



# Rapport extra- financier 2024





# Édito

## PfO poursuit son travail d'amélioration de la résilience climatique du patrimoine

L'année 2024 rappelle avec force l'urgence climatique : selon l'ONU, l'Europe connaît des températures records et un rythme de réchauffement supérieur à la moyenne mondiale. Face à ces évolutions, PERIAL Asset Management choisit d'anticiper et d'agir. En poursuivant résolument sa stratégie d'investissement responsable, la société vise à renforcer la résilience du patrimoine immobilier de PfO tout en contribuant à la transition environnementale du secteur.

En 2024, la SCPI a ainsi continué à travailler pour **renforcer la résilience climatique de son patrimoine**. Dans un contexte immobilier toujours exigeant, la SCPI PfO met en œuvre des actions concrètes pour anticiper et limiter l'exposition de ses immeubles aux risques climatiques, avec l'objectif de préserver leur valeur sur le long terme.

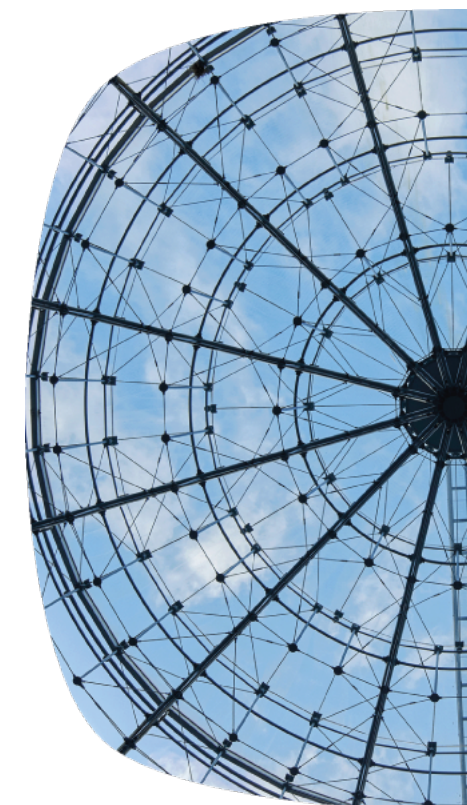
Des **audits** puis des **travaux ciblés** ont ainsi été réalisés sur plusieurs immeubles du portefeuille, avec une attention particulière portée à l'**efficacité énergétique** et à la **gestion des risques climatiques**. La pertinence de notre démarche réside également dans la **mobilisation de dispositifs de soutien financier**, tels que les subventions européennes du fonds Next Generation EU, qui permettent de maximiser l'impact de nos investissements tout en optimisant la gestion financière du patrimoine et la valeur de vos placements.

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.

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

ÉRIC COSSERAT  
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

ANNE-CLAIRE BARBERI  
DIRECTRICE RSE & INNOVATION  
DU GROUPE PERIAL





# Sommaire

- 02 Éditorial
- 06 Chiffres clés
- 08 Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management
- 10 Une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) éprouvée
- 13 Une stratégie d'amélioration continue
- 14 Une SCPI engagée pour l'amélioration de la résilience climatique
- 18 Performances extra-financières
- 29 Immeubles significatifs 2024



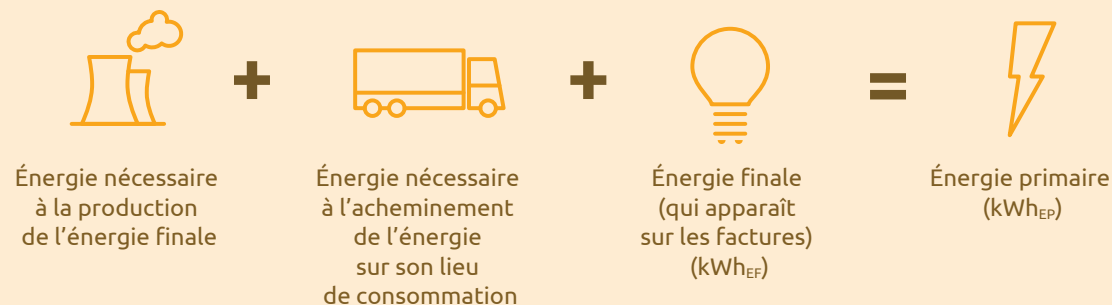
# Chiffres clés



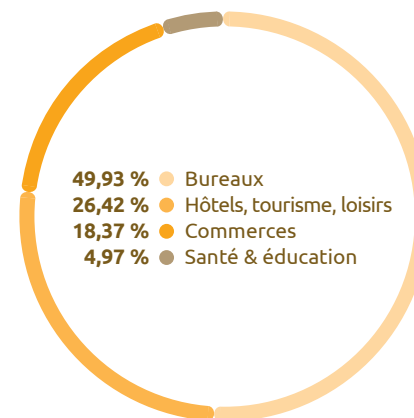
GREENWICH  
SERRIS / 94

## POUR TOUT COMPRENDRE

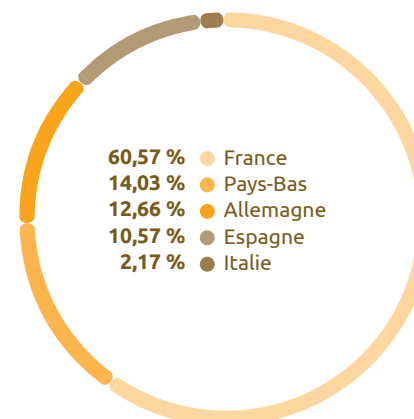
1 kWh =  pendant 1 heure



### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Chiffres au 31/12/2024

## Plus de 80%

DE L'OBJECTIF EXTRAFINANCIER DE PFO EN MATIÈRE DE RÉSILIENCE CLIMATIQUE a été atteint à fin 2024.



