



ARTICLE 29

Loi Énergie-Climat 2024

Édito

PERIAL Asset Management : un immobilier résilient pour répondre aux défis climatiques et aux enjeux de biodiversité

L'année 2024 s'impose comme la plus chaude jamais enregistrée, selon l'Organisation Météorologique Mondiale. Ce constat alarmant souligne l'urgence d'agir face au changement climatique. Le secteur du bâtiment, responsable d'une part significative de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre, occupe une place centrale dans cette transition indispensable.

Chez PERIAL Asset Management, nous réaffirmons notre engagement en faveur d'un immobilier plus responsable. En 2024, nous avons renforcé notre stratégie de décarbonation en alignant le patrimoine immobilier des fonds que nous gérons sur les objectifs de l'Accord de Paris. Concrètement, nous réalisons des audits énergétiques et nous mettons en œuvre des plans de rénovation ciblés, tout en sachant mobiliser les subventions publiques, notamment les aides du plan européen Next Generation EU.

Nous innovons également pour préserver et valoriser nos immeubles sur le long terme. Cette année, nous avons intégré la notion de valeur verte dans l'évaluation de certains immeubles, démontrant ainsi que la performance environnementale constitue un véritable levier financier.

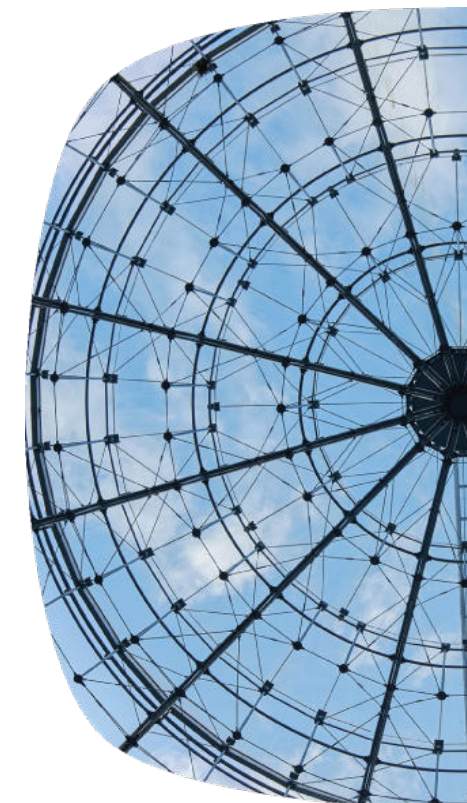
Nos fonds labellisés ISR poursuivent leur engagement sur des enjeux environnementaux et sociaux concrets : sobriété énergétique, développement de la biodiversité, ou encore soutien au bien-être des occupants à travers des investissements dans le secteur de la santé et de l'hospitalité en Europe.

L'année 2024 marque également une étape clé : PERIAL Asset Management devient officiellement une entreprise à mission. Ce nouveau statut donne encore plus de sens à notre démarche et affirme notre volonté de contribuer activement à la transition environnementale et sociétale, au service de nos clients, de nos partenaires et de la société dans son ensemble.

Dans un contexte économique et réglementaire exigeant, nous faisons le choix de l'ambition, de la transparence et de l'action. Chaque décision d'investissement est guidée par une vision de long terme et par la volonté d'avoir un impact positif, mesurable et durable.

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 Stratégie d'investissement responsable de PERIAL Asset Management

- 09 Une approche responsable et dynamique
- 15 Les moyens internes et externes mobilisés sur l'ESG
- 17 Prise en compte des critères ESG dans la gouvernance
- 19 Stratégie d'engagement des parties prenantes
- 21 Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

23 Zoom sur la stratégie climat de PERIAL Asset Management et des fonds supérieurs à 500 M€ d'encours

- 24 La stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris

27 Zoom sur la stratégie biodiversité de PERIAL Asset Management et des fonds supérieurs à 500 M€ d'encours

- 28 La stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme de la biodiversité

32 Zoom sur la gestion des risques de PERIAL Asset Management

- 33 Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

36 Annexes

- 37 Glossaire
- 38 Périmètre d'application de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat
- 39 Risques substantiels pour l'activité de PERIAL AM
- 40 Alignement des actions PERIAL AM avec la COP15 Biodiversité

Chiffres clés



2°C

La **trajectoire de décarbonation du patrimoine géré par PERIAL AM est alignée** avec la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris **à minima jusqu'en 2044**

Les **travaux de performance énergétique** ont permis une **valorisation verte** allant jusqu'à +6,4 % sur les immeubles évalués

+ 6,4 %



1,5°C

La **trajectoire de décarbonation de PFO2 est alignée** avec la trajectoire 1,5°C de l'Accord de Paris **à minima jusqu'en 2030**



Le **score biodiversité (C2S) de Pf Grand Paris a plus que doublé** par rapport à 2021

x 2



Plus de 80 %

L'**objectif extra-financier de PFO en matière de résilience climatique a été atteint à plus de 80%** à fin 2024



LA SOCIÉTÉ DE GESTION : PERIAL ASSET MANAGEMENT

Le Groupe PERIAL est une entreprise à mission et possède deux filiales. La société de gestion PERIAL Asset Management exerce une activité 100% immobilière depuis plus de 55 ans. PERIAL Investment & Development est un investisseur-développeur. Le Groupe est ainsi expert sur l'ensemble de la chaîne de création de valeur de l'immobilier.

5,6
milliards
d'euros
sous gestion

+ de
500
immeubles
sous gestion

+ de
1 300
locataires

+ de
59 000
clients
associés

UNE GAMME DE FONDS PORTANT TOUS UN OBJECTIF EXTRA-FINANCIER FORT ET LABÉLISÉS ISR

Parmi les sept fonds immobiliers gérés par PERIAL Asset Management, les SCPI PFOz, PFO et Pf Grand Paris avaient un encours dépassant les 500 millions d'euros au 31/12/2024. Chacune porte une identité forte axée sur une thématique environnementale.



2,6
milliards
d'euros
sous gestion

(au 31/12/2024)

LA SCPI
ENVIRONNEMENTALE
PIONNIÈRE DU MARCHÉ
Engagée pour
l'**atténuation**
du changement
climatique



1,2
milliards
d'euros
sous gestion

(au 31/12/2024)

LA SCPI EXPERTE EN
IMMOBILIER
FRANCILIEN DEPUIS
PRES DE 60 ANS
Engagée pour
la **préservation**
et l'**amélioration**
de la biodiversité



852
millions
d'euros
sous gestion

(au 31/12/2024)

LA SCPI EUROPÉENNE
DIVERSIFIÉE
Engagée pour
la **résilience face**
au changement
climatique

Stratégie d'investissement responsable de PERIAL Asset Management

1

Une approche responsable et dynamique

UN ENGAGEMENT HISTORIQUE RÉGULIÈREMENT RENOUVELÉ

La durabilité est au cœur des métiers de PERIAL AM, de la direction aux équipes opérationnelles. Les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) font partie intégrante des décisions d'investissement et de gestion.

