

PfO<sub>2</sub>



# Rapport extra- financier 2024



  
**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT™



# Édito

La SCPI PfO<sub>2</sub> continue d'innover en faisant émerger pour la première fois sur le marché la valeur verte.

En 2024, les évolutions réglementaires et les dynamiques de marché renforcent l'exigence d'un **immobilier tertiaire toujours plus sobre en énergie**. Non seulement le jalon 2030 du décret tertiaire, qui impose aux bâtiments à usage tertiaire de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de réduire progressivement leur consommation d'énergie finale se rapproche, mais une pluralité de réglementations – à la fois pour les bailleurs et les preneurs – continue d'entrer en vigueur, en France et en Europe : le décret BACS, la loi d'orientation des mobilités, la loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables... Cette dynamique démontre le **caractère innovant et pionnier de la SCPI PfO<sub>2</sub>**, désormais visible dans la valorisation.



L'année 2024 a d'abord été une année de **consolidation** pour la SCPI PfO<sub>2</sub>, labellisée ISR. Nous poursuivons avec détermination notre engagement **en faveur d'un immobilier responsable**, en confirmant la stratégie de décarbonation de la SCPI, s'alignant sur la trajectoire 1,5°C de l'Accord de Paris jusqu'en 2030. Cette ambition se traduit par des actions concrètes et des bénéfices mesurables pour nos clients-associés, que nous vous présenterons dans ce rapport.

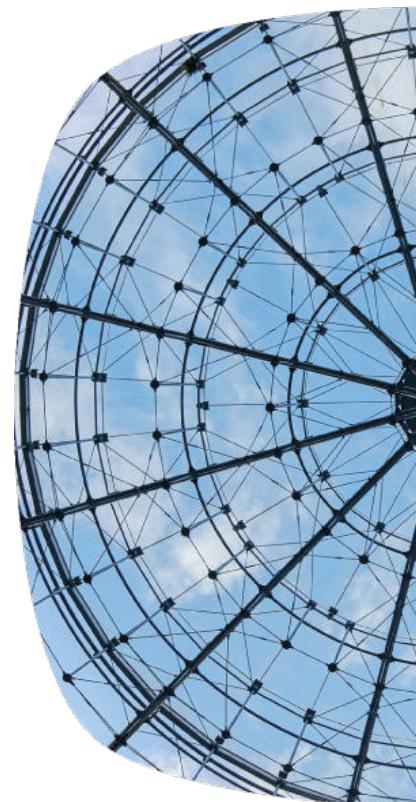
2024 marque surtout une étape d'**innovation majeure** pour la SCPI PfO<sub>2</sub> : pour la première fois, la **valeur verte** a été intégrée dans la **valorisation officielle de quatre immeubles** lors de la campagne d'expertise de fin d'année. Cette démarche, **unique sur le marché**, a permis de générer des gains de valeur vénale significatifs pour les immeubles ayant été évalués, allant de +0,6% à +6,4%. Elle démontre que la prise en compte des critères environnementaux peut concrètement **créer de la valeur pour nos clients**, tout en renforçant la performance environnementale du patrimoine immobilier.

Enfin, en 2024, le Groupe PERIAL devient officiellement une **entreprise à mission**. Cette transformation renforce la profondeur de notre engagement et ancre durablement notre raison d'être **au service de la transition environnementale et sociétale**, pour le **bénéfice de clients** nos épargnants, investisseurs et locataires.

Fort de plus de 15 ans d'engagement, PfO<sub>2</sub> continue d'évoluer pour rester la référence des SCPI environnementales. Nos équipes restent pleinement mobilisées pour identifier et mettre en œuvre les actions nécessaires à la **valorisation du patrimoine**. Nous sommes convaincus que cette stratégie, à la croisée de l'**innovation**, de l'**exigence réglementaire** et de la création de **valeur**, répond aux enjeux actuels et à venir et donne tout **son sens à votre épargne**.

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

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





# Sommaire

- 02** Éditorial
- 06** Chiffres clés
- 08** Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management
- 10** Une stratégie ESG structurée et holistique
- 13** Une stratégie d'amélioration continue
- 14** Une SCPI engagée pour la décarbonation du secteur immobilier en Europe
- 17** Évolution des performances
- 26** Immeubles significatifs 2024

# Chiffres clés

**PfO<sub>2</sub>**



GREENWICH SERVIS / 94

**POUR TOUT COMPRENDRE**

**1 kWh =**



**pendant 1 heure**



Énergie nécessaire  
à la production  
de l'énergie finale



Énergie nécessaire  
à l'acheminement  
de l'énergie  
sur son lieu  
de consommation

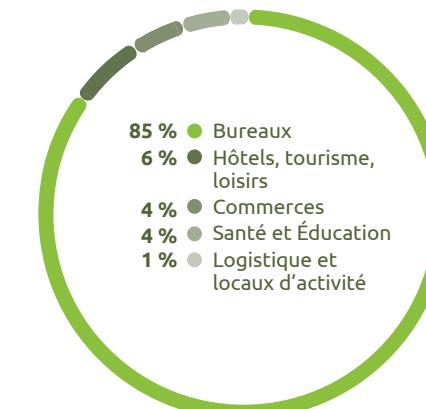


Énergie finale  
(qui apparaît  
sur les factures)  
(kWh<sub>EF</sub>)

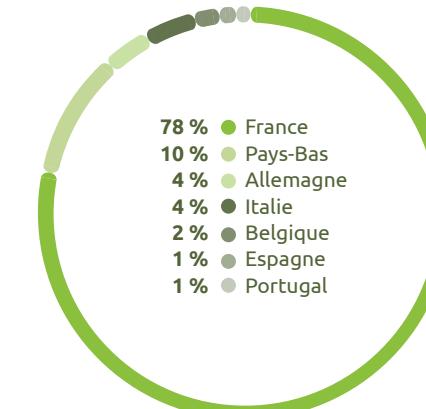


Énergie primaire  
(kWh<sub>EP</sub>)