## 100%

DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS EN FRANCE sont couverts par un contrat-cadre de fourniture de gaz vert ou d'électricité verte avec garanties d'origine



## 100%

DES *PROPERTY MANAGERS* intervenant sur le patrimoine de Pfo se sont engagés par la charte ESG PERIAL AM à améliorer leurs impacts sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux



## 13 experts

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



## 251 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an

en moyenne\* contre 310 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an (benchmarks Deepki et OID) à l'échelle du fonds



\* La méthodologie de calcul de cet indicateur est détaillée à l'indicateur Performance énergétique.



# Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management

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

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



### Santé

**90 % DE NOTRE TEMPS** est passé à l'intérieur de bâtiments ce qui influe sur notre état de santé physique, mentale et sociale.

(International Well Building Institute)



### Biodiversité

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

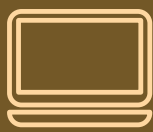
(IPBES)



### Démographie

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

(ONU)



### Digital

Le marché mondial de l'intelligence artificielle dans le secteur de la construction pourrait **AUGMENTER DE PLUS DE 30%** entre 2023 et 2030.

(Business Wire)



### Résilience

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

(CBRE)



### Climat

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

(Commission européenne)

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



## UN GROUPE DÉSORMAIS ENTREPRISE À MISSION

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

Notre stratégie est guidée par la Raison d'être du groupe PERIAL : **«Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable».**

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

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

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

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



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



## 8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

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

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

## DES SUCCÈS PARTAGÉS

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

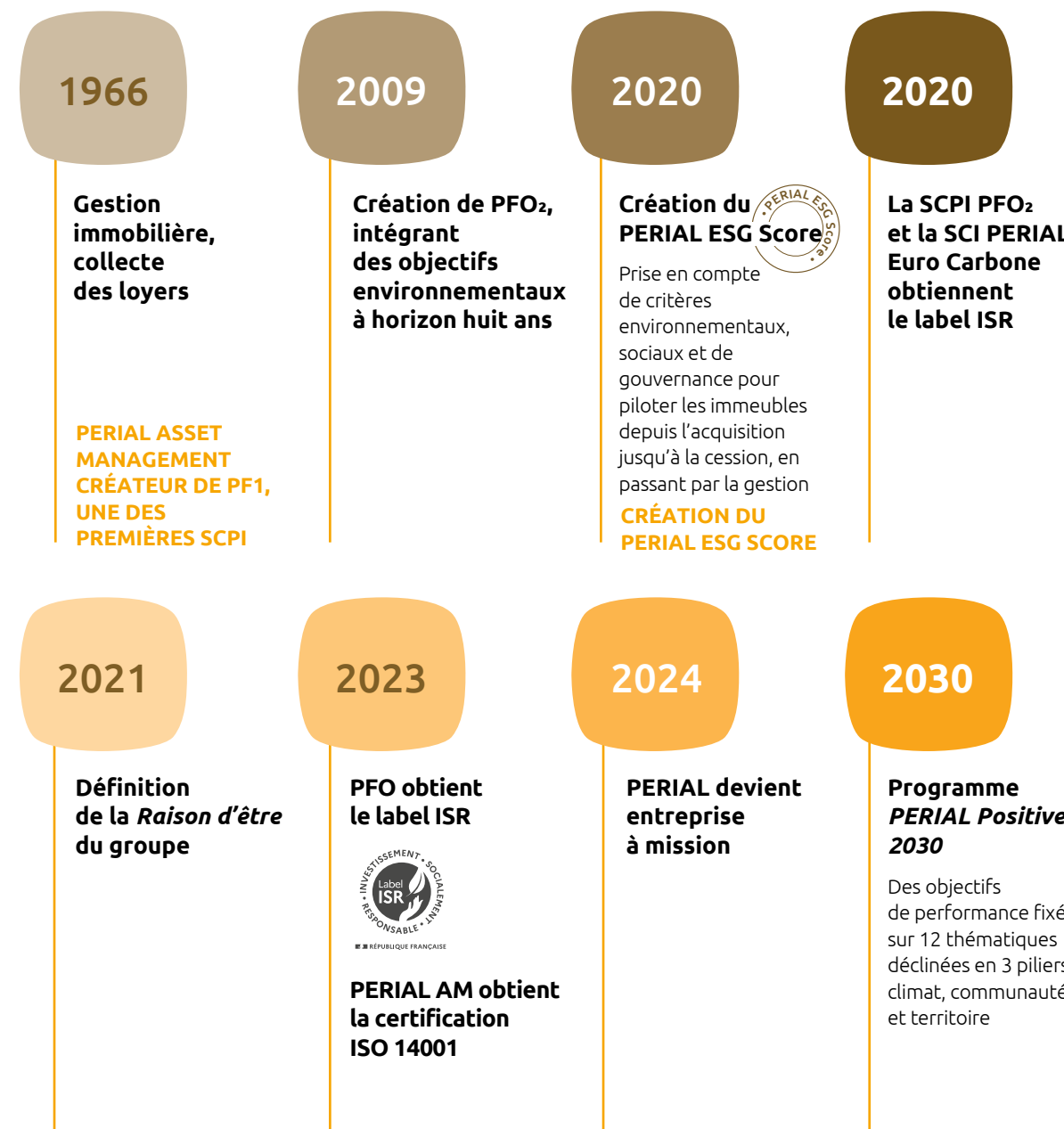
PERIAL AM s'appuie également sur des **prestataires experts** pour définir et déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les immeubles au quotidien, peuvent participer à la sobriété et à la résilience des immeubles en adoptant des comportements écoresponsables,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

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

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



[https://www.perial.com/documentation/266/250207\\_PAM\\_Politique-engagement-parties-prenantes.pdf](https://www.perial.com/documentation/266/250207_PAM_Politique-engagement-parties-prenantes.pdf)





## CYCLE DE VIE D'UN IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE

### AVANT L'ACQUISITION

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

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

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

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

### GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Déploiement des procédures d'urgence

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

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

### LORS DE L'ARBITRAGE

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

# Une stratégie d'amélioration continue

Afin de répondre aux **exigences du marché et des locataires** des immeubles de votre SCPI, il est crucial d'entretenir et de maintenir le patrimoine immobilier. Pour cela, un **plan de travaux quinquennal** est validé chaque année, visant à garantir la **sécurité** des utilisateurs, apporter les **améliorations nécessaires** à la bonne **utilisation** des sites, appliquer notre **stratégie extra-financière** et répondre aux **exigences réglementaires**.