Les grands jalons de la démarche :

2009 : création de la SCPI PFO₂ avec une démarche ambitieuse en matière de performance environnementale. Des objectifs étaient définis sur la réduction des consommations en énergie et en eau ;

2020 : définition de la stratégie RSE du Groupe, PERIAL Positive 2030 qui s'articule autour de trois piliers – climat, communauté et territoire – et douze thématiques ;

2021 : définition de la raison d'être à l'échelle du groupe, formalisant les engagements de la démarche ESG entreprise ;

« 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. »

2023 : 100% de la gamme des fonds est désormais labélisée ISR. Tous les immeubles ont été analysés sous le prisme ESG, selon une grille comportant 68 critères. Ceux-ci sont alignés avec la stratégie

de la société, et intègrent le focus thématique propre à chaque fonds. L'analyse est réalisée dès l'investissement puis mise à jour annuellement. Elle attribue à chaque immeuble une note sur 100, le PERIAL ESG Score.

2024 : définition du **plan stratégique triennal** « Impact 2026 », dont l'objectif est de renforcer la position de PERIAL AM comme leader indépendant en gestion d'immeubles, alliant performance ESG et financière, via la diversification, le redéveloppement et la digitalisation.

PERIAL AM devient officiellement **société à mission**, inscrivant dans ses statuts en plus de sa raison d'être, ses missions statutaires. Ces engagements sont :

- Proposer à nos clients des solutions d'investissement intégrant une vision de la valeur enrichie des dimensions sociétales et environnementales ;
- Contribuer au développement d'un immobilier ré-génératif en résonance avec son écosystème local ;
- Promouvoir des partenariats solides et de long-terme fondés sur la confiance, la performance et le dialogue ;
- Cultiver avec nos collaborateurs nos singularités de groupe engagé et indépendant.

POUR EN SAVOIR PLUS, CONSULTEZ LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT RESPONSABLE



Les thématiques ESG analysées

Environnement

Énergie, émissions de gaz à effet de serre, eau, déchets, biodiversité et certifications environnementales.

Social

Mobilités douces et accessibilité du site, santé et confort des occupants, services à proximité, contribution au développement local, connectivité.

Gouvernance

Gestion de la chaîne de valeur, relations avec les locataires, résilience au changement climatique et actions des locataires.

La pondération des critères ESG est adaptée en fonction des objectifs propres à chaque fonds, de la géographie et de la typologie des immeubles.

LES ENJEUX ESG AU COEUR DE LA STRATÉGIE DES FONDS

La stratégie ESG est intégrée dès la création de nouveaux fonds, au même titre que la stratégie financière, permettant ainsi de répondre aux attentes perçues sur le marché. Tous les fonds immobiliers sont labellisés ISR, avec une stratégie *Best-In-Progress*. La performance ESG des immeubles doit être améliorée tout au long du cycle de labellisation.

Chaque fonds développe une identité forte autour d'objectifs thématiques, environnementaux et sociaux.

PFO₂ : Atteindre une **trajectoire 1,5°C** en ligne avec l'Accord de Paris jusqu'à 2030, selon la méthode CRREM.

Pf Grand Paris : Améliorer la **biodiversité urbaine** via l'amélioration du score biodiversité d'ici 2030.

PFO : Analyser les **risques climatiques** sur 100% du portefeuille (exposition et vulnérabilité), puis réaliser des études technico-

économiques pour mettre en oeuvre des solutions d'adaptation sur les immeubles les plus à risque, et déployer une procédure de gestion des risques sur 100% des immeubles - le tout à horizon 2025.

PERIAL Euro Carbone : Décarboner les immeubles immobiliers en accord avec la **trajectoire 2°C** grâce à la mise en place d'actions d'optimisation et de réduction des émissions de GES, en intégrant en plus un volet de contribution à la transition écologique via le financement de projets durables.

Pf Hospitalité Europe : Améliorer la **performance sociale** à horizon 2030 sur la confidentialité et la sécurité des données, l'accessibilité, la satisfaction client, la dignité humaine et l'environnement de travail.

DEUX NOUVEAUX FONDS ENGAGÉS LANCÉS EN 2024 ET DÉJÀ LABÉLISÉS ISR



PERIAL
OPPORTUNITÉS
TERRITOIRES

PERIAL OPPORTUNITÉS TERRITOIRES

- Thématique extrafinancière : la mobilité durable
- Objectifs : doubler le score de mobilité d'ici 2030 par rapport à l'état initial, en améliorant l'accessibilité des immeubles selon des critères tels que la proximité des transports en communs, des gares ou aéroports, des infrastructures routières principales, ainsi que la présence de solutions de covoiturage, de stations de vélos partagés, de stationnements sécurisés pour vélos, de bornes de recharge pour véhicules électriques et un walkscore élevé.

PERIAL
NEXT
VALUE 1

PERIAL NEXT VALUE 1

- Thématique extrafinancière : la performance environnementale et sociale des opérations immobilières
- Objectifs : atteindre au moins un objectif extra-financier par opération, tels que l'obtention d'une certification environnementale, la réduction des émissions de GES ou des consommations d'eau post-travaux, le réemploi des matériaux, l'amélioration des mobilités décarbonées, du confort intérieur, ou encore la préservation de la biodiversité et la réduction de la vulnérabilité climatique.

UNE DÉCLINAISON CONCRÈTE SUR CHAQUE IMMEUBLE

La stratégie ESG est intégrée de manière contraignante à toutes les phases de la démarche d'investissement d'un immeuble.

La grille de critères ESG fait ainsi office de guide tout au long de la décision d'investissement :

- Les bâtiments nécessitant des travaux importants ou non alignés avec la stratégie d'investissement et de gestion du fonds acquéreur sont éliminés dès la phase de **présélection**.
- Une première version de note ESG est présentée en **Comité d'investissement**, portant notamment sur toutes les informations disponibles à ce stade (équipements sommaires, localisation, locataires, date de construction / rénovation).
- La note ESG est mise à jour lors de la phase de **due diligence**. Les critères extra-financiers sont systématiquement intégrés dans le mandat de l'auditeur technique, permettant d'améliorer la connaissance de l'immeuble. Chaque fonds se fixe une **note ESG minimale**, en deçà de laquelle l'investissement ne peut pas être réalisé. La phase de due diligence permet également d'estimer les CAPEX à prévoir pour améliorer la performance ESG. Ces dépenses d'investissement sont intégrées dans le business plan de chaque immeuble.

Au-delà de la performance individuelle, les conséquences de chaque investissement ou cession sur l'atteinte de l'objectif ESG au niveau du fonds concerné sont évaluées.

Les enjeux ESG sont intégrés dans la **gestion quotidienne** des fonds avec la conviction que ces critères contribuent à la valeur des immeubles. Le PERIAL ESG Score et les plans d'action estimés lors de l'investissement sont réévalués annuellement. La dimension extra-financière est ainsi pleinement intégrée dans l'élaboration des plans pluriannuels de travaux, avec une identification systématique des CAPEX ESG.

L'implication des parties prenantes contribue à atteindre les objectifs ESG (cf. chapitre 4 "Stratégie d'engagement des parties prenantes", page 19). Elle se matérialise notamment par la réalisation de comités verts avec les locataires et l'intégration de clauses contractuelles dans les mandats des Property Managers.

