro dans un rayon de 500 m autour de l'actif.

Actions d'engagement

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

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

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

Le saviez-vous ?
Les déplacements professionnels représentent la plupart des déplacements en voiture individuelle, d'après l'Ademe. Les déplacements liés aux véhicules particuliers représentaient 17 % des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.



SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walk Score supérieur à 70/100



98 %

en valeur vénale hors droits

Cette performance est supérieure à celle du benchmark interne à PERIAL AM (+ 29 %)



Évolution 2021-2022

+ 1 point par rapport à 2021
+ 2 points par rapport à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale des actifs au Walk Score** supérieur à 70 sur la valeur vénale du fonds*.

Actions d'engagement

Le Walk Score est un indicateur de la walkability (l'accessibilité piétonne ou « marchabilité ») d'un quartier, sur une échelle de 1 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, ce score permet d'évaluer la proximité d'une adresse à un ensemble de services ainsi que son indépendance à la voiture.

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. En investissant dans des actifs à proximité des services ou en en mettant en place au sein des immeubles, PERIAL AM participe à l'amélioration de la qualité de vie des utilisateurs.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2022, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.
** Walk Score évalué en mai 2023



BAGNOLET / 93 / LE SADI-CARNOT

INDICATEURS DE GOUVERNANCE



GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Part des sites ayant subi des travaux, en VVHD, couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires



80 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2022

NOUVEAU

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



Couverture en valeur vénale hors droits

56 %*

Mode de calcul

Part des actifs en valeur vénale hors droits pour lesquels la charte ESG a été signée par les prestataires (de *property management*) intervenant en direct pour le compte de PERIAL Asset Management.

Actions d'engagement

Les *property managers*, qui interviennent au quotidien au plus près des actifs, sont engagés dans l'atteinte des objectifs ESG de PERIAL AM. Les exigences de PERIAL AM en matière ESG ont été renforcées, début 2021, dans les mandats des *property managers* intervenant sur le patrimoine français des fonds. Pour formaliser leur engagement, les *property managers* doivent signer et respecter la charte ESG réalisée par PERIAL AM. Concernant les prestataires techniques, la charte ESG de PERIAL AM est systématiquement intégrée aux ordres de service, et doit être retournée signée à PERIAL AM. En 2023, PERIAL AM a mis en place un outil d'évaluation ESG de ses prestataires, afin de mesurer l'évolution de leur performance extra-financière.

Les prestataires signant la charte ESG s'engagent dès lors à améliorer leur impact sur les consommations énergétiques, sur la consommation de ressources et la production de déchets ou de pollution, à décarboner leur mobilité et à participer à l'amélioration de la résilience des actifs. Sur le plan social, ils s'engagent à garantir des conditions de travail dignes et à lutter contre les discriminations, mais également à promouvoir les entreprises locales ou innovantes. Ils sont également chargés de reporter cet engagement auprès de leurs propres prestataires. PERIAL AM travaille en outre à l'inclusion des prestataires de travaux ou de maîtrise d'oeuvre dans sa démarche ESG, en adjoignant systématiquement la charte ESG à l'envoi des ordres de service qui signalent la validation des missions aux prestataires de travaux, mais également de maîtrise d'oeuvre.

* Entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.



RÉSILIENCE

Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



32 %

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



Évolution 2021-2022

NOUVEAU

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



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs cartographiés avec des risques faibles ou moyens sur la valeur vénale hors droits du fonds*. Sont considérés avec des risques faibles et moyens les actifs dont la vulnérabilité est évaluée à 3/5 et moins pour l'ensemble des risques évalués par Bat-ADAPT.

* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

Actions d'engagement

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

En 2023, PERIAL AM a sélectionné un partenaire expert pour définir des plans d'actions, incluant des travaux, permettant de réduire la vulnérabilité climatique des bâtiments du patrimoine des fonds. Chaque année PERIAL AM définit et déploie un plan pluriannuel de travaux, permettant d'entretenir, de maintenir et de rénover les actifs du patrimoine.

Une étude de Cushman & Wakefield et Elan a estimé, sur une période de trente ans, la décote potentielle à 14 % de la valeur locative d'un actif n'ayant déployé aucun travaux visant à réduire sa vulnérabilité climatique.