PERIAL AM a mis en place en 2022 un **cadre de financements durables**. Ce dispositif vise à **verdir les dettes**, permettant d'obtenir des **taux de financements plus favorables** (« green loans ») si l'immeuble concerné détient une certification environnementale de très bon niveau, ou d'obtenir des **bonus annuels sur le taux** (« sustainability-linked loans ») si le fonds détenant l'immeuble concerné a performé sur tout ou partie des indicateurs de performance environnementaux. À ce titre, en 2024, les taux d'intérêt appliqués aux financements durables du fonds ont baissé jusqu'à 0,03 %, générant une économie de près de 16 000 €.

Pour plus d'information, consultez notre document cadre disponible sur le lien hypertexte suivant.



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

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



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





# Une SCPI engagée pour l'amélioration de la résilience climatique

TAURUSAVENUE  
HOOFDDORP / PAYS-BAS

## La résilience climatique : un enjeu systémique

Depuis 2020, la SCPI PFO s'engage à renforcer la résilience de son patrimoine face au changement climatique, avec des objectifs concrets à horizon 2030

### QU'EST-CE QUE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ?

Cela désigne l'augmentation globale des températures sur Terre, causée principalement par les activités humaines. Ce phénomène entraîne une multiplication d'événements météorologiques extrêmes : vagues de chaleur, sécheresses, incendies, inondations, ou encore vagues de froid intenses. En 2024, l'Europe a été le continent **qui s'est réchauffé le plus rapidement**, selon le rapport européen sur l'état du climat<sup>1</sup>. L'Europe a connu l'année **la plus chaude jamais enregistrée**, faisant au moins 335 victimes et affectant environ 413 000 personnes. Face à ces dérèglements, **renforcer la résilience climatique des territoires est devenu un enjeu majeur**.

### Et la résilience face au changement climatique ?

Face à ces chocs climatiques de plus en plus fréquents et intenses, la résilience climatique désigne la capacité d'un territoire, d'un bâtiment ou d'une communauté à anticiper, absorber et s'adapter à ces perturbations, tout en maintenant ses fonctions essentielles. C'est un levier clé pour limiter les impacts et préparer l'avenir.

### IMPORTANCE DE L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Limitier le changement climatique reste crucial, mais cela ne suffit plus : il est désormais indispensable de **s'adapter aux effets déjà existants**. Cela suppose de mettre en œuvre des actions concrètes pour mieux faire face aux aléas climatiques. Plus ces actions sont anticipées, planifiées et intégrées dans une vision globale du développement urbain et social, plus elles seront efficaces. L'objectif est double : **réduire la vulnérabilité des immeubles immobiliers et limiter les coûts à long terme**, tout en contribuant à atténuer les impacts climatiques futurs.

### Anticiper l'adaptation pour éviter des pertes économiques

Si aucune adaptation n'est anticipée, les risques pour les immeubles sont nombreux :

- Coûts de réparation liés aux dégradations climatiques
- Perte d'exploitation en cas d'inaccessibilité ou d'inutilisabilité des bâtiments
- Hausse des primes d'assurance
- Baisse de la valeur des immeubles

Néanmoins, les coûts de l'adaptation :

- Sont répartis dans le temps
- Restent moins élevés que les coûts de l'inaction
- Permettent de maintenir la valeur des immeubles et leur performance économique.

## Quelques chiffres pour mieux comprendre

### En France

La moyenne des coûts des sinistres climatiques a presque **doublé** ces dernières années, selon France assureurs.

L'organisation professionnelle chiffre à **6,5 milliards d'euros** le **coût des catastrophes naturelles en 2023**, la moyenne étant autour de 3,7 milliards entre 2010 et 2019<sup>2</sup>.

### Dans l'Union Européenne

- Les pertes économiques annuelles dues aux phénomènes climatiques extrêmes s'élèvent à **26 milliards d'euros** en moyenne sur la dernière décennie.
- Les projections pour un réchauffement de 1,5 à 3°C indiquent une fourchette annuelle de **42 à 175 milliards d'euros**<sup>3</sup>.

L'adaptation, lorsqu'elle est anticipée, permet de **maîtriser les charges, de réduire les pertes et de protéger la valeur immobilière** face aux impacts du changement climatique.

1. Observatoire Copernicus, Rapport sur l'état du climat européen en 2024

2. Novethic, Catastrophes naturelles : le coût des événements climatiques a doublé sur les quatre dernières années en France, 01/04/2024

3. Cour des comptes européenne, Adaptation au changement climatique dans l'UE, 2024



# Nos actions en matière de résilience climatique

## EVALUATION DU PATRIMOINE ET MISE EN OEUVRE D' ACTIONS D' ADAPTATION

Le changement climatique fait peser des risques croissants sur le patrimoine immobilier. Il est donc essentiel d'évaluer la vulnérabilité de chaque immeuble afin d'identifier les leviers d'adaptation possibles. Cette démarche constitue un volet structurant de la gestion des risques de PERIAL AM.