Pour plus d'informations, veuillez consulter la politique d'engagement des parties prenantes disponible au hyper texte suivant :



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

43 %

des investissements réalisés sur les immeubles en 2024 ont concerné des travaux qui améliorent la performance ESG

Exemples :

- Remplacement des systèmes de chauffage par des pompes à chaleur ;
- Mise en place des installations photovoltaïques ;
- Remplacement des menuiseries et renforcement de l'isolation ainsi que l'étanchéité ;
- Installation de protections solaires extérieures, telles que des films solaires sur les façades et vitrages exposés (est et ouest).

L'engagement ESG imprègne les **opérations de développement** menées sur les immeubles, avec l'ambition de recréer de l'attractivité sur les bâtiments et ainsi optimiser leur valorisation financière. Un **programme environnemental** est annexé au programme principal pour les travaux de rénovation. Conforme à la stratégie du groupe, il est adapté en fonction de la stratégie du fonds et des caractéristiques du bâtiment concerné par les travaux.

S'ENGAGER AVEC SES PARTIES PRENANTES

En 2024, PERIAL AM a internalisé la réalisation de **comités verts** pour les immeubles de plus de 5 000 m². Ces derniers ont été réalisés par les Asset managers, permettant d'établir une **relation de proximité** avec les locataires. Cette action s'inscrit dans la volonté d'amélioration constante de la performance environnementale qui contribue à la création de valeur sur les immeubles.

La valeur verte en immobilier

La valeur verte représente la plus-value d'un bien immobilier dégagée grâce à une meilleure performance environnementale et sociale. En 2024, PERIAL AM a collaboré avec Cushman & Wakefield et Sitowie pour intégrer la notion de **valeur verte dans l'évaluation de certains actifs immobiliers** du fonds PFO₂.

La valorisation verte s'appuie sur les **travaux prévus** pour améliorer la performance énergétique des bâtiments, par exemple : installation ou mise à jour des GTB, remplacement des systèmes techniques, mise en place de régulation sur les éclairages, relamping LED, etc.

Sur quatre immeubles évalués, les travaux de performance énergétique ont permis d'augmenter la valeur vénale de **+0,6%, +2,5%, +4,4% et +6,4%**.



COMMUNICATION AUPRÈS DES INVESTISSEURS : UN ACCENT FORT SUR LA PÉDAGOGIE

PERIAL AM développe une approche **pédagogique** vis-à-vis des clients et souscripteurs sur sa démarche d'investissement responsable. Elle communique régulièrement sur les objectifs des fonds lors des roadshows, avec des exemples concrets, des chiffres clés et des éléments de comparaison.

La **formation des CGP** (Conseillers en Gestion de Patrimoine), relais pour la commercialisation des produits, est assurée à travers le programme ISR Academy. Une session s'est tenue en octobre 2024, réunissant près d'une dizaine de participants. De plus, deux cycles de webinaires dénommés "La semaine des SCPI" ont rencontré un vif succès, avec près de 6 000 et 4 000 vues respectivement sur les cycles de janvier et juin 2024. Durant cette même année, 64% des équipes commerciales de PERIAL AM (CGP et vente directe) ont obtenu la certification AMF Finance Durable.

PERIAL AM propose des **supports de communication variés** à ses parties prenantes :

- La publication d'un **rapport ISR annuel sur tous les fonds** incluant les résultats sur les indicateurs d'impact.
- Des documents tenus à jour régulièrement sur la **page web de chaque fonds** : documentation réglementaire, annexes SFDR, rapports annuels et rapports extra-financiers.
- Une communication sur **LinkedIn** permettant de relayer des informations sur les fonds, et de diffuser les webinaires annuels de présentation à destination des investisseurs.
- Un **intranet** accessible à tous les souscripteurs.



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

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 ou les services disponibles
- 

8 La résilience climatique

Classification des fonds
selon le règlement SFDR

L'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM est classé selon l'article 8 ou l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 dit SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation).
Au 31 décembre 2024, le montant total des immeubles sous gestion des fonds gérés par PERIAL AM est de 5,7 Mds€, dont 98% de l'immobilier et 2% de trésorerie.

INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS			
CLASSÉS EN ARTICLE 9		CLASSÉS EN ARTICLE 8	
SCPI PFO ₂	2,7 Mds€ soit 47 %	SCPI PFO	857 M€ soit 15 %
SCPI PF Grand Paris	1,2 Mds€ soit 22 %	SCPI PF Hospitalité Europe	350 M€ soit 6 %
SCI PERIAL Euro Carbone	215 M€ soit 4 %	SPPICAV Residial	119 M€ soit 2 %
OPPCI La Marseillaise	30 M€ soit 0,5 %	FPCI Next Value 1	0 M€ soit 0 %
OPPCI Les Portes d'Arcueil	48 M€ soit 0,9 %	SCPI PERIAL Opportunités Territoires	0 M€ soit 0 %

Les produits **article 8** promeuvent des caractéristiques environnementales et/ou sociales.
Les produits **article 9** ont pour objectif l'investissement durable.

100 % des immeubles gérés par PERIAL AM, dont les 2 % correspondant aux mandats de gestion immobilière, intègrent les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leurs stratégies d'investissement et de gestion.

NB : les OPPCI Les Portes d'Arcueil et La Marseillaise sont des véhicules d'acquisition dans lesquels ont investi respectivement PERIAL Euro Carbone/PFO₂/PF Grand Paris et PERIAL Euro Carbone/PFO₂/PFO.
La somme totale des % est donc supérieure à 100%



3M
BRUXELLES / BELGIQUE

Indicateurs PAI*
à l'échelle de PERIAL
Asset Management

Part d'investissement dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles **0%**
Taux de couverture : 100% des actifs dont 100% de données réelles

Part des immeubles inefficients sur le plan énergétique, soit ayant un DPE C ou moins **81%**
Taux de couverture : 100% des actifs, dont 60% (en valeur vénale) disposant d'une classe de DPE

Consommation d'énergie moyenne des actifs immobiliers **268 kWh_{EP}/m²**
Taux de couverture : 100 % des actifs dont 59 % de données réelles en surface, ou 60% en valeur vénale
0,000268 GWh_{EP}/m²

* PAI : Principal Adverse Impact - Les indicateurs calculés correspondent à la moyenne arithmétique des valeurs actualisées sur chaque trimestre 2024.