## Répartition sectorielle



## Répartition géographique



Chiffres au 31/12/2024

**1,5°C**

LA TRAJECTOIRE DE  
DÉCARBONATION DE PFO<sub>2</sub>  
est alignée avec la trajectoire 1,5°C de  
l'Accord de Paris à minima jusqu'en 2030



**100%**

DES PARTIES COMMUNES  
ET LOTS VACANTS

en France couverts par un contrat-cadre  
de fourniture de gaz vert ou par une électricité  
verte certifiée garantie d'origine renouvelable



**295 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an**

en moyenne\* contre 267 kWh<sub>EP</sub> /m<sup>2</sup>/an,  
(benchmarks Deepki et OID) à l'échelle  
du fonds



**+6,4%**

DE VALEUR VÉNALE ADDITIONNELLE  
sur un immeuble (Mougins Natura 2)  
lors de la campagne de valorisation  
de fin 2024 grâce à la stratégie  
environnementale en place.



\* 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)



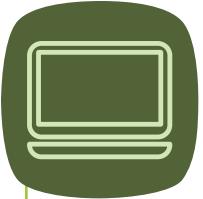
**Biodiversité**  
La vitesse actuelle de perte de biodiversité est estimée **ENTRE 100 ET 1 000 FOIS** supérieure à la vitesse d'extinction normale.

(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)



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



APICIL  
LYON / 69

## UN GROUPE DÉSORMAIS ENTREPRISE À MISSION

Comme toute la gamme de fonds gérés par PERIAL Asset Management, la **SCPI PFO2** 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** :

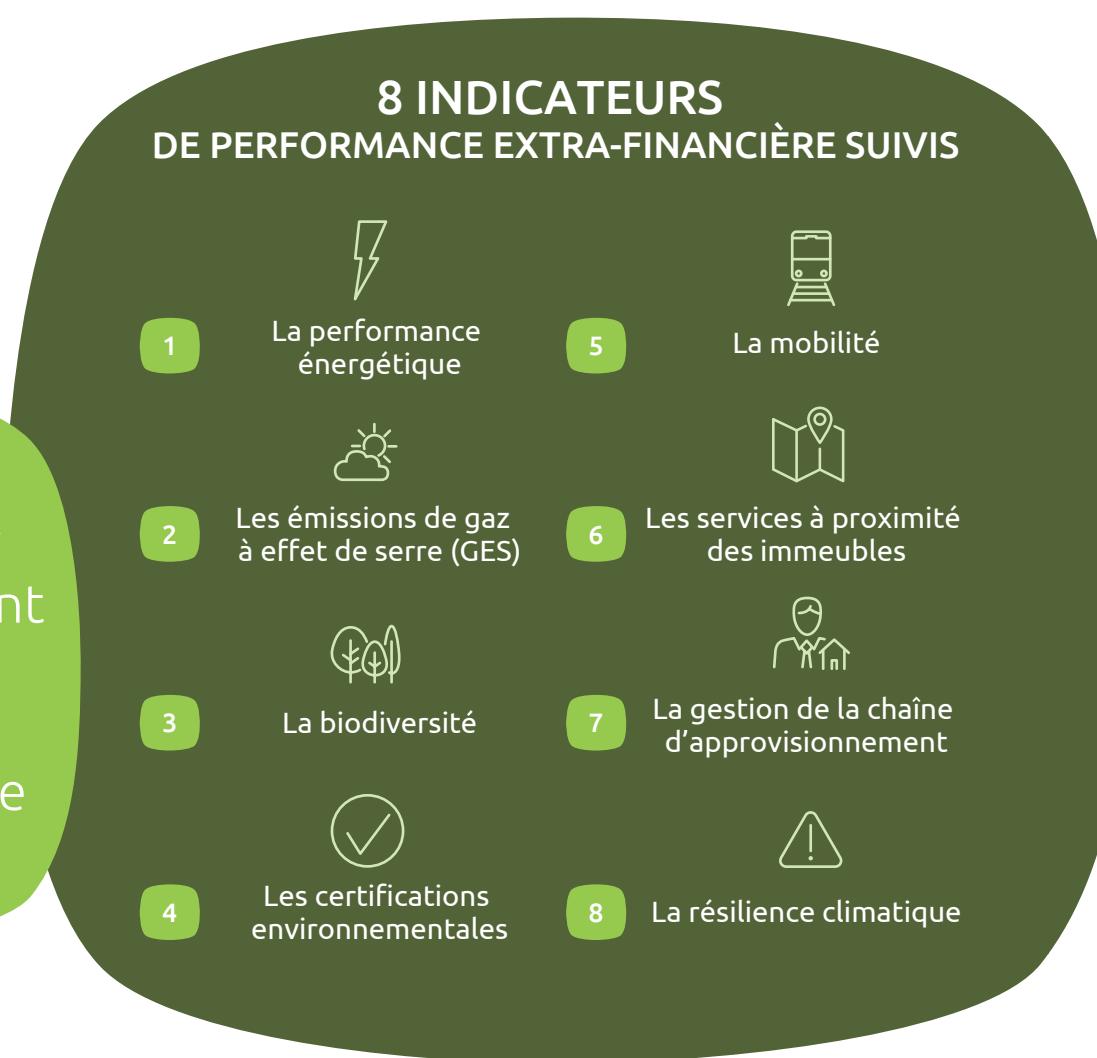
- 1) Proposer des solutions d'investissement intégrant une vision de la valeur enrichie des dimensions sociétales et environnementales ;
- 2) Contribuer au développement d'un immobilier ré-générationnel ;
- 3) Promouvoir des partenariats solides et de long terme ;
- 4) Cultiver avec nos collaborateurs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