### Évaluer

Depuis 2020, PERIAL AM évalue l'exposition de son patrimoine français aux risques climatiques à l'aide de l'outil Bat-ADAPT, développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID). Bat-ADAPT permet d'analyser à la fois l'**exposition** (liée à la géolocalisation) et la **vulnérabilité** (résultant du croisement entre l'exposition et les caractéristiques techniques des bâtiments) face à divers aléas climatiques : vagues de chaleurs, sécheresses, inondations, feux de forêts, ...

Ainsi, fin 2024, **100% du patrimoine de PFO dispose d'une évaluation de l'exposition du patrimoine aux risques climatiques et 81% bénéficie également d'une évaluation de la vulnérabilité climatique**. La couverture complète de la vulnérabilité n'a pas été atteinte en raison, d'une part, du manque de données techniques sur certains immeubles, et d'autre part, de l'absence d'analyse croisée pour certains aléas climatiques sur la plateforme R4RE. Cela doit faire l'objet d'amélioration courant 2025.

L'équipe Immobilier Durable de PERIAL AM participe activement aux groupes de travail de différentes instances de place, qu'ils concernent le développement des outils de place ou la formalisation de bonnes pratiques d'adaptation au changement climatique du secteur immobilier.

Par ailleurs, des analyses de risques climatiques sont systématiquement intégrées dans la **phase de due diligence** des acquisitions réalisées par les fonds de PERIAL AM, dont Pfo. Ces analyses s'appuient sur les outils de l'OID ainsi que sur d'autres bases de données publiques mobilisées par les auditeurs externes.

### Agir pour atténuer

Sur la base de ces évaluations, PERIAL AM identifie **une série d'actions d'adaptation**, sélectionnées selon leur **efficacité à réduire le risque climatique et leur coût**. Dans une logique de prévention, ces actions visent à **limiter les coûts de l'inaction** liés à l'exposition croissante des immeubles à des aléas plus fréquents ou plus intenses. Renforcer la résilience contribue à limiter les risques d'obsolescence technique ou d'usage, ainsi qu'à **préserver la valeur des immeubles**.

Depuis le lancement du partenariat avec le bureau d'études Resalliance en 2023, **17 immeubles de PFO ont fait l'objet d'une étude de vulnérabilité** avec visite de site et préconisations d'actions d'adaptation. Cela représente un avancement de 43% par rapport au sous-objectif fixé à horizon 2025 (cf sous chapitre "La démarche de PFO"). Ces immeubles ont été identifiés en priorisant ceux soumis à des risques élevés ; les conclusions validées sur ces immeubles pourront ensuite être dupliquées sur des bâtiments similaires du patrimoine. Ces immeubles font ensuite l'objet d'une planification d'actions d'adaptation.

En complément des mesures physiques, des **actions organisationnelles sont également mises en place**. La préparation à la survenue d'un aléa permet d'en limiter les impacts. À ce titre, la **définition et la mise en œuvre de procédures de gestion des situations d'urgence** facilitent le retour rapide à un fonctionnement normal des immeubles concernés.

Après avoir optimisé la trame des procédures d'urgence environnementale avec l'expert Resalliance, les Property Managers, intervenant pour PERIAL AM, ont été sensibilisés à ces protocoles. Une démarche de déploiement à l'échelle du patrimoine a été engagée, avec le lancement des tests pilotes en 2024 sur plusieurs sites français.



A fin 2024,  
l'objectif de Pfo  
en matière  
de résilience climatique  
était atteint  
à plus de 80%

## LA DÉMARCHE DE PFO

L'**objectif extra-financier de PFO à horizon 2025** est de mettre en oeuvre un **plan d'actions visant à améliorer la résilience** des actifs immobiliers face au changement climatique. Ce plan intègre notamment un **programme de travaux** destiné à réduire leur vulnérabilité. Il se décline en quatre sous-objectifs concrets :

1. **Évaluer l'exposition aux risques climatiques (en particulier, risques de sécheresse et de retrait-gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) de 100 % du patrimoine immobilier**  
... réalisé à 100% au 31.12.2024
2. **Évaluer la vulnérabilité croisée des immeubles soumis à risques climatiques forts**  
...avancement à hauteur de 81% au 31.12.2024
3. **Réaliser une étude technico-économique sur les immeubles soumis à des risques climatiques forts**  
...avancement à hauteur de 43% au 31.12.2024
4. **Déployer des procédures de gestion des risques climatiques sur 100 % des immeubles du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité croisée des bâtiments**

cf sous-chapitre "Evaluation du patrimoine et mise en oeuvre d'actions d'adaptation"

Cette démarche est toutefois susceptible de présenter certaines limites, puisque l'atteinte des objectifs d'amélioration de la résilience climatique est subordonnée à la qualité et la complétude des données collectées, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs, qui devra rester cohérent avec la logique économique de l'immeuble, et à l'engagement en matière de résilience climatique des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers...).

## ZOOM SUR DEUX ÉTUDES DE VULNÉRABILITÉ RÉALISÉES COURANT 2024



**Immeuble BLUE WATER**  
Bureaux - Pays Bas

### CONSTATS

L'audit réalisé sur site indique une **vulnérabilité modérée** du bâtiment face aux risques climatiques de type « **inondations et précipitations** ».

### MESURES D'ADAPTATION PLANIFIÉES

- **Renforcer l'étanchéité de la toiture** : inspection des **membranes bitumineuses** et réparation des zones dégradées pour éviter toute infiltration.
- **Réparer les points sensibles de la verrière centrale** : **remplacement des joints usés**, à l'origine d'infiltrations ponctuelles.
- **Optimiser l'évacuation des eaux** : vérification et **ajustement des pentes** et nettoyage des dalles de cheminement sur la toiture pour éviter les stagnations d'eau.

**Objectif** : réduire la vulnérabilité du bâtiment face aux inondations, en passant d'un niveau "modéré" à un niveau "faible"



**Immeuble MARSEILLE ST FERREOL**  
Commerce - France

### CONSTATS

L'audit réalisé sur site indique une **vulnérabilité assez forte** du bâtiment face aux risques climatiques de type « **inondations et précipitations** ».