ADHÉSION DE PERIAL AM ET DE SES FONDS À DES INITIATIVES EN MATIÈRE ESG

PERIAL AM est une société engagée depuis plusieurs années en faveur du développement durable en s'impliquant dans des initiatives variées. En particulier, PERIAL AM est :

-  signataire de la **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier** en 2016 ;
- membre de la **commission ISR** de l'ASPIM ;
-  membre du conseil d'administration de l'**Observatoire de l'immobilier durable** (OID) depuis 2018 ;
-  signataire des **Principes pour l'investissement responsable** (PRI) depuis 2017 ;
-  signataire de la déclaration de **soutien à la finance à impact** de l'Institut de la finance durable (IFD) ;
-  signataire, via le groupe PERIAL, du **pacte Paris action climat biodiversité** depuis 2019, renouvelé en 2022 ;
-  signataire de la **Charte du Hub des prescripteurs bas-carbone** en décembre 2023 ;



- Certification **ISO 14001** sur le périmètre PERIAL AM pour le compte de ses fonds sur les activités d'acquisition, de gestion durable et de cession d'immeubles. PERIAL AM a rédigé une lettre d'engagement et mis en place un Système de Management intégré de la Qualité et de l'Environnement (SME) dans une dynamique d'amélioration continue. Quatre engagements y sont associés :

- respecter les exigences réglementaires et les engagements auprès des parties prenantes ;
- améliorer le SME par l'écoute et l'évaluation de la satisfaction clients ;
- optimiser l'impact environnemental des activités ;
- dédier des ressources opérationnelles à la mise en œuvre du SME ;



- Obtention de la **médaille de bronze Ecovadis** en 2024, avec un score de 65/100.

À l'échelle des fonds :



- La SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone sont labélisés **ISR** depuis décembre 2020, renouvelés en 2023 ;
- La SCPI PF Grand Paris est labélisée **ISR** depuis février 2022 ;
- La SCPI PFO est labélisée **ISR** depuis février 2023 ;
- La SCPI PF Hospitalité Europe est labellisée **ISR** depuis décembre 2023 ;
- La SCPI PERIAL Opportunités Territoires et le FPCI Next Value I sont labélisés **ISR** depuis 2024.



VILLAGE 2
PUTEAUX / 92

2

Les moyens internes et externes mobilisés sur l'ESG

MOYENS INTERNES

PERIAL AM dispose de collaborateurs **experts dédiés à la définition, au suivi et à la mise en œuvre technique de la stratégie ESG**, qui représentent 13 ETP (Équivalents Temps Plein), soit **7%** des effectifs du Groupe en 2024.

Ces effectifs sont répartis en deux équipes :

- La **Direction RSE & Innovation** est responsable de la prise en compte des critères ESG dans la stratégie d'investissement et tout au long de la vie des fonds. Elle est structurée en trois pôles de compétences :
 - La **Responsable ESG** est chargée de la définition, du déploiement et du suivi de la stratégie ESG des fonds, en lien avec les différentes équipes du pôle épargne de la société de gestion ;
 - La **Responsable Projets Environnementaux** pilote les projets environnementaux sur le patrimoine des fonds en lien avec le programme PERIAL Positive 2030 ;
 - La **Responsable du Système de Management Environnemental** pilote et anime le système de management environnemental pour l'ensemble du Groupe, en lien avec la certification ISO 14001.
- L'équipe **Immobilier Durable** est en charge du déploiement des projets sur les bâtiments selon sept grandes thématiques environnementales (énergie et carbone, biodiversité, eau, résilience climatique, mobilités durables, déchets et réemploi et certifications environnementales) et de la réponse aux demandes des locataires.

Pour mener à bien la stratégie ESG, toutes les directions de PERIAL AM sont **impliquées dans l'activité d'investissement responsable**. Les directions Investissements, Technique et Asset Management ont intégré des objectifs ESG dans leur feuille de route. Les directions Fund Management, Portfolio Management, RCCI, Marketing & Communication et Risques intègrent également ces enjeux dans leurs missions quotidiennes. Par exemple, la dimension ESG est pleinement intégrée dans le processus de définition des Plans Pluriannuels de Travaux et la direction Risques Immobiliers est en charge des risques climatiques sur le patrimoine.

LOI RIXAIN

Au 31/12/2024, l'indice parité de toute la société s'élève à **76/100**.

Par ailleurs, PERIAL AM s'engage à atteindre la répartition 30% / 70% entre femmes et hommes dans ses équipes en charge de l'investissement. En 2024, la part de femmes dans ces effectifs s'élevait à 0%. Une femme a rejoint l'équipe investissement au début de l'année 2025 ; l'évolution de la parité dans cette équipe sera suivie.

MOYENS EXTERNES

Le **budget annuel de la Direction RSE & Innovation** s'est élevé à 163k€ sur l'exercice 2024, soit **2,5% du budget des frais généraux** de PERIAL AM.

Ces moyens financiers ont été répartis notamment sur les postes suivants :

- Recours à des **prestataires spécialisés** pour la réalisation d'audits énergétiques, l'accompagnement aux certifications environnementales et la définition de leviers d'amélioration de la performance énergétique des immeubles.
- Adhésion à plusieurs **initiatives et organisations** engagées dans la finance durable, dans une logique d'engagement à long terme et de partage des bonnes pratiques.
- Audits réalisés en vue de l'obtention et du maintien du **label ISR**.

L'INTÉGRATION DES ENJEUX ESG PAR LES PROPERTY MANAGERS SUR LE PATRIMOINE FRANÇAIS

Les Property Managers sélectionnés en 2024 pour trois ans, choisis notamment pour leur expertise ESG, ont intégré la réalisation des actions et travaux ESG dans leurs missions. Dès la première année, sur le patrimoine français, les résultats sont encourageants, avec des taux d'atteinte de 40% à 94% des objectifs ESG fixés. Cela reflète leur engagement, soutenu par la volonté de PERIAL AM de favoriser une collaboration étroite et une sensibilisation continue aux sujets environnementaux.

PERIAL AM s'appuie également sur des outils :

- Un outil d'analyse de l'exposition et de la vulnérabilité des bâtiments au changement climatique, **Bat-ADAPT** développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable.
- Une plateforme pour l'évaluation ESG des partenaires et prestataires, **Altares D&B**.
- Une plateforme pour la gestion et le suivi des immeubles, qui intègre le suivi de la performance ESG des immeubles, **Soneka**.
- Un outil pour le suivi de la signature de la charte ESG par les fournisseurs, **Actradis**.



DES ACTIONS DE FORMATION POUR ENGAGER TOUS LES COLLABORATEURS

La stratégie ESG de PERIAL AM nécessite l'implication de **l'ensemble des collaborateurs**, tant les enjeux de durabilité sont importants et la réglementation en constante évolution. Chaque année, plusieurs **formations et actions de sensibilisation** aux thématiques environnementales sont organisées par la Direction RSE et Innovation, à destination des équipes opérationnelles mais également des fonctions transverses.

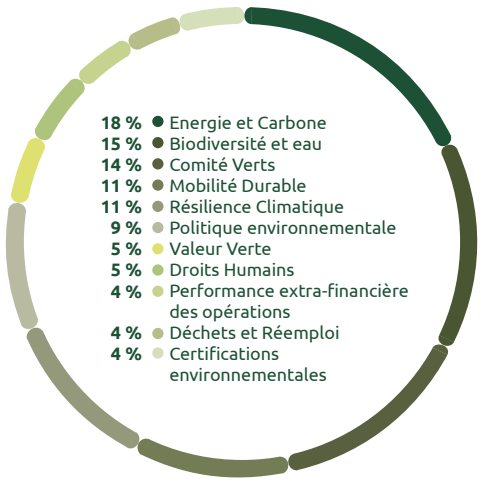
En 2024, les équipes de PERIAL AM ont été impliquées dans des **groupes de travail sectoriels**. Au moins une personne de l'équipe Immobilier Durable était présente à chaque groupe de travail de l'OID, sur la résilience, la biodiversité et l'eau. Plusieurs sessions ont également eu lieu avec l'ASPIM tout au long de l'année concernant différentes thématiques telles que le label ISR, le contrôle dépositaire ESG, et la réglementation en finance durable.