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



## DES SUCCÈS PARTAGÉS

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

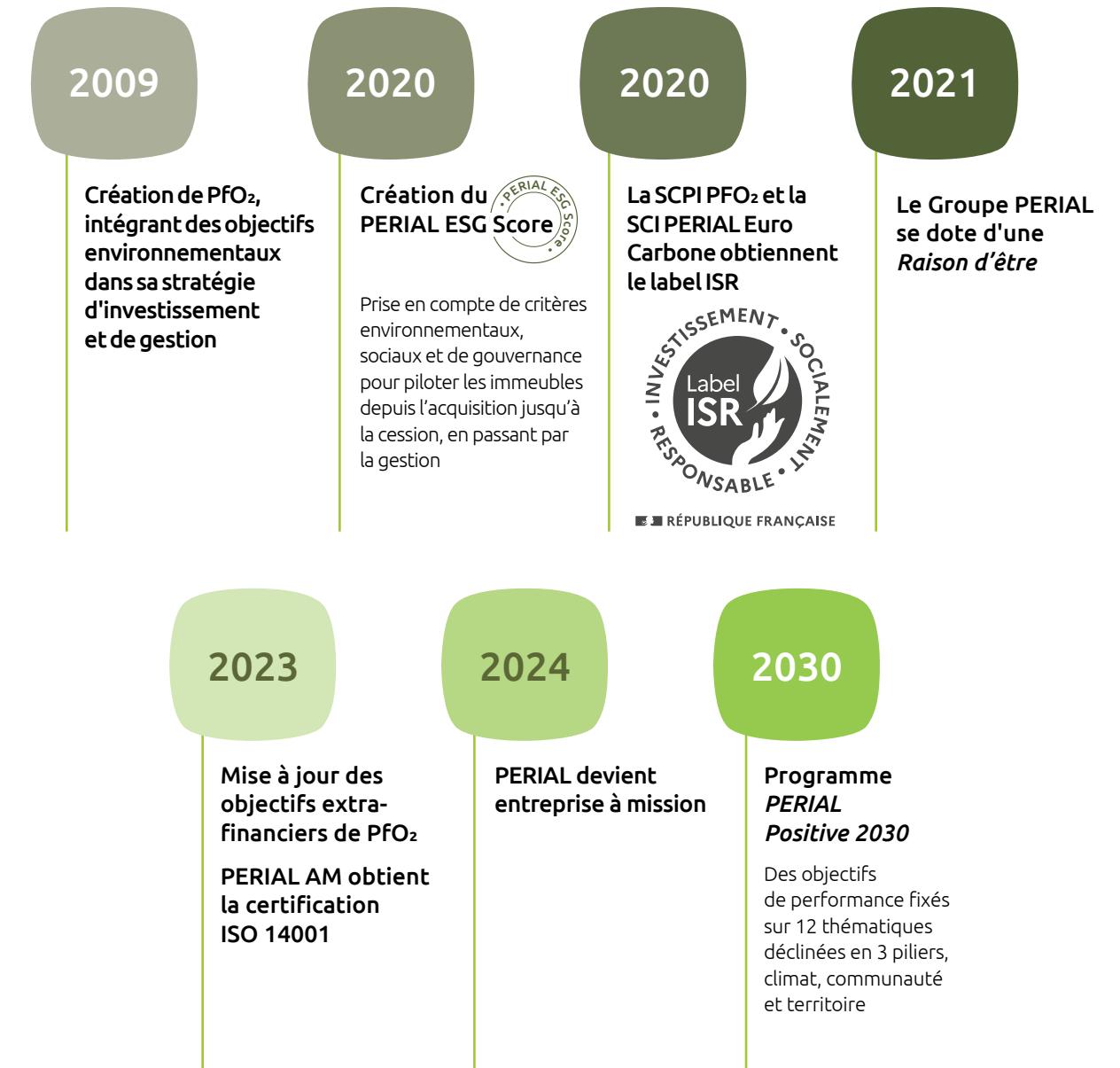
PERIAL AM s'appuie également sur des **prestataires experts** pour définir et déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les immeubles au quotidien, peuvent participer à la sobriété et à la résilience des immeubles en adoptant des comportements écoresponsables,

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

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



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



## CYCLE DE VIE D'UN IMMEUBLE EN PORTEFEUILLE

### AVANT L'ACQUISITION

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

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

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

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



### GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Intégration de l'immeuble dans la stratégie d'amélioration environnementale (alignement du portefeuille avec la trajectoire de décarbonation 1,5° C de l'Accord de Paris jusqu'à 2030)

Mise en place du plan pluriannuel de travaux avec mention des actions impactant la performance ESG

Collecte annuelle des données de consommation

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, les taux d'intérêt appliqués aux financements durables du fonds ont baissé jusqu'à 0,03 %, représentant une économie de près de 25 000 €.

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 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 la décarbonation du secteur immobilier en Europe



ENERGIES C  
L'ÉMISSION SE VISE EN 2035 / 35



## La décarbonation : un enjeu systémique

### LE « DÉCRET TERTIAIRE »

Signataire des accords de Paris, visant notamment la limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels et en deçà des 2 °C, la France a défini sa contribution déterminée au niveau national, la stratégie nationale bas-carbone (SNBC).