COURBEVOIE / 92 / NEST

Actifs significatifs 2022

Les 5 actifs les plus importants (en valeur vénale)

QUI REPRÉSENTENT 33 % DE LA VVHD DU FONDS



Nest Courbevoie

PERIAL ESG SCORE **42,71 %**

	Note E	29,90 %
Bureaux	Note S	61,62 %
	Note G	38,45 %

- Performance énergétique : 308 kWh_{EP}/m²*
- 8,6 kg eqCO₂/m²*
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- BREEAM Very Good et HQE Excellent
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 98/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : L'actif Nest a des émissions de gaz à effet de serre bien inférieures au benchmark de l'OID. Cet actif bénéficie d'une excellente localisation, à proximité des transports et des services.
Actions envisagées en 2023 : Étude de certification BREEAM In-Use.

Ces performances correspondent aux performances réelles calculées par PERIAL AM et n'ont pas été corrigées par des hypothèses fondées sur la typologie de l'actif, sa zone d'implantation ainsi que sur le type de production de chaleur et de froid.



West Park Nanterre



Note E	40,74 %
Note S	63,24 %
Note G	50,76 %

Bureaux

- Performance énergétique : 204 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 16,32 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- BREEAM Very Good et HQE Excellent
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk score 90/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques moyens

Commentaires : La performance énergétique de l'actif est excellente et en dessous du benchmark de l'OID. Les démarches de certifications environnementales valorisent aussi les qualités de l'actif.

Actions envisagées en 2023 : Étude de faisabilité BREEAM In-Use.



Les Portes d'Arcueil Arcueil



Note E	29,28 %
Note S	70,34 %
Note G	69,23 %

Bureaux

- Performance énergétique : 370 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 10 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- HQE Exploitation
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk score 92/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques moyens

Commentaires : Bien qu'actuellement peu performant en matière énergétique, cet actif bénéficie d'une excellente localisation, à proximité des transports et des services, ainsi que de services internes à l'immeuble. L'engagement du locataire principal, Orange, et des prestataires intervenant pour le compte de PERIAL AM participe à sa performance sur le pilier gouvernance.

Actions envisagées en 2023 : Cet actif fera l'objet d'un programme de travaux ambitieux, permettant d'améliorer sa performance énergétique, notamment par le biais de travaux de rénovation des équipements de management de l'énergie, mais également de production, par des interventions sur les éclairages.



Seine Avenue Asnières-sur-Seine



Note E	38,39 %
Note S	66,61 %
Note G	32,30 %

Bureaux

- Performance énergétique : 230 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 17 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- HQE Bâtiment durable Bon, HQE Gestion durable Exceptionnel et BREEAM In-Use Very Good Parts 1 & 2
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 75/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Acquis en décembre 2022, cet actif a une note ESG élevée, possède une performance énergétique meilleure que le benchmark de l'OID (306 kWh_{EP}/m²)

Actions envisagées en 2023 :