Une dizaine de thématiques ont été abordées lors des formations internes, réunissant plusieurs participants :

- **42 collaborateurs** ont été formés à la **résilience climatique** ;
- **38 collaborateurs** ont été formés à la **biodiversité appliquée à l'immobilier** ;
- **42 collaborateurs** ont été formés à la **mobilité durable** ;
- **9 collaborateurs** ont obtenu la **Certification AMF Finance Durable** en 2024, renforçant l'expertise sur les sujets réglementaires.

Par ailleurs, tous les collaborateurs sont engagés dans la démarche grâce à la signature d'un code de déontologie, et leurs compétences ESG sont systématiquement évaluées lors des entretiens annuels.

Répartition des heures de formation par thématique



ENERGIE C
CESSON-SEVIGNE / 35

3

Prise en compte des critères ESG dans la gouvernance

INSTANCES DE GOUVERNANCE

La dimension ESG fait partie intégrante des procédures clés de la société de gestion, conformément notamment aux exigences du label ISR.

Le comité Investissement
hebdomadaire piloté par la Direction Investissement

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

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

Le comité Développement
piloté par la Direction Générale

intègre comme membre permanent la Directrice RSE & Innovation.

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

Le comité Immobilier Durable
piloté par la Direction RSE et Innovation

intègre la Directrice RSE & Innovation comme membre permanent.

Ce comité vise à partager des informations de suivi de projets entre les directions opérationnelles de la société de gestion.

Le comité Produits
piloté par la direction Fund

compte comme membre invitée la Directrice RSE & Innovation

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

Le comité de Direction de PERIAL AM
piloté par la Direction Générale

compte comme membre permanent la Directrice RSE & Innovation

ce qui permet d'intégrer la dimension ESG dans les décisions clés de la société.




CONSEILS DE SURVEILLANCE

La société de gestion PERIAL AM ne dispose pas d'un conseil d'administration dédié – il existe cependant à l'échelle du groupe PERIAL. À l'échelle des fonds, les règlements internes des conseils de surveillance n'intègrent pas de critères ESG particuliers actuellement. Cependant, au-delà du règlement interne, les informations présentées lors des conseils de surveillance des fonds intègrent les performances ESG.

POLITIQUE DE VOTE

Se référer au document disponible sur le site :

Politique de vote de PERIAL AM,

 https://www.perial.com/sites/default/files/docs/pam_7-01_politique_des_droits_de_vote.pdf

POLITIQUE DE RÉMUNÉRATION

La politique de rémunération de PERIAL AM s'aligne avec sa stratégie RSE PERIAL Positive 2030. La prise en compte des enjeux ESG est renforcée dans les pratiques managériales, notamment à travers l'atteinte d'objectifs extra financiers, impliquant ainsi tous les collaborateurs. Ces éléments sont intégrés dans l'évaluation annuelle des performances.

La rémunération se compose d'une part fixe et d'une part variable dont la composante ESG peut représenter jusqu'à 15% des critères évalués.

Ces objectifs extra financiers couvrent l'ensemble des axes clés de la stratégie de PERIAL AM et varient selon les responsabilités. Ils portent par exemple sur le respect des procédures ESG lors des acquisitions, le suivi des obligations réglementaires (taxonomie, ISR), la qualité et la cohérence des données post-acquisition.


Les objectifs sont adaptés au rôle que chacun joue pour l'intégration de l'ESG dans les pratiques en l'entreprise. Certains collaborateurs sont impliqués opérationnellement dans le pilotage de la performance environnementale des immeubles, ou encore l'application des plans d'amélioration afin de répondre aux exigences réglementaires et le suivi de la satisfaction des occupants. D'autres ont des fonctions plus transverses, travaillant sur la structuration de produits à impact, l'intégration des enjeux ESG dans la gestion, ou la sensibilisation des parties prenantes.

Par cette approche PERIAL AM limite les prises de risques excessives et renforce la prise en compte des enjeux de transition dans ses pratiques.

4

Stratégie d'engagement des parties prenantes

L'atteinte des objectifs ESG fixés par la société de gestion nécessite une collaboration forte avec les parties prenantes. Cette collaboration porte à la fois sur la collecte des données afin de suivre la performance ESG régulièrement et sur la réalisation d'actions, par exemple dans l'usage et la gestion du bâtiment. Pour plus d'information, consulter la «Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes» complète disponible sur le site internet de PERIAL AM :

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

DES ENGAGEMENTS FORTS

LES RÉSULTATS SUR 2024

Les locataires

- Signature d'annexes environnementales
- Animation de comités verts, internalisés pour tous les baux > 5 000m²
- Récupération des mandats sur les consommations d'énergie pour la collecte directe auprès d'ENEDIS
- Démarche « Expérience locataires » lancée en 2023
- Sensibilisation au décret tertiaire
- Visites annuelles afin de rencontrer les locataires et d'intégrer l'annexe ESG dans leurs baux

- 175 d'annexes environnementales signées
- 98% des comités verts ont été réalisés
- 35% de mandats Enedis signés et conformes, sur le total des baux
- 65% des locataires européens rencontrés, soit par les Property Managers mandatés par PERIAL AM, soit directement par ses Asset Managers

Les Property Managers et prestataires de gestion

- Mécanisme de rémunération variable indexé sur la réalisation des travaux ESG pour les Property Managers (PM) sur le patrimoine français
- Intégration de clauses ESG dans les contrats avec les Property Managers, ainsi que les Fund Managers et les prestataires d'entretien des espaces verts
- Reporting ESG trimestriel et suivi des plans d'action
- Discussion annuelle sur le budget de charges en intégrant la dimension ESG
- Acculturation permanente au sujet et formations

- 100% des PM ont signé la charte ESG
- Le taux de réalisation des travaux ESG par les Property Managers intervenant sur le patrimoine français géré par PERIAL AM varie de 40 % à 94 %, selon les sociétés.
- 100% des mandats intègrent des objectifs ESG
- Formations faites en 2024 à 100% des PM français et européens

Les prestataires de travaux

- Charte d'engagement ESG pour les prestataires de travaux
- Intégration dans le Plan Pluriannuel de Travaux (PPAT) de lignes sur l'amélioration de la performance énergétique

- Mise en place de l'outil Actradis exigeant aux prestataires techniques la signature de la charte ESG
- Au 31/12/2024, démarrage de 43% des travaux classés ESG selon les PPAT