Cette dernière vise à contribuer à la neutralité carbone à horizon 2050, en définissant des budgets carbone, notamment répartis par secteur, jusqu'à cette date.

Dans cette lignée, le dispositif Éco-énergie tertiaire (DEET), parfois appelé « **décret tertiaire** », définit des objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires jusqu'à 2050. Couplées à la décarbonation du mix énergétique des bâtiments, ces réductions permettront de limiter l'impact du secteur sur le climat. Au-delà de la qualité intrinsèque du bâti et de ses éventuels équipements, ce sont également l'usage et l'exploitation des immeubles qui doivent participer à la démarche de sobriété. Tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> sont concernés par ce dispositif, qui oblige propriétaires et locataires des secteurs public et privé.

Deux démarches permettent d'évaluer le respect des obligations du dispositif : l'atteinte d'un objectif en valeur relative ou l'atteinte d'un objectif en valeur absolue.

Ces objectifs peuvent être modulés, notamment en fonction des contraintes techniques, architecturales ou financières. Les consommations doivent être déclarées annuellement sur la plateforme OPERAT, opérée par l'ADEME.

L'enjeu principal, pour répondre aux premières exigences du décret, réside dans l'obtention de données de consommations fiables.

L'équipe Immobilier Durable de PERIAL AM travaille notamment à la généralisation de signature de mandats permettant l'accès automatique aux données de consommation des locataires. PERIAL AM accompagne également ses locataires et contribue directement à l'atteinte des objectifs du DEET au travers de ses différentes campagnes de communication et ses investissements dans le cadre de ses plans de travaux.

### L'atteinte d'un objectif en valeur relative

Pour chaque immeuble, une année de référence doit être définie. Les réductions visées devront être calculées par rapport aux données de l'année de référence, selon les échéances suivantes :

- 40 % en 2030
- 50 % en 2040
- 60 % en 2050

### L'atteinte d'un objectif en valeur absolue

Pour chaque catégorie d'activité, un seuil est défini pour les échéances de 2030, 2040 et 2050

### UN CHOIX D'ÉNERGIES VERTES

Agissant sur le volet énergétique, PERIAL AM a continué à renforcer 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 d'approvisionnement en électricité verte avec garantie d'origine renouvelable, au travers d'un partenariat avec Engie, et, 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.

### Suivi du DEET - résultats pour PFO2 à fin 2024

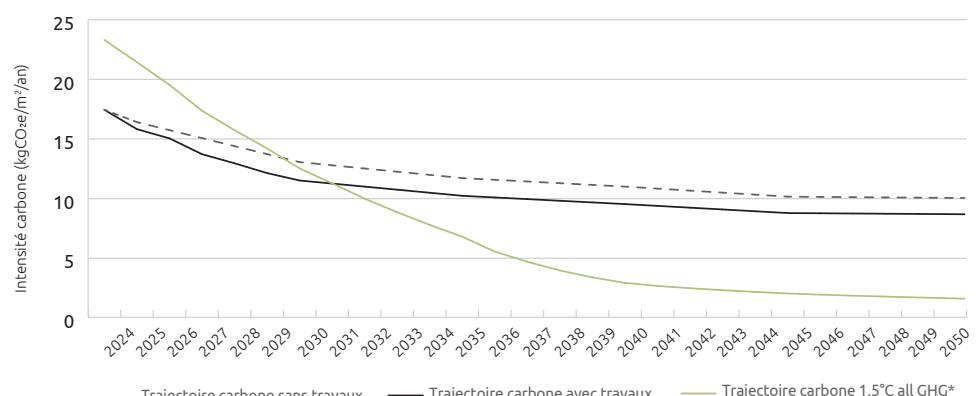
- 45 % des immeubles soumis à l'obligation ont déjà fait l'objet d'un audit énergétique
- 40 % des immeubles soumis apparaissent conformes à l'objectif DEET (marge d'erreur estimée à 10%)

## Objectif extra-financier de PFO<sub>2</sub>: aligner le fonds avec la trajectoire de décarbonation 1,5°C de l'Accord de Paris jusqu'à 2030

Concrètement, cela signifie que PERIAL Asset Management pilote le patrimoine de PFO<sub>2</sub> pour qu'il soit le plus sobre possible, permettant de réduire les charges énergétiques pour les locataires, de répondre à la demande du marché pour un immobilier plus sobre, tout en répondant de manière éclairée aux exigences réglementaires.

### EN 2024, LA SCPI PFO<sub>2</sub> RESTE ALIGNÉE À LA TRAJECTOIRE 1,5°C DE L'ACCORD DE PARIS

Sur la base des calculs réalisés par l'expert Socotec Immobilier Durable, le fonds PFO<sub>2</sub> est aligné sur la trajectoire 1,5°C. Le plan de travaux permet de sécuriser cet alignement jusqu'en 2030, en capitalisant fortement également sur les travaux d'ordre réglementaire en France (Décret tertiaire, décret BACS, installations photovoltaïques...) et en Europe.



\*Incluant tous les gaz à effet de serre et pas seulement le CO2 lié à l'énergie - principalement les fluides de frigorigènes utilisés pour la climatisation des bâtiments.

### ACTIONS D'AMÉLIORATION ÉNERGÉTIQUE 2024 AYANT FAIT ÉMERGER DE LA "VALEUR VERTE"

La stratégie extrafinancière de PFO<sub>2</sub> et le caractère pionnier de PERIAL AM ont permis à l'expert du fonds, Cushman & Wakefield, de valider officiellement une augmentation de valeur vénale significative sur les trois immeubles ci-dessous. C'est une première sur le marché.