- Audit biodiversité
- Étude de recertification BREEAM In-Use



Saint-Honoré Paris



Note E	41,34 %
Note S	62,71 %
Note G	41,53 %

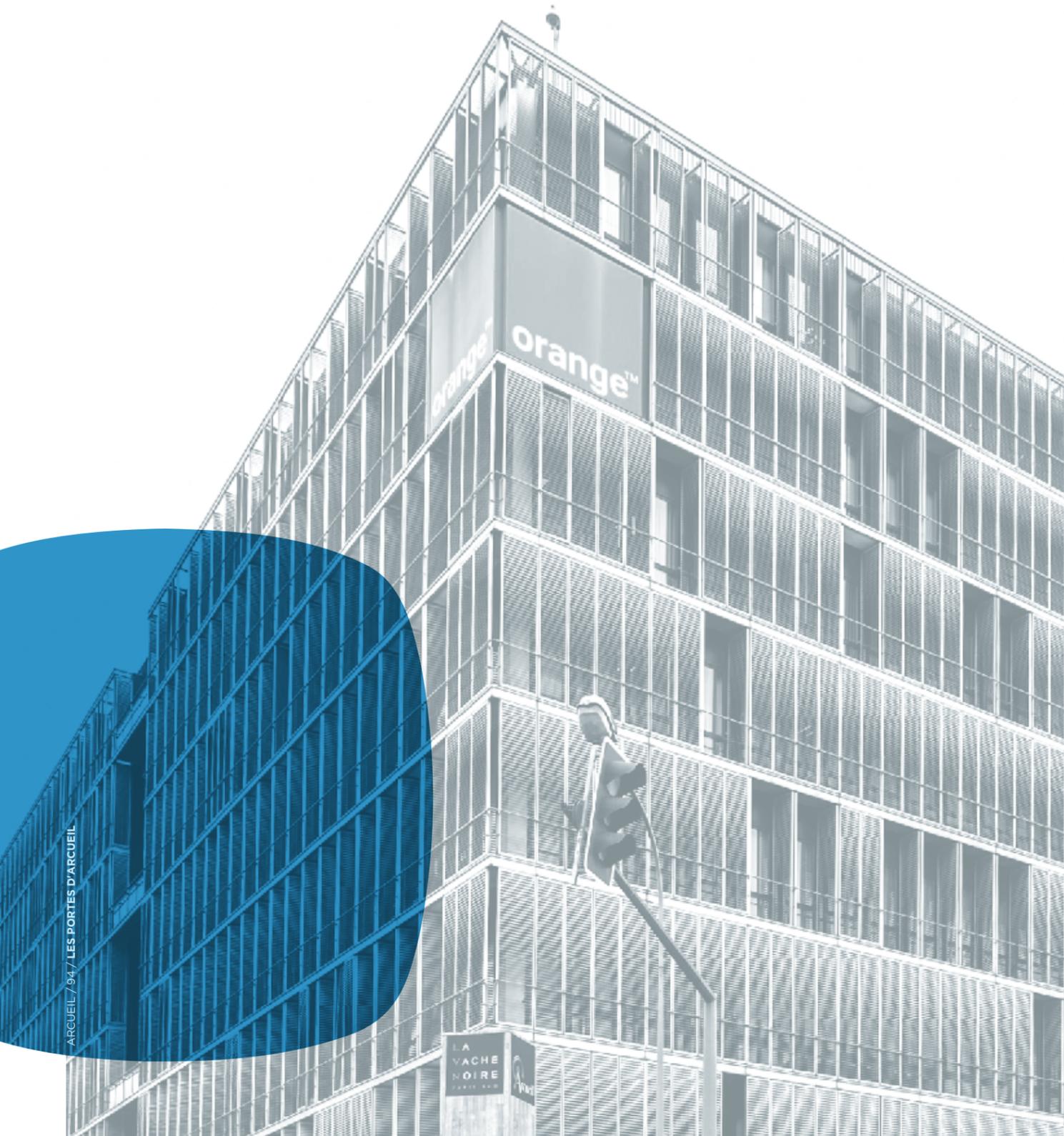
Bureaux

- Performance énergétique : 230 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 17 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 99/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Avec une localisation optimale (Walk Score de 99/100), cet actif présente une performance énergétique meilleure que le benchmark de l'OID

Actions envisagées en 2023 :

- Travaux d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Changement CVC



ARCUEIL / 94 / LES PORTES D'ARCUEIL

Les actifs les plus performants en matière d'ESG

QUI REPRÉSENTENT
7 % DE LA VVHD DU FONDS



Yvoire Paris

PERIAL ESG SCORE **55,44 %**

Bureaux

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

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

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

Actions envisagées en 2023 :

- Passage à l'éclairage LED dans les parties communes
- Infrastructures de mobilité électrique
- Certification BREEAM In-Use



Cap Sud Malakoff



Note E	32,72 %
Note S	63,31 %
Note G	73,86 %

Bureaux

⚡ Performance énergétique : 282 kWh_{EP}/m²

☁ Performance carbone : 16 kg eqCO₂/m²

🌿 Taux de végétalisation de la parcelle nul

✅ Aucune certification

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

📍 Walk Score 92/100

👤 Charte ESG signée par les *property managers* et par 100 % des prestataires techniques

⚠ Risques climatiques faibles

Commentaires : Les performances énergie et carbone affectées à l'actif sont plutôt bonnes. L'actif est bien situé et accessible en transports en commun.

Actions envisagées en 2023 : L'actif fait l'objet de travaux dans le cadre du déploiement de l'offre *Factories*. En plus, sont prévues la création d'une GTB, la réalisation de travaux d'installation d'infrastructures de recharge de véhicules électriques, la réalisation d'un audit énergétique et une étude de faisabilité de certification.



Cap Cergy Cergy



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

Bureaux

⚡ Performance énergétique : 308 kWh_{EP}/m²

☁ Performance carbone : 2,5 kg eqCO₂/m²

🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle

✅ Aucune certification environnementale

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

📍 Walk Score 87/100

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

⚠ Risques climatiques faibles

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

Actions envisagées en 2023 :

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



Village 6 Puteaux



Note E	49,09 %
Note S	58,29 %
Note G	44,61 %

Bureaux

⚡ Performance énergétique : 203 kWh_{EP}/m²

☁ Performance carbone : 17 kg eqCO₂/m²

🌿 Taux de végétalisation de la parcelle nul

✅ Aucune certification

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

📍 Walk Score 94/100

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

⚠ Risques climatiques moyens

Commentaires : Sa localisation, à proximité des transports et des services, et les prestations des espaces de bureaux lui permettent d'atteindre une bonne performance sur le volet social.