Les actionnaires

- Volonté de valider la dynamique de transformation de PERIAL vers une entreprise à mission
- Validation des missions statutairesValidation d'une gouvernance associée au statut d'entreprise à mission
- Engagement de PERIAL AM devenu société à mission
- Mise en place du comité de mission

Les clients associés

- Sensibilisation des clients associés aux enjeux de finance durable
- Maintien de lien avec les membres des conseils de surveillance
- 7 événements organisés avec les épargnants
- Organisation d'une visite de chantier avec le conseil de surveillance
- Vidéos explicatives avant les assemblées générales
- Réélection des membres du conseil de surveillance

Les investisseurs institutionnels

- Maintien du lien avec les investisseurs institutionnels notamment sur l'ambition des enjeux extrafinanciers des fonds
- Organisation d'un événement sur le site Factories
- Table-ronde sur la stratégie de décarbonation et la valeur verte
- Assemblées générales sur les fonds institutionnels
- Tenue des comités stratégiques et investisseurs

PERIAL AM & IWG au Bourget

PERIAL AM s'est associé à IWG, acteur de référence des espaces de travail flexibles, pour ouvrir **Factories by PERIAL AM & Regus**, un premier site collaboratif situé au Bourget. Implanté dans un **immeuble certifié HQE et BREEAM**, ce lieu propose un **cadre de travail moderne et durable**, avec **1 787 m²** et une **capacité de 230 personnes**. Il illustre la capacité de PERIAL AM à **collaborer avec ses parties prenantes** pour répondre aux **nouveaux usages immobiliers** et **soutenir l'économie locale**.



Des partenariats bancaires pour des financements durables

Dans le cadre de sa stratégie ESG, PERIAL AM collabore étroitement avec les banques pour structurer des **dettes durables**, qui deviennent un levier de financement à impact. Un **framework dédié** encadre cette démarche, garantissant cohérence et transparence.

Au 31/12/2024, la part des dettes durables dans les financements des fonds (sur le montant de dettes éligibles) est la suivante : **PF Grand Paris** : 84 %, **PFO** : 49 %, **PFO₂** : 50 %

Les conditions de taux ont ainsi permis de **récompenser les performances environnementales** : **PF Grand Paris** a connu un léger surcoût de moins de 6 000 €, **PFO** et **PFO₂** ont généré, respectivement, une économie de près de 16 000 € de 25 000 €.

5

Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles



Part des encours alignés avec la taxonomie*

18 %
COUVERTURE DES DONNÉES : 100%
dont 59% de données réelles en surface et 60% en valeur vénale

24 %
COUVERTURE DES DONNÉES : 100%
dont 70% de données réelles, en surface et en valeur vénale

23 %
COUVERTURE DES DONNÉES : 100%
dont 51% de données réelles en surface et 50% en valeur vénale

3 %
COUVERTURE DES DONNÉES : 100%
dont 61% de données réelles en surface et 57% en valeur vénale

Part des encours exposés au secteur des combustibles fossiles*

0 %
COUVERTURE DES DONNÉES : 100%
dont 100% de données réelles

0 %
COUVERTURE DES DONNÉES : 100%
dont 100% de données réelles

0 %
COUVERTURE DES DONNÉES : 100%
dont 100% de données réelles

0 %
COUVERTURE DES DONNÉES : 100%
dont 100% de données réelles

* Voir annexes réglementaires SFDR annexées au rapports annuels au lien suivant : <https://www.perial.com/documentation>

L'ALIGNEMENT DES IMMEUBLES À LA TAXONOMIE

L'activité de PERIAL AM se concentre principalement sur l'acquisition et la **gestion des bâtiments** via ses différents fonds immobiliers, correspondant à l'activité 7.7 de la Taxonomie européenne. L'analyse effectuée en 2024 se concentre sur l'objectif environnemental d'**atténuation du changement climatique**.

PERIAL AM examine l'alignement du portefeuille immobilier des fonds qu'elle gère en évaluant sa conformité aux **critères techniques** de contribution substantielle (CCS) et d'absence de préjudice (DNSH) en rapport avec son domaine d'activité et l'objectif principal poursuivit. Les hypothèses considérées s'appuient sur les notices d'interprétation des critères publiées par l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable).

Les critères de contribution substantielle sont sélectionnés en fonction de la typologie du bâtiment et de la date de construction.

Pour les bâtiments dont le permis a été déposé avant le 31 décembre 2020, l'alignement est établi si l'immeuble :

- dispose d'un **DPE classé A**

ou

- présente une performance énergétique meilleure que le **top 15 %** des bâtiments les plus performants sur le marché, selon les benchmarks de l'OID (Top15% du Baromètre de la Performance Énergétique) et de Deepki (ESG Index).

Pour les bâtiments dont le permis a été déposé après le 31 décembre 2020, ils doivent :

- respecter la norme NZEB -10 % (équivalent en France au seuil RT2012 -10%, ou au seuil RE2020)
- les bâtiments de plus de 5 000 m², doivent faire l'objet d'analyses complémentaires (tests d'étanchéité à l'air et d'intégrité thermique, Analyse de Cycle de Vie).

De plus, pour les bâtiments avec des équipements CVC dont la puissance installée excède 290kW, un **système de surveillance et d'évaluation de la performance énergétique** doit être mis en place, par exemple à travers la mise en place de Gestion technique de bâtiment (GTB), ou d'un Contrat de Performance Énergétique (CPE).

Concernant les DNSH, l'évaluation repose sur l'**analyse de la vulnérabilité et de l'exposition aux risques climatiques** des immeubles. PERIAL AM évalue ces critères grâce à sa politique de résilience climatique. Des analyses et des audits de résilience sont menés sur la plateforme R4RE. En 2024, la vulnérabilité de 482 immeubles de PERIAL AM ont été analysés.

À l'issue de l'examen des critères techniques, les indicateurs d'alignement sont calculés conformément aux exigences de la réglementation européenne. PERIAL AM publie ses actifs immobiliers alignés en termes de **valeur de marché**.

L'EXPOSITION AUX COMBUSTIBLES FOSSILES

L'exposition des immeubles des fonds gérés par PERIAL AM aux combustibles fossiles renvoie à la part des investissements dans des actifs impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles.

La typologie des immeubles détenus en portefeuille n'est pas exposée à ce secteur. Il s'agit principalement d'actifs immobiliers de bureaux, résidentiels et de locaux d'activité, sans lien direct avec l'industrie des énergies fossiles.

FRÉQUENCE D'ÉVALUATION

Le calcul de l'alignement à la Taxonomie est réalisé trimestriellement sur la base des performances énergétiques de l'année N-1 pour chaque fonds immobilier. Ces résultats sont ensuite actualisés annuellement dès que la performance énergétique définitive de l'année N est disponible.

Comment améliorer le taux de données réelles pour les consommations énergétiques ?