Immeuble Mougins Natura 2

- Localisation :** Mougins (06)
- Typologie :** Bureaux
- Surface :** 1 213 m<sup>2</sup>
- Acquisition :** 2012
- Travaux prévus :** installation d'une GTB (système de gestion technique de bâtiment), régulation de l'éclairage au niveau des bureaux et des parkings et remplacement des luminaires par des LED sur les espaces privatifs.

Valorisation verte fin 2024: + 6,4%



Immeuble Grenoble Polytec

- Localisation :** Grenoble (38)
- Typologie :** Bureaux
- Surface :** 6 138 m<sup>2</sup>
- Acquisition :** 2013
- Travaux prévus :** installations d'une GTB et de panneaux photovoltaïques; et remplacement des luminaires par des LED sur les espaces privatifs.

Valorisation verte fin 2024: + 2,5%



Immeuble Saint-Priest Ilena Park

- Localisation :** Saint-Priest (69)
- Typologie :** Bureaux
- Surface :** 14 349 m<sup>2</sup>
- Acquisition :** 2013
- Travaux prévus :** installations d'une GTB, de films solaires, de détecteurs de présence pour éclairage et de panneaux photovoltaïques; et remplacements de la pompe à chaleur et des luminaires par des LED.

Valorisation verte fin 2024: + 4,4%



Évolution  
des performances

# INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

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

### Bureau<sup>1</sup> France

255 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>  
90 % du fonds<sup>3</sup> en valeur vénale  
- 6 % de consommation par rapport au benchmark de l'OID (271 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>)

### Commerce<sup>2</sup> France

376 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>  
3 % du fonds<sup>3</sup> en valeur vénale  
- 14 % de consommation par rapport au benchmark de Deepki (437 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>)

#### À l'échelle du fonds

 295 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>

+ 10 % de consommation par rapport aux benchmarks OID/Deepki (267 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>)

#### Mode de calcul

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

#### Évolution à l'échelle du fonds 2021-2024

+13 % par rapport à 2023  
+10 % par rapport à 2022  
Égal à 2021

#### Couverture en valeur vénale hors droits

100 %<sup>3</sup> du fonds

Part de performance énergétique réelle :  
70 % en valeur vénale



## ÉMISSIONS DE GES

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



### Bureau<sup>1</sup> France

6,9 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>  
90 % du fonds<sup>3</sup> en valeur vénale  
- 37 % d'émissions par rapport au benchmark de l'OID (11,0 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

### Commerce<sup>2</sup> France

8,3 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>  
3 % du fonds<sup>3</sup> en valeur vénale  
- 36 % d'émissions par rapport au benchmark de Deepki (13,1 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

#### À l'échelle du fonds

 16,4 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>

- 3 % d'émissions par rapport aux benchmarks OID et Deepki (16,9 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>)

#### Mode de calcul

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

#### Évolution à l'échelle du fonds 2021-2024

+ 45 % par rapport à 2023  
- 15% par rapport à 2022  
- 9 % par rapport à 2021

#### Couverture en valeur vénale hors droits

100 %<sup>3</sup> du fonds

Part de performance carbone réelle :  
70 % en valeur vénale

# MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES

## INDICATEUR ÉNERGIE



Énergie nécessaire à la production de l'énergie finale	Énergie nécessaire à l'acheminement de l'énergie sur son lieu de consommation	Énergie finale (qui apparaît sur les factures) (kWh <sub>EP</sub> )	Énergie primaire (kWh <sub>EP</sub> )
--	---	---	---------------------------------------

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 kWhEF/m<sup>2</sup> et kWhEP/m<sup>2</sup>.

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

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

## INDICATEUR GAZ À EFFET DE SERRE

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

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

## COMPARAISON AVEC LES BENCHMARKS ÉNERGÉTIQUES ET CARBONE

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

## Méthodologies des benchmarks

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

## Approche et méthodologie de calcul pondéré

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



1. Immeubles de bureau et d'enseignement

2. Immeubles de commerce, R.I.E et local technique

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



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

# INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



## CERTIFICATIONS

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



**52 %**

en valeur vénale hors droits

### EN DÉTAIL

EN PHASE CONSTRUCTION	EN PHASE EXPLOITATION
4% BREEAM & HQE	21% BREEAM In-Use
8% BREEAM	1% HQE Exploitation
5% BREEAM & HQE & LEED	5% BREEAM In-Use & HQE
8% HQE	5% BREEAM In-Use & LEED OM
4% LEED	

(en valeur vénale hors droits)

### Mode de calcul

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



### Couverture en valeur vénale hors droits

**100 %\* 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 appel à ses partenaires pour généraliser la **certification BREEAM In-Use Part 1** (qualité intrinsèque du bâtiment), au niveau **Very Good a minima**, sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup>

(hors lots de copropriétaires). 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<sub>2</sub>.

**À 31 décembre 2024, la part d'immeubles de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> certifiés BREEAM In-Use (à minima Very Good) ressort à 33 % (en nombre).**

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.



GESCHWIN  
GUYANCOURT / 78



## BIODIVERSITÉ

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



**38%**

en valeur vénale hors droits



Évolution  
2023-2024

**+4 points**  
par rapport à 2023



Couverture en valeur vénale hors droits  
**100 %\* du Fonds**

### Mode de calcul

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

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

**AU 31 DÉCEMBRE 2024**

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

36% des **travaux biodiversité** planifiés ont été réalisés

Par ailleurs, **au 31 décembre 2024, 10 % des immeubles pertinents ont amélioré d'au moins 30% le score biodiversité (le C2S)**. La notion d'immeubles pertinents couvre les bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, avec des espaces verts non-nuls, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cessions.