Actions envisagées en 2023 :

- GTB
- Travaux d'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Étude certification BREEAM In-Use



Bagnolet



Note E	54,89 %
Note S	54,45 %
Note G	39,97 %

Bureaux

⚡ Performance énergétique : 174 kWh_{EP}/m²

☁ Performance carbone : 4 kg eqCO₂/m²

🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle

✅ Aucune certification

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

📍 Walk Score 95/100

👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM et par 100% des prestataires techniques

⚠ Risques climatiques forts

Commentaires : Les performances énergie et carbone associées à cet actif sont bonnes. L'actif est également bien situé et desservi en transports en commun.

Actions envisagées en 2023 :

- L'actif fait l'objet de travaux dans le cadre du déploiement de l'offre *Factories*. En plus, sont prévus :
- une étude de faisabilité de certification ;
 - un audit biodiversité ;
 - des travaux d'installation d'infrastructures de recharge de véhicules électriques.

PERIAL AM,

dans sa logique *best-in-progress*, veille à l'amélioration progressive de son parc. Cette démarche est itérative, et PERIAL AM séquence ses efforts. Les actifs suivants, qui représentent ensemble moins de 0,8 % de la valeur vénale du fonds, seront principalement améliorés par le biais d'actions d'engagement.

Les actifs les moins performants en matière d'ESG



Pichaury Aix-en-Provence

PERIAL ESG SCORE **17,97 %**

Note E **18,57 %**

Note S **14,88 %**

Note G **21,51 %**

Bureaux

- Performance énergétique : 308 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 8,6 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 34/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif se situe à proximité des services, mais présente des consommations énergétiques élevées.

Actions envisagées en 2023 : Cet actif est intégré au plan d'arbitrage.



Kennedy Mérignac

PERIAL ESG SCORE
22,04 %

Note E **19,03 %**
Note S **12,14 %**
Note G **46,13 %**

Bureaux

- Performance énergétique : 308 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 7,9 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 80/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif est performant en émissions de gaz à effet de serre comparativement au benchmark de l'OID.
Actions envisagées en 2023 : Analyse des données énergétiques pour réduire la consommation énergétique.



Héliopolis Mérignac

PERIAL ESG SCORE
21,33 %

Note E **17,14 %**
Note S **18,69 %**
Note G **35,37 %**

Bureaux

- Performance énergétique : 308 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 7,8 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 68/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Les émissions de gaz à effet de serre sont inférieures au benchmark de l'OID.
Actions envisagées en 2023 : Cet actif est intégré au plan d'arbitrage.



Meinau Strasbourg

PERIAL ESG SCORE
21,64 %

Note E **9,31 %**
Note S **25,26 %**
Note G **43,05 %**

Bureaux

- Performance énergétique : Aucune information
- Performance carbone : Aucune information
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 53/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques moyens

Commentaires : Peu d'informations ESG disponibles et une localisation peu dynamique.
Actions envisagées en 2023 : Cet actif a été vendu début 2023.



Domergue Bordeaux

PERIAL ESG SCORE
23,05 %

Note E **28,49 %**
Note S **9,91 %**
Note G **33,82 %**

Bureaux

- Performance énergétique : 308 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 8,2 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 29/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif présente des émissions de gaz à effet de serre bien inférieures au benchmark de l'OID. Les risques climatiques identifiés sont multiples.
Actions envisagées en 2023 : Audit biodiversité à venir.



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



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

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

SCPI PF Grand Paris

gérée par PERIAL Asset Management

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

SCPI PF Grand Paris

34, rue Guersant

75017 Paris

Ce rapport contient 5 pages et 1 page d'annexe



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

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

SCPI PF Grand Paris

Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris

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

A l'attention de la Gérance,

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

Conclusion

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

Commentaire

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

Responsabilité de l'entité

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

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

Responsabilité de l'organisme tiers indépendant

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

Indépendance et contrôle qualité

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

Moyens et ressources

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

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

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

Nature et étendue des travaux

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

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

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

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

Nos travaux ont consisté à :

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

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

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



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

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

Paris-La Défense, le 30 juin 2023

KPMG S.A.

Nicolas
Duval-
Arnould

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

Nicolas Duval Arnould
Associé

Brice Javaux
*Expert ESG
Centre d'Excellence ESG*

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

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

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

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