### MESURES D'ADAPTATION PLANIFIÉES

- **Éviter les remontées d'eau usée** : installation d'un **clapet anti-retour** sur les canalisations pour empêcher l'eau de refluer dans le bâtiment.
- **Réagir rapidement en cas d'inondation** : mise à disposition sur site d'une **pompe amovible** permettant d'évacuer l'eau en cas d'accumulation.
- **Empêcher les infiltrations d'eau par la toiture** : réparation ciblée de l'étanchéité des zones présentant des fuites sur la **toiture inclinée**

**Objectif** : réduire la vulnérabilité du bâtiment face aux inondations, en passant d'un niveau "assez fort" à un niveau "modéré"





Performances  
extra-financières

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX  
ÉNERGIE ET CARBONE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(kWh<sub>EP</sub>/m²) parties communes et privatives

Consommations moyennes par typologie d'immeubles en kWh<sub>EP</sub>/m²



Bureau¹ France

222 kWh<sub>EP</sub>/m²

36 %³ du fonds en valeur vénale

- 18 % de consommation par rapport au benchmark de l'OID (271 kWh<sub>EP</sub>/m²)



Commerce² France

326 kWh<sub>EP</sub>/m²

21 %³ du fonds en valeur vénale

- 25 % par rapport au benchmark de Deepki (437 kWh<sub>EP</sub>/m²)



Évolution à l'échelle du fonds  
2021-2024

+ 5 % par rapport à 2023

- 3 % par rapport à 2022

- 12 % par rapport à 2021



Couverture en valeur vénale

100 %³ du fonds

Part de performance  
énergétique réelle :  
50 % en valeur vénale

À l'échelle du fonds

251 kWh<sub>EP</sub>/m²

- 19 % de consommation par rapport au benchmarks de l'OID et Deepki (310 kWh<sub>EP</sub>/m²)

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), sur la base des données de consommation énergétique des parties communes et privatives

Émissions moyennes par typologie d'immeubles en kgeqCO₂/m²



Bureau¹ France

5,9 kg eqCO₂/m²

36 %³ du fonds en valeur vénale

- 47 % d'émissions par rapport au benchmark de l'OID (11,0 kg eqCO₂/m²)



Commerce² France

8,2 kg eqCO₂/m²

21 %³ du fonds en valeur vénale

- 37 % d'émissions par rapport au benchmark de Deepki (13,1 kg eqCO₂/m²)



Évolution à l'échelle du fonds  
2021-2024

+ 37 % par rapport à 2023

- 36 % par rapport à 2022

- 47 % par rapport à 2021



Couverture en valeur vénale

100 %³ du fonds

Part de performance  
énergétique réelle :  
50 % en valeur vénale

À l'échelle du fonds

14,7 kg eqCO₂/m²

- 28 % d'émissions par rapport au benchmarks de l'OID et Deepki (20,4 kg eqCO₂/m²)

Mode de calcul

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

1. Immeuble de bureaux, d'enseignement et de parking

2. Immeubles de commerce et R.I.E

3. 100 % du fonds : entendu hors immeubles inscrits au plan de vente au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.

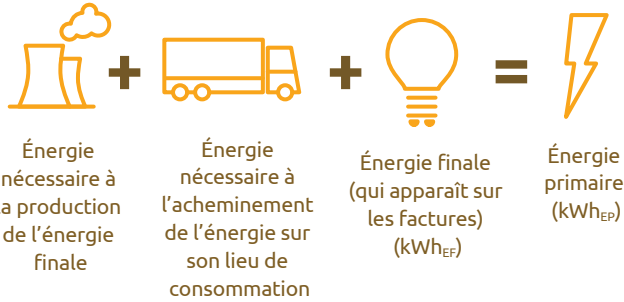


CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ



# MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES

## INDICATEUR ÉNERGIE



Depuis 2024 la donnée énergétique des 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<sub>EP</sub>/m² et kWh<sub>EP</sub>/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<sub>EP</sub>/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.

# 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 de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les équipes de PERIAL AM travaillent de concert avec locataires et prestataires, en actionnant les leviers de l'usage, de l'exploitation et des travaux pour améliorer les impacts positifs sur les actifs immobiliers. PERIAL AM s'appuie également sur des **prestataires experts** pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les immeubles au quotidien, peuvent participer à la sobriété des immeubles en adoptant des comportements écoresponsables, mais également partager leurs attentes en matière de confort, de santé ou de services, notamment. Leur rencontre lors des comités verts annuels comme l'accompagnement quotidien par les asset managers et les gestionnaires locatifs participent à l'atteinte des objectifs du fonds et de PERIAL AM.

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





# INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



## CERTIFICATIONS

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



10 %

en valeur vénale hors droits

### EN DÉTAIL

EN PHASE CONSTRUCTION

5 % BREEAM  
3 % BREEAM, HQE & LEED



### Évolution 2021-2024

- 5 points par rapport à 2023  
- 4 points par rapport à 2022  
- 1 points par rapport à 2021



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\* du fonds

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles porteurs d'une certification environnementale sur la valeur vénale hors droits du fonds. Certifications environnementales prises en compte : HQE, BREEAM et LEED, sur les schémas construction/ rénovation et exploitation.

# ACTIONS D'ENGAGEMENT

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

PERIAL AM fait appel à ses partenaires pour généraliser la certification BREEAM In-Use Part 1 (qualité intrinsèque du bâtiment), au niveau VeryGood a minima, sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m² (hors lots de copropriétaires et immeubles au plan de cession).

Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales et sa dimension internationale en fait un outil idéal pour travailler sur un patrimoine européen tel que celui de PFO.