Plusieurs actions ont été menées en 2024 afin d'améliorer la couverture des données énergétiques réelles des bâtiments :

- Signature de mandats de télérelève par les locataires
- Mise en place de l'outil CITRON pour la centralisation des données de consommation
- Possibilité d'installer des sous-compteurs ou des capteurs

Zoom sur la stratégie climat de PERIAL Asset Management et des fonds supérieurs à 500 M€ d'encours

6

La stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris

L'IMMOBILIER : UN SECTEUR AU CŒUR DES ENJEUX CLIMATIQUES

Le secteur du bâtiment est l'un des plus énergivores et émetteurs de gaz à effet de serre. En effet, selon le rapport du PNUE¹ et de la Global ABC² publié en mars 2024, le secteur est responsable de 34% de la demande énergétique ainsi que de 37% des émissions liées à l'énergie à l'échelle mondiale. En Europe, 35% du parc immobilier européen a plus de 50 ans et près de 75% est considéré comme énergétiquement inefficace. Ces bâtiments sont responsables de 40% de la consommation énergétique finale et de 36% des émissions de GES liées à l'énergie selon la Commission européenne. La rénovation et l'amélioration de la performance énergétique sont donc cruciales.

LE PLAN PERIAL POSITIVE 2030 RENFORCE LES OBJECTIFS DE DÉCARBONATION

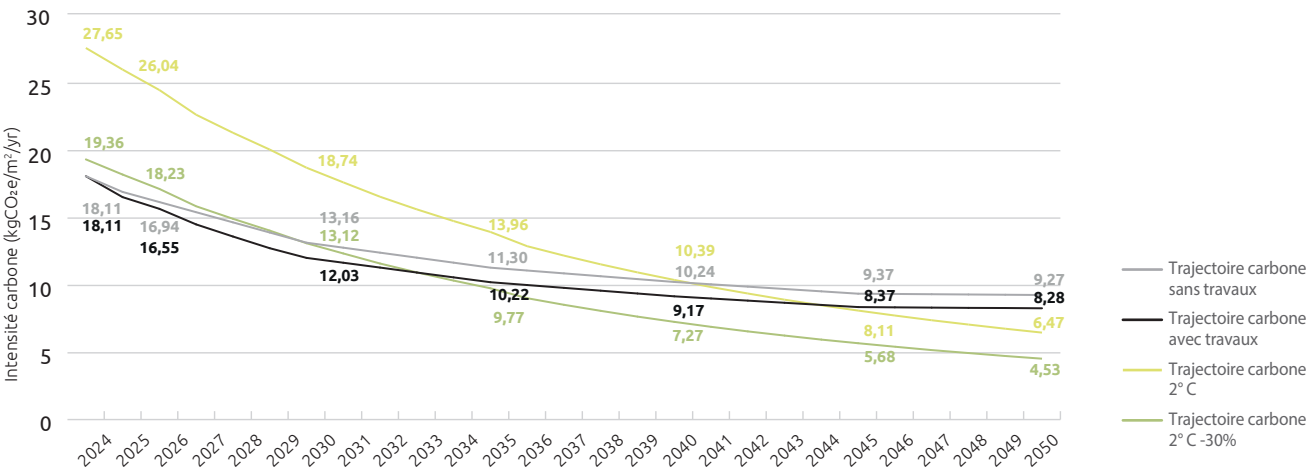
En 2024, PERIAL AM a déterminé le positionnement des immeubles des fonds qu'elle gère par rapport aux **trajectoires de décarbonation** définies par l'outil CRREM. L'objectif inscrit dans le plan d'action PERIAL Positive 2030 est d'aligner le patrimoine des fonds à la **trajectoire 2°C -30 % à horizon 2030**. La démarche vise à réduire les émissions de GES des bâtiments et ainsi contribuer à la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) française et au Green Deal européen.

Le portefeuille des Fonds gérés par PERIAL AM est relativement bien positionné vis-à-vis des deux trajectoires 2°C et 2°C -30 % du CRREM, grâce notamment aux travaux planifiés dans le **plan d'action 2025-2029** visant à améliorer la performance énergétique des immeubles. En effet, ces actions permettent de repousser l'échéance à **2044** à partir de laquelle les immeubles deviennent non alignés à la trajectoire 2°C. Sans action, le portefeuille serait obsolète en 2040 par rapport à la trajectoire 2°C. Concernant la seconde **trajectoire 2°C -30 %**, les efforts menés ont permis de repousser l'année d'obsolescence à **2033**, contre 2030 en l'absence d'actions.



3M
BRUXELLES / BELGIQUE

PERIAL Asset Management - Trajectoire carbone du patrimoine (en kgCO₂e/m².an)

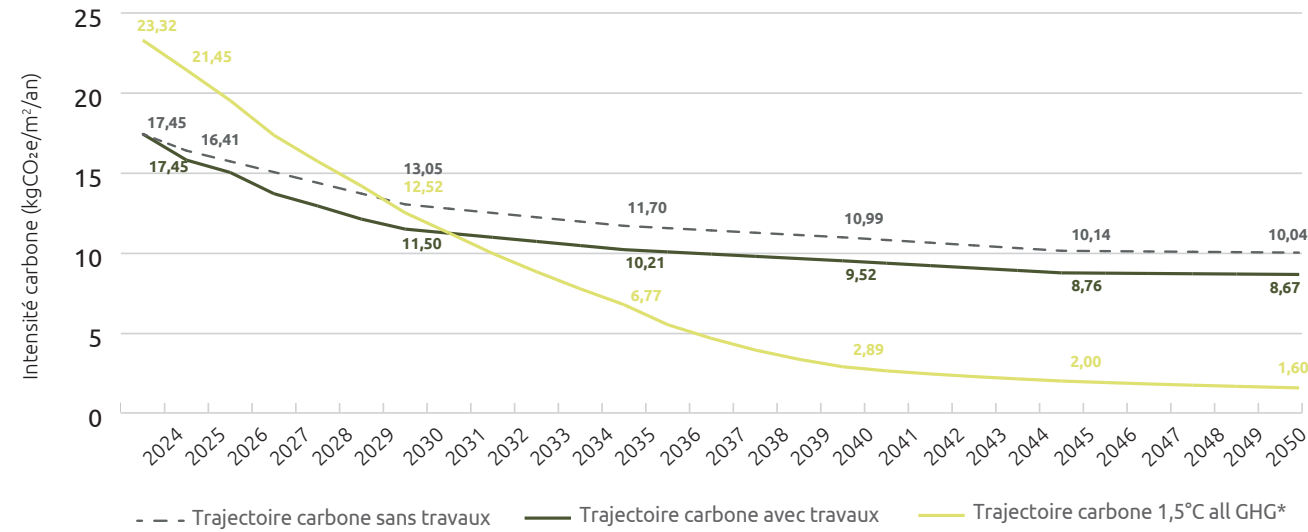


1 PNUE : Programme des Nations Unies pour l'Environnement
2 Global ABC : Global Alliance for Buildings and Construction

PFO₂ : LA DÉCARBONATION AU CŒUR DE LA STRATÉGIE DU FONDS

Le fonds PFO₂ se positionne historiquement comme pionnier sur la stratégie d'atténuation du changement climatique. Son objectif est de s'aligner sur une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris à 1,5°C d'ici 2030, grâce à la décarbonation progressive de son patrimoine. L'alignement du fonds est évalué selon la **trajectoire de décarbonation du CRREM 1,5°C à horizon 2030** (incluant les émissions fugitives).