# ACTIONS D'ENGAGEMENT

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

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

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

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

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

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

## INDICATEURS SOCIAUX



### MOBILITÉ

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



78%

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2024

égal par rapport à 2023

+3 points par rapport à 2022

-10 points par rapport à 2021



Couverture en valeur vénale hors droits

100%\* du fonds

#### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles à moins de 500 m d'un noeud de transports (plus de 2 stations de bus, métro, tramway, train) sur la valeur vénale hors droits du fonds\*.

Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, métro dans un rayon de 500 m autour de l'immeuble, grâce à des plateformes en open data (Google Maps, OpenStreetMaps).

## 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, permettant aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, la pollution de l'air ainsi que 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 inscrits au plan de vente au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.

1 Observatoire de la Mobilité, 2022 : [20220927\\_dp\\_observatoire\\_de\\_la\\_mobilité\\_v2.0.pdf](https://www.kpmg.com/fr/foyer/rapport-observatoire-de-la-mobilité-2022.pdf)

## INDICATEURS SOCIAUX



### SERVICES À PROXIMITÉ

Part des immeubles au Walk Score supérieur à 70/100



67%

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2024

- 1 point par rapport à 2023

- 4 points par rapport à 2022

- 9 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 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 mettant en place au sein des immeubles, PERIAL AM participe à l'**amélioration de la qualité de vie des utilisateurs**.

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

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



# INDICATEURS DE GOUVERNANCE



## GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

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



100 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2022-2024

+1 point par rapport 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



99,8 %\*

en valeur vénale hors droits



Évolution 2022-2024

+15 points par rapport à 2023  
+41 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.

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

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

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.



## RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Part des immeubles évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



4 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2022-2024

- 3 points par rapport à 2023

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

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



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\* du fonds

### Mode de calcul

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

## ACTIONS D'ENGAGEMENT

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

En 2024, les Property Managers ont mis en place des **procédures de gestion d'urgence** sur le patrimoine de la SCPI 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, **2 audits de vulnérabilités sont planifiés pour 2025**.

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



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

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

# Immeubles significatifs 2024



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

qui représentent 20% de la valeur vénale du fonds

1. Club Med Samoëns (74)
2. Les Portes d'Arcueil 1 Arcueil (94)
3. La Tour Marseillaise Marseille (13)
4. Post Office La Haye (Pays-Bas)
5. Le Wave Val de Fontenay (94)



**CLUB MED SAMOËNS**  
Hôtel

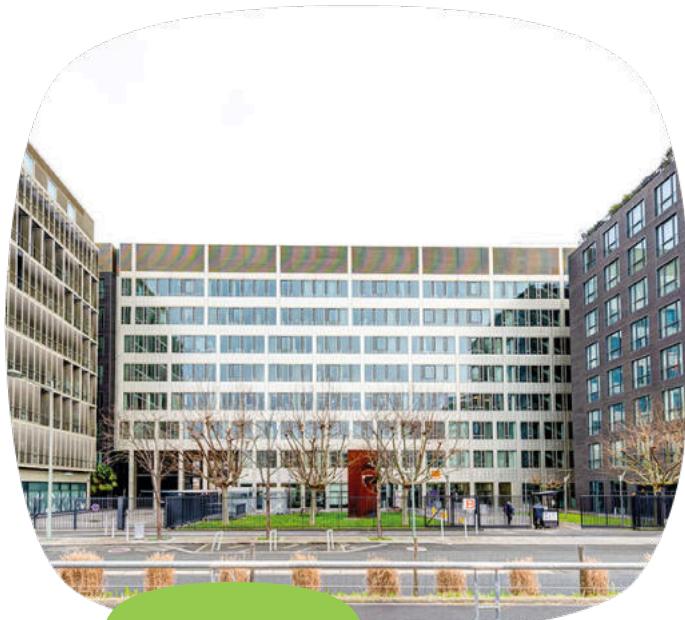
PERMISESG SCORE  
**46,44/100**

Note E **29,83**  
Note S **6,46**  
Note G **10,15**

	Performance énergétique : 202,79 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>
	Performance carbone : 11,61 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
	Taux de végétalisation supérieur à 50 % de la parcelle
	Aucune certification environnementale
	Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
	Walk Score 12/100
	Charte ESG signée par le property manager et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
	Risques climatiques forts

**Commentaires :** Un audit biodiversité a été réalisé en 2024 afin d'évaluer le potentiel écologique du site et d'identifier des leviers d'amélioration.

**Actions envisagées en 2025 :** Des travaux en faveur de la biodiversité sont planifiés, à la suite de l'audit écologique réalisé sur le site.



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

PERIAL ESG SCORE  
**53,79/100**

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

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

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

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



**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>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 4,22 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation de la parcelle inférieur à 10 %
- ✓ Certifications HQE Excellent, LEED Gold et BREEAM In-Use Very Good, en plus de WiredScore niveau Gold (connectivité)
- 🚉 Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 89/100
- 👤 Charte ESG signée par le property manager 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.