Au 31 décembre 2024, la part d'immeubles de bureaux de plus de 5.000 m² certifiés BREEAM In-Use (à minima Very Good) est de 13 % (en nombre). ✓

SAINT DENIS  
BOULOGNE / 92



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

\* 100 % du fonds : entendu hors immeubles inscrits au plan de vente au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.



## BIODIVERSITÉ

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



43 %

en valeur vénale hors droits



Évolution  
2023-2024

+ 6 points  
par rapport à 2023



Couverture en valeur vénale  
hors droits

100 % du fonds\*

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles dont la surface végétalisée représente plus de 10 % de la parcelle sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. Cette surface est évaluée selon des fourchettes (0 %, inférieure à 10 %, entre 10 % et 50 %, supérieure à 50 % de la surface de la parcelle) de la manière suivante :

- 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). Les surfaces verticales (murs végétalisés par exemple) ne sont pas comptabilisées

### AU 31 DÉCEMBRE 2024

100% des audits biodiversité planifiés  
ont été réalisés

67% des travaux biodiversité planifiés  
ont été réalisés

Par ailleurs, au 31 décembre 2024, 4% des immeubles (en valeur vénale) ont amélioré le score biodiversité (le C2S). ✓

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.



# Actions d'engagement

## 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

Depuis 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 des fonds situé en France. 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 est 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.

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 peuvent réaliser des relevés précis, suggérer des améliorations et mettre à jour le calcul du score biodiversité.

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

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

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

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 saviez-vous ?

Selon la Commission Européenne, **plus de 50% du PIB mondial dépend de services rendus par la nature.**

(Commission Européenne)

# INDICATEURS SOCIAUX



## MOBILITÉ

Part des immeubles situés à moins de 500 m d'un nœud de transports (plus de deux stations de transports en commun)



62 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2024

Égal à 2023

- 3 points par rapport à 2022

- 4 points par rapport à 2021



Couverture en valeur vénale

100 %\* du fonds

### Mode de calcul

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

# ACTIONS D'ENGAGEMENT

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

Les mobilités actives sont favorisées par la mise en oeuvre d'infrastructures cyclistes, comme des locaux à vélos, des casiers ou des douches, par exemple, permettant aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, la pollution de l'air et la consommation de ressources liées à la fabrication des véhicules et des infrastructures, mais aussi d'**adopter un mode de vie plus sain**.

### Le saviez-vous ?

93% des Français et 89% des non-utilisateurs de transports en commun considèrent qu'il est nécessaire de développer les transports en commun<sup>1</sup>.



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

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

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





SERVICES À PROXIMITÉ

Part des immeubles au Walk Score supérieur à 70/100



62 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2024

Égal à 2023

- 5 points par rapport à 2022

- 2 points par rapport à 2021



Couverture en valeur vénale

100 %\* du fonds

Mode de calcul

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

ACTIONS D'ENGAGEMENT

Le Walk Score est un indicateur d'**accessibilité piétonne** ou « marchabilité » d'un quartier, sur une échelle de 1 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, le 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 à leurs utilisateurs de participer aux différents commerces et services aux alentours. En investissant dans des immeubles à proximité des services ou en en mettant en place au sein des immeubles, PERIAL AM participe à l'**amélioration de la qualité de la vie des utilisateurs**.

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.



GREENWICH  
SERRIS / 94



GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

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



100 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2022-2024

Égal à 2023

Non comparable à 2022

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



95 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2024

+ 49 points par rapport à 2023

+ 68 points par rapport à 2022

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

Mode de calcul

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

ACTIONS D'ENGAGEMENT

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

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

Les signataires de la charte s'engagent à réduire leur impact environnemental (énergie, ressources, déchets, pollution), à décarboner leur mobilité et à renforcer la résilience des immeubles. Sur le plan social, ils doivent garantir des conditions de travail dignes, lutter contre les discriminations, promouvoir les entreprises locales ou innovantes, et relayer ces engagements auprès de leurs propres sous-traitants. Cette exigence ESG est également étendue aux prestataires de travaux et de maîtrise d'œuvre, à qui la charte est systématiquement transmise avec les ordres de service.

Enfin, un **cahier des charges environnemental** a été défini et est transmis aux prestataires techniques intervenant sur les chantiers les plus importants.

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 n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.





## RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Part des immeubles évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



13 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2024

Égal à 2023

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

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

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles exposés à des risques faibles ou moyens sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. L'évaluation des risques climatiques a été réalisée grâce à la plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) développée par l'Observatoire de l'immobilier durable. La version française a été utilisée pour le patrimoine français, et la version européenne pour le patrimoine européen hors France.

## ACTIONS D'ENGAGEMENT

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

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

Chaque année PERIAL AM définit et déploie un **plan pluriannuel de travaux** permettant de réaliser de nouveaux **audits de vulnérabilités** et de réaliser des **travaux** en fonction des résultats des audits. À ce titre, **17 audits de vulnérabilités ont été réalisés sur le fonds PFO2 à fin 2024** (dont **2 en 2023** et **15 en 2024**). Pour 2025, 23 nouveaux audits sont d'ores et déjà planifiés.

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



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

\* 100 % du fonds : entendu hors immeubles inscrits au plan de vente au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.

# Immeubles significatifs 2024

DENIS POISSON  
PARIS / 75



LES 5  
IMMEUBLES  
LES PLUS  
IMPORTANTS (en  
valeur vénale)

qui représentent  
22 % de la valeur vénale du  
fonds

- 1. Dolce Sitges  
Espagne
- 2. Saint Ferreol  
Marseille (13)
- 3. Blue Water  
Pays-Bas
- 4. Tour la Marseillaise  
Marseille (13)
- 5. Maxstrasse  
Allemagne



DOLCE  
SITGES  
(ESPAGNE)  
Hôtel










	Note E	20,01
	Note S	11,80
	Note G	10,15
	Performance énergétique : 294,54 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 17,6 kg eqCO <sub>2</sub> /m²	
	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle	
	Aucun certificat environnemental	
	Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	
	Walk Score 6/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i>	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Des travaux d'étanchéité et de rénovation des installations techniques ont été réalisés, contribuant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment.