Les **travaux d'amélioration de la performance énergétique** prévus entre 2025 et 2029 permettront de réduire les consommations énergétiques de **14%**, soit un gain de deux années sur la trajectoire 1,5°C définie par l'outil CRREM. À l'analyse de cette trajectoire, le fonds est bien positionné : l'année d'obsolescence estimée de son patrimoine est fixée à **2031**, compatible avec son objectif initial. Sans travaux, cette obsolescence interviendrait dès 2029.



* 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.

LES ACTIONS CONCRÈTES POUR ALIGNER LE PATRIMOINE AUX OBJECTIFS CLIMATIQUES

En 2024, des actions ont été déployées visant à affiner la connaissance énergétique et à **accélérer la décarbonation du patrimoine des fonds**.

Afin de répondre aux exigences de la loi APER (Accélération de la Production d'Énergies Renouvelables), PERIAL AM a fait réaliser une étude du **potentiel photovoltaïque** sur l'ensemble du patrimoine des fonds gérés. Sur la base de cette cartographie, des audits de faisabilité par site seront réalisés en 2025 pour affiner les hypothèses économiques et techniques.

PERIAL AM a opté pour le **biogaz** dans son contrat cadre de fourniture de gaz pour les parties communes et les lots vacants alimentés en gaz. La part de gaz vert, correspondant à 100 %, sera intégrée pour les années 2025 et 2026. Il s'agit de biométhane d'origine française.

D'autres actions ont été menées, notamment :

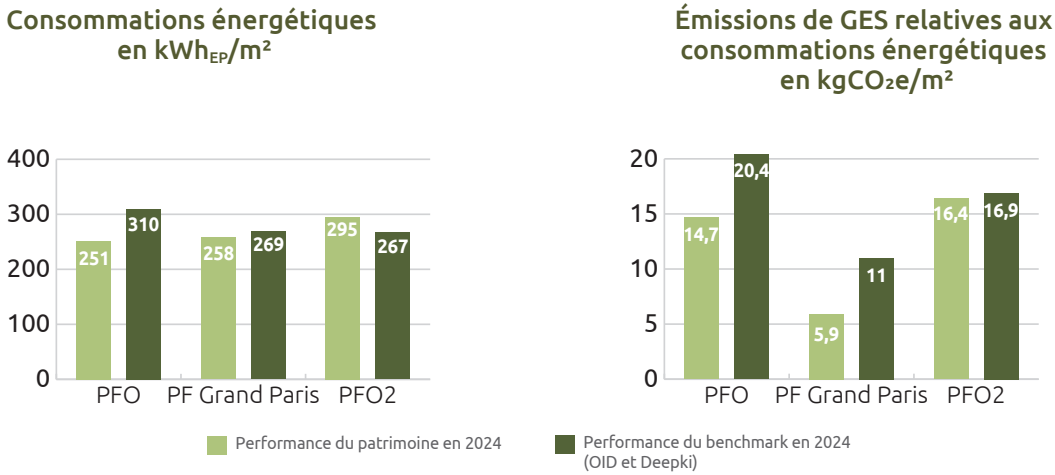
- Réaliser des **audits énergétiques**
- Conduire des **bilans carbone** afin d'évaluer l'empreinte des immeubles à l'échelle du portefeuille.
- Surtout, réaliser les actions d'amélioration de performance énergétique, par exemple : changement des équipements de chauffage, ventilation, climatisation ; installation d'un système de pilotage des équipements pour optimiser les consommations ; changement des vitrages ; sensibilisation des locataires...

En 2024, 15% des actions inscrites dans le plan de travaux et réalisées étaient **liées à la performance énergie ou carbone** des immeubles du patrimoine des fonds.

L'ensemble de ces actions structurent une démarche d'amélioration continue, basée sur des données réelles, témoignant de l'engagement à réduire les émissions liées à l'énergie et à anticiper les travaux nécessaires pour atteindre les objectifs 2030.

PERFORMANCE ÉNERGIE ET CARBONE DES FONDS GÉRÉS PAR PERIAL AM

Les résultats des fonds PFO, PF Grand Paris et PFO2 sur l'année 2024 sont * :



* Couverture : 100 % du fonds - entendu hors immeubles inscrits au plan de vente au 31/03/2025 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

LES ACTIONS À VENIR POUR POURSUIVRE L'ALIGNEMENT AVEC LA TRAJECTOIRE DE L'ACCORD DE PARIS

Pour atteindre l'alignement avec la trajectoire de décarbonation de l'Accord de Paris, PERIAL AM poursuit la mise en place des **actions planifiées dans les plans pluriannuels de travaux**, déployés sur 5 ans : de 2025 à 2029. Comme le montre l'analyse du portefeuille au regard du CRREM, le renforcement de ces actions est nécessaire pour respecter son engagement. Parmi ces actions, il s'agit notamment de :

- Poursuivre la récupération des mandats Enedis afin de collecter les données énergétiques réelles des locataires ;

- Continuer la réalisation des audits énergétiques ;
- Travailler sur les énergies renouvelables et en particulier le photovoltaïque ;
- Mettre en place l'Energy Management avec les property managers ou des prestataires dédiés ;
- Installer des compteurs pour assurer le suivi des performances énergétiques.



Zoom sur la stratégie biodiversité de PERIAL Asset Management et des fonds supérieurs à 500 M€ d'encours



7 La stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme de la biodiversité

L'IMMOBILIER ET LA BIODIVERSITÉ : VERS DES ACTIONS CONCRÈTES

L'IPBES (Plateforme intergouvernementale sur la biodiversité et les services écosystémiques) a détaillé en 2019 les cinq pressions des activités économiques sur la biodiversité. Par ordre d'importance, il s'agit du changement d'usage des terres et mers, de la surexploitation des ressources naturelles, du changement climatique, des pollutions et des Espèces Exotiques Envahissantes (EEE).

Le secteur du bâtiment est un acteur majeur de la dégradation de la biodiversité via l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, mais aussi via l'utilisation des ressources lors des travaux et les émissions de GES tout au long du cycle de vie d'un bâtiment. Toutefois, les acteurs de l'immobilier disposent de leviers forts pour agir en faveur de la préservation de la nature : restauration des trames écologiques, installation d'équipements pour accueillir la faune, etc. Le passage à l'action de toutes les activités économiques est aujourd'hui favorisé par le Cadre mondial de Kunming-Montréal. Établi en 2022 lors de la COP15, il définit 23 cibles internationales pour stopper et inverser la tendance.

LA BIODIVERSITÉ : UN ENJEU LOCAL

Selon le ministère de la Transition écologique, 30 % des impacts sur la biodiversité sont causés par la destruction et l'artificialisation des milieux naturels. Ce constat souligne l'implication du secteur du bâtiment, sur tous les écosystèmes environnants. La biodiversité est, par définition, un **enjeu local**, car elle dépend fortement des caractéristiques propres à chaque territoire. Par conséquent, comprendre la **répartition géographique** du patrimoine de PERIAL AM participe à l'identification des impacts potentiels sur la biodiversité et