**POST OFFICE**  
LA HAYE  
Bureaux

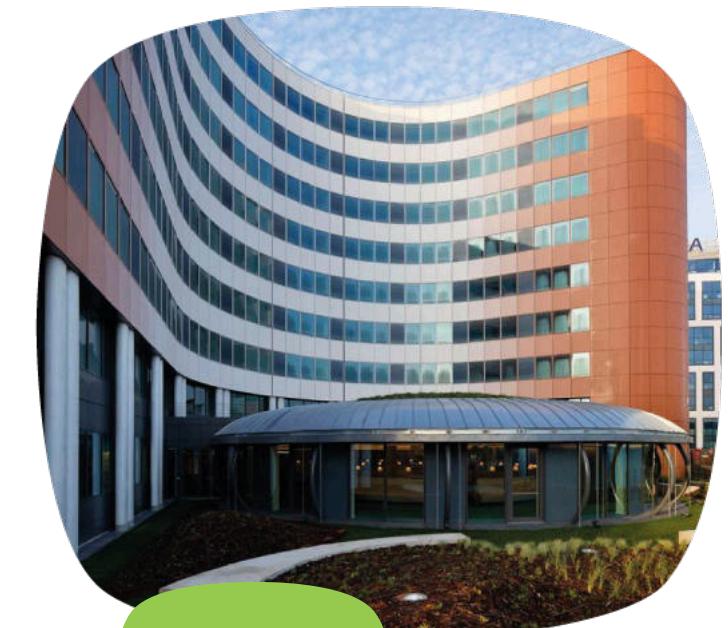
PERIAL ESG SCORE  
**67,67/100**

Note E **34,20**  
Note S **23,32**  
Note G **10,15**

- ⚡ Performance énergétique : 193,91 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 27,88 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✓ BREEAM In-Use niveau Excellent
- 🚉 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 92/100
- 👤 Charte ESG signée par le property manager et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- ⚠️ Risques climatiques forts

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

**Actions envisagées en 2025 :** Plusieurs actions sont planifiées sur l'immeuble, incluant un audit biodiversité, l'optimisation du système de gestion technique du bâtiment et le remplacement de menuiseries en toiture, afin d'améliorer sa performance environnementale.



**LE WAVE**  
FONTENAY S/S BOIS  
Bureaux

PERIAL ESG SCORE  
**50,14/100**

Note E **19,97**  
Note S **18,79**  
Note G **11,38**

- ⚡ Performance énergétique : 197,17 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 11,29 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
- ✓ Démarche HQE Bâtiments tertiaires, THPE 2005
- 🚉 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 63/100
- 👤 Charte ESG signée par le property manager et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Un audit énergétique a été réalisé et une assistance à maîtrise d'ouvrage a été engagée en vue de l'obtention de la certification environnementale BREEAM In-Use niveau Very Good.

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions ciblées sont planifiées pour améliorer la performance environnementale de l'immeuble, avec notamment le remplacement de réseaux fuyards, un audit GTB et la poursuite du processus BREEAM In-Use niveau Very Good engagé en 2024, en vue de son obtention.

ADAM SMITH  
AMSTERDAM

# LES 5 IMMEUBLES LES PLUS PERFORMANTS en matière d'ESG

qui représentent  
16 % de la valeur vénale du fonds

1. Post Office  
La Haye (Pays-Bas)
2. Urban Cube  
Milan (Italie)
3. R COM  
Rueil Malmaison (92)
4. Tour La Marseillaise  
Marseille (13)
5. Parc 1  
Antony (92)



	<b>PERIAL ESG SCORE</b>	<b>67,67/100</b>	
	Note E	<b>34,20</b>	
	Note S	<b>23,32</b>	
	Note G	<b>10,15</b>	
	Performance énergétique :	193,91 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	
	Performance carbone :	27,88 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	
	Taux de végétalisation	inférieur à 10 % de la parcelle	
	BREEAM In-Use niveau	Excellent	
	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m		
	Walk Score	92/100	
	Charte ESG signée par le property manager et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre		
	Risques climatiques forts		

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

**Actions envisagées en 2025 :** Plusieurs actions sont planifiées sur l'immeuble, incluant un audit biodiversité, l'optimisation du système de gestion technique du bâtiment et le remplacement de menuiseries en toiture, afin d'améliorer sa performance environnementale.



**URBAN  
CUBE**  
MILAN  
Bureaux

PERMALINK ESG SCORE  
**66,27/100**

Note E	<b>29,95</b>
Note S	<b>25,55</b>
Note G	<b>10,77</b>

- ⚡ Performance énergétique : 170,29 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 19,35 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
- ✓ Certification construction : LEED niveau Gold et exploitation : BREEAM In-Use niveau 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 et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Des travaux en faveur de la biodiversité ont été réalisés et un accompagnement pour l'obtention de la certification environnementale BREEAM In-Use a été mené.

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions sont planifiées pour améliorer la performance environnementale de l'immeuble, incluant le remplacement de réseaux défectueux, un audit en vue du remplacement de la GTB, et un audit biodiversité.



**R COM**  
RUEIL MALMAISON  
Bureaux

PERMALINK ESG SCORE  
**65,21/100**

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

- ⚡ Performance énergétique : 65,65 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 1 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
- ✓ Certifications construction : BREEAM & HQE
- 🚇 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 84/100
- 👤 Charte ESG signée par le property manager et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Des audits énergétique et IRVE ont été réalisés afin d'évaluer les leviers d'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Des travaux liés au système de sprinklage (en lien avec les IRVE) et à l'étanchéité de la terrasse sont planifiés afin d'améliorer la sécurité et la performance environnementale de l'immeuble.



**TOUR  
MARSEILLAISE**  
MARSEILLE  
Bureaux

PERMALINK ESG SCORE  
**64,43/100**

Note E	<b>32,26</b>
Note S	<b>22,25</b>
Note G	<b>9,92</b>

- ⚡ Performance énergétique : 223,88 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 4,22 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 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 transport en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 89/100
- 👤 Charte ESG signée par le property manager 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.



**PARC 1  
ANTONY**  
Bureaux

PERMALINK ESG SCORE  
**63,30/100**

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

- ⚡ Performance énergétique : 202,57 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 2,98 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
- ✓ Aucune certification environnementale
- 🚇 Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 80/100
- 👤 Charte ESG signée par le property manager et par certains des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Plusieurs actions ont été engagées pour améliorer la performance environnementale de l'immeuble, dont des travaux de sécurisation incendie (système de sprinklage parking), un AMO pour la certification environnementale et l'aménagement d'un local vélo favorisant une mobilité douce.