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions environnementales sont prévues sur l'immeuble, avec la réalisation d'audits biodiversité et vulnérabilité afin d'identifier les leviers d'amélioration de la performance durable du site.



SAINT-FERRÉOL  
MARSEILLE  
Commerces









	Note E	15,75
	Note S	15,88
	Note G	12,92
	Performance énergétique : 206,03 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 5,20 kg eqCO <sub>2</sub> /m²	
	Taux de végétalisation de la parcelle nul	
	Aucune certification environnementale	
	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	
	Walk Score 100/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par certains des <i>prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre</i>	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Plusieurs actions ont été réalisées sur cet immeuble pour améliorer sa performance environnementale, incluant un audit énergétique, un audit de vulnérabilité ainsi que des travaux techniques (GTB et REE) ciblant l'efficacité énergétique.

**Actions envisagées en 2025 :** Des travaux issus de l'audit de vulnérabilité sont prévus sur cet immeuble afin de renforcer sa résilience environnementale.



BLUEWATER  
HOOFFDDORP  
Bureaux

	Note E	11,06
	Note S	12,88
	Note G	15,12
	Performance énergétique : 254,50 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 28,98 kg eqCO <sub>2</sub> /m²	
	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle	
	Certification construction : BREEAM niveau Very Good	
	Au plus, 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m	
	Walk Score 83/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par certains des <i>prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre</i>	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Des actions environnementales ont été engagées sur cet immeuble, incluant un audit de vulnérabilité, l'accompagnement vers une certification environnementale, ainsi que des travaux d'amélioration du système de traitement de l'air.

**Actions envisagées en 2025 :** Plusieurs actions environnementales sont planifiées sur cet immeuble, incluant un audit biodiversité, des travaux issus d'un audit de vulnérabilité, des améliorations du système de gestion technique du bâtiment et le remplacement d'équipements techniques (ventilateurs, humidificateur) en vue d'optimiser la performance énergétique.





LA  
MARSEILLAISE  
MARSEILLE  
Bureaux

PERIAL ESG SCORE 64,43/100	Note E	32,26
	Note S	22,25
	Note G	9,92
⚡	Performance énergétique : 223,88 kWh <sub>EP</sub> /m²	
☀️	Performance carbone : 4,22 kg eqCO <sub>2</sub> /m²	
🌿	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	
✅	Certifications HQE Excellent, LEED Gold et BREEAM In-Use Very Good, en plus de WiredScore niveau Gold (connectivité)	
🚉	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	
📍	Walk Score 89/100	
👤	Charte ESG en cours de signature par le <i>property manager</i> et par certains des <i>prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre</i>	
⚠️	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Un audit biodiversité a été réalisé et des travaux de remise en peinture de la structure extérieure ont été menés, contribuant à la préservation et à l'entretien durable de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Des travaux issus des audits biodiversité et vulnérabilité sont planifiés afin d'améliorer la performance environnementale et la résilience de l'immeuble. Un audit énergétique est également programmé.



MAXSTRASSE  
ESSEN  
EHPAD

PERIAL ESG SCORE 50,83/100	Note E	14,61
	Note S	18,40
	Note G	17,81
⚡	Performance énergétique : 262,77 kWh <sub>EP</sub> /m²	
☀️	Performance carbone : 57,31 kg eqCO <sub>2</sub> /m²	
🌿	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 95/100	
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 100% des <i>prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre</i>	
⚠️	Risques climatiques moyens	

**Commentaires :** Bien qu'aucune action directement liée à l'amélioration de la durabilité n'ait été engagée sur l'immeuble en 2024, celui-ci est intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030, et fera l'objet d'améliorations.

**Actions envisagées en 2025 :** Un audit biodiversité est planifié sur cet immeuble afin d'identifier et d'améliorer ensuite son impact écologique.



GREENWICH  
SERIS / 94





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

qui représentent 28 % de la valeur vénale du fonds

- 1. Tony Garnier Lyon (69)
- 2. Tour La Marseillaise Marseille (13)
- 3. Dar Armor Saint-Herblain (44)
- 4. Cap Cergy Cergy (95)
- 5. Vivaldi 100 Allemagne



TONY GARNIER  
LYON  
Bureaux

	Note E	19,76
	Note S	27,50
	Note G	19,85
	Performance énergétique : 215,19 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 9,23 kg eqCO <sub>2</sub> /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 82/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Un audit énergétique a été réalisé et des stores extérieurs ont été installés afin d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Un audit de vulnérabilité et un audit IRVE (infrastructures de recharge pour véhicules électriques) sont planifiés afin de renforcer la résilience climatique de l'immeuble et d'anticiper les besoins en mobilité décarbonée.



LA MARSEILLAISE  
MARSEILLE  
Bureaux

	Note E	32,26
	Note S	22,25
	Note G	9,92
	Performance énergétique : 223,88 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 4,22 kg eqCO <sub>2</sub> /m²	
	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	
	Certifications HQE Excellent, LEED Gold et BREEAM In-Use Very Good, en plus de WiredScore niveau Gold (connectivité)	
	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	
	Walk Score 89/100	
	Charte ESG en cours de signature par le <i>property manager</i> et par certains des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Un audit biodiversité a été réalisé et des travaux de remise en peinture de la structure extérieure ont été menés, contribuant à la préservation et à l'entretien durable de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Des travaux issus des audits biodiversité et vulnérabilité sont planifiés afin d'améliorer la performance environnementale et la résilience de l'immeuble. Un audit énergétique est également programmé.



DAR ARMOR  
ST. HERBLAIN  
Bureaux

	Note E	25,26
	Note S	22,98
	Note G	16,15
	Performance énergétique : 132,93 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 1,95 kg eqCO <sub>2</sub> /m²	
	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle	
	Certification BREEAM In-Use niveau Very Good	
	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	
	Walk Score 79/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Un audit énergétique a été réalisé et des travaux d'étanchéité sur les toitures terrasses ainsi que le remplacement des joints des menuiseries extérieures ont été menés afin d'améliorer la performance environnementale de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Des travaux d'étanchéité des menuiseries ainsi que le remplacement de la centrale de traitement d'air (CTA) sont prévus, en complément d'un audit de vulnérabilité, afin de renforcer la performance environnementale et la résilience du bâtiment.





CAP CERGY  
CERGY  
Bureaux

	Note E	24,84
	Note S	22,31
	Note G	15,19
	Performance énergétique : 169,44 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 4,81 kg eqCO <sub>2</sub> /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 <i>property manager</i> et par certains des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	
	Risques climatiques forts	

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

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



VIVALDI 100  
UTRECHT  
Bureaux

	Note E	21,96
	Note S	21,06
	Note G	17,08
	Performance énergétique : 152,83 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 17,40 kg eqCO <sub>2</sub> /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 86/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	
	Risques climatiques moyens	

**Commentaires :** Une amélioration des installations de stationnement pour vélos a été réalisée afin de promouvoir la mobilité douce sur le site.

**Actions envisagées en 2025 :** Des travaux sont planifiés pour améliorer la performance environnementale de l'immeuble incluant le remplacement de conduites de chauffage urbain et de skydôme, ainsi que des interventions sur l'enveloppe du bâtiment.

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

qui représentent 1 % de la valeur vénale du fonds

- 1. Buffalo Chateaubriant (44)
- 2. Buffalo Bar Le Duc (55)
- 3. Saint Priest R2C Saint Priest (69)
- 4. Buffalo Beaucouze (49)
- 5. Europarc Meyreuil (13)



BUFFALO  
CHATEAUBRIANT  
Commerce

	Note E	3,85
	Note S	2,00
	Note G	12,00
	Performance énergétique : 962,32 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 14,14 eqCO <sub>2</sub> /m²	
	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle	
	Aucune certification environnementale	
	Au plus, 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m	
	Walk Score 57/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i>	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Bien qu'aucune action directement liée à l'amélioration de la durabilité n'ait été engagée sur l'immeuble en 2024, celui-ci est intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030, et fera l'objet d'améliorations.

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions davantage sécuritaires sont planifiées sur l'immeuble.



**BUFFALO**  
BAR LE DUC  
Commerce

	Note E	2,97
	Note S	6,28
	Note G	11,08
	Performance énergétique : 946,45 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 54,20 kg eqCO <sub>2</sub> /m²	
	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	
	Aucune certification environnementale	
	Au plus, 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m	
	Walk Score 38/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i>	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Aucune action directement liée à l'amélioration de la durabilité n'a été engagée sur l'immeuble en 2024.

**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.

**ST. PRIEST**  
R2C  
ST. PRIEST  
Alternatifs

	Note E	4,73
	Note S	4,66
	Note G	11,08
	Performance énergétique : 1115,52 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 16,39 kg eqCO <sub>2</sub> /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 30/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i>	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** es reprises de vitrages ont été réalisées par le property manager sur cet immeuble, contribuant à l'amélioration de sa performance énergétique et de son confort thermique.

**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.

**BUFFALO**  
BEAUCOUZE  
Commerce

	Note E	5,60
	Note S	4,09
	Note G	12,00
	Performance énergétique : 819,18 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 12,04 kg eqCO <sub>2</sub> /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 43/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Un audit de la toiture a été réalisé afin d'évaluer son état et d'identifier d'éventuelles actions d'amélioration environnementale liées à l'isolation et à l'étanchéité.

**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.

**EUROPARC**  
MEYREUIL  
Bureaux

	Note E	5,94
	Note S	4,04
	Note G	12,92
	Performance énergétique : 278,74 kWh <sub>EP</sub> /m²	
	Performance carbone : 4,10 kg eqCO <sub>2</sub> /m²	
	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle	
	Aucune certification environnementale	
	Au plus, 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m	
	Walk Score 44/100	
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre	
	Risques climatiques forts	

**Commentaires :** Des actions ont été engagées dans le cadre de la certification ISO 14001 du groupe PERIAL, incluant la mise en place d'équipements de gestion des produits dangereux afin d'améliorer la maîtrise des impacts environnementaux du site.

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions ciblées sur l'enveloppe du bâtiment sont planifiées, incluant le remplacement des ouvrants, la rénovation des joints de façade et la reprise des garde-corps, ce qui contribuera à l'amélioration de la performance énergétique et de l'étanchéité.





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

# SCPI PFO

## Gérée par PERIAL Asset Management

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

SCPI PFO

34, rue Guersant - 75017 Paris

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

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





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


## SCPI PFO

Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris

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


Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'attention de la Gérance,

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

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

## Conclusion

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

## Préparation des Informations

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

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





## **Responsabilité de l'entité**

Il appartient à la direction de :

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

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

## **Responsabilité du commissaire aux comptes**

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

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

## **Normes professionnelles appliquées**

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

## **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 821-28 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

## **Moyens et ressources**

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

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

## **SCPI PFO**

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 SCPI PFO au 31 décembre 2024





## Nature et étendue des travaux

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

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

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à la conformité des Informations ;
- Pour les Informations sélectionnées, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives.

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

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

Paris la Défense

KPMG S.A.

Nicolas  
Duval-  
Arnould

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

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

## SCPI PFO

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 SCPI PFO au 31 décembre 2024





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



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