**Actions envisagées en 2025 :** Plusieurs actions sont planifiées pour renforcer la performance environnementale de l'immeuble, dont des travaux liés à l'eau, un audit électrique et une mission de contrôle dans le cadre du déploiement de bornes de recharge pour véhicules électriques (IRVE).



### PERIAL AM

veille à l'amélioration progressive de son parc. Cette démarche est itérative, et PERIAL AM séquencera ses efforts. Les immeubles suivants, qui représentent ensemble moins de 0,24 % de la valeur vénale du fonds, seront principalement améliorés par le biais d'actions d'engagement.

## LES 5 IMMEUBLES LES MOINS PERFORMANTS en matière d'ESG

qui représentent  
0,24 % de la valeur vénale du fonds

1. **Calvados**  
Saint Arnoult (14)
2. **Clos du Bois**  
Salable sur Sarthe (72)
3. **Grand Pre**  
Abrest (03)
4. **Buffalo Marsannay**  
Marsannay la Cote (21)
5. **Buffalo Montpellier**  
Montpellier (34)



**CALVADOS**  
**ST ARNOULT**  
Logistique et locaux d'activité

PERIAL ESG SCORE  
**16,05/100**

Note E **2,17**  
Note S **3,43**  
Note G **10,46**

	Performance énergétique : 1810,10 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>
	Performance carbone : 103,67 kg eqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>
	Taux de végétalisation inférieur à 10% de la parcelle
	Aucune certification environnementale
	Au plus, 2 stations de transport en commun à moins de 500 m
	Walk Score 57/100
	Charte ESG signée par le property manager. Des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre n'ont pas été mobilisés, aucun chantier n'ayant eu lieu courant 2024.
	Risques climatiques forts

**Commentaires :** Un audit énergétique a été réalisé afin de renforcer la performance environnementale. L'immeuble est particulièrement consommateur d'énergie car il s'agit d'une blanchisserie industrielle.

**Actions envisagées en 2025 :** Une réfection partielle de la toiture est planifiée, cela permettra de limiter les déperditions énergétiques.



**CLOS DU BOIS**  
SABLE SUR SARTHE  
Logistique & locaux d'activité



**GRAND PRE ABREST**  
Logistique & locaux d'activité



**BUFFALO MARSANNAY**  
Commerce



**BUFFALO MONTPELLIER**  
Commerce

PERIAL ESG SCORE		
<b>17,36/100</b>	Note E	<b>3,67</b>
	Note S	<b>2,62</b>
	Note G	<b>11,08</b>

- ⚡ Performance énergétique : 1076,61 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 61,66 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌳 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 27/100
- 👤 Charte ESG signée par le property manager. Des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre n'ont pas été mobilisés, aucun chantier n'ayant eu lieu courant 2024.
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Un audit énergétique a été réalisé courant 2024. Cela permettra d'identifier les pistes de réduction des consommations qui sont très élevées. L'immeuble est particulièrement consommateur d'énergie car il s'agit d'une blanchisserie industrielle.

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

PERIAL ESG SCORE		
<b>17,59/100</b>	Note E	<b>2,33</b>
	Note S	<b>4,80</b>
	Note G	<b>10,46</b>

- ⚡ Performance énergétique : 1758,05 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 100,68 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌳 Taux de végétalisation nul
- ✓ Aucune certification environnementale
- 🚉 Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 28/100
- 👤 Charte ESG signée par le property manager . Des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre n'ont pas été mobilisés, aucun chantier n'ayant eu lieu courant 2024.
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Un audit énergétique a été réalisé. L'immeuble est particulièrement consommateur d'énergie car il s'agit d'une blanchisserie industrielle.

**Actions envisagées en 2025 :** a réfection de l'éclairage extérieur est planifiée afin d'améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble. Ce dernier s'inscrit par ailleurs dans le déploiement du plan PERIAL Positive 2030, qui vise à renforcer la performance ESG du patrimoine à travers des actions ciblées sur des thématiques prioritaires.

PERIAL ESG SCORE		
<b>18,90/100</b>	Note E	<b>3,08</b>
	Note S	<b>6,28</b>
	Note G	<b>9,54</b>

- ⚡ Performance énergétique : 1115,52 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 16,39 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌳 Taux de végétalisation inférieur à 10% de la parcelle
- ✓ Aucune certification environnementale
- 🚉 Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 84/100
- 👤 Charte ESG signée par le property manager. Des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre n'ont pas été mobilisés, aucun chantier n'ayant eu lieu courant 2024.
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** 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 travaux liés à la gestion de l'eau sont planifiés sur cet immeuble.

PERIAL ESG SCORE		
<b>19,13/100</b>	Note E	<b>4,33</b>
	Note S	<b>4,65</b>
	Note G	<b>10,15</b>

- ⚡ Performance énergétique : 980,87 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 56,17 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌳 Taux de végétalisation de la parcelle 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. Des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre n'ont pas été mobilisés, aucun chantier n'ayant eu lieu courant 2024.
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Une mise à jour du DTA (Dossier Technique Amiante) a été réalisée dans le cadre du plan d'action amiante, contribuant à une meilleure maîtrise des risques sanitaires.

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



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

# SCPI PFO2

## 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 PFO2 au 31 décembre 2024

Exercice clos le 31 décembre 2024

SCPI PFO2  
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 EOHO  
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 PFO2

Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris

### Rapport du commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier et d'impact de la SCPI PFO2 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 PFO2, 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 PFO2**

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 PFO2 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 PFO2

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 PFO2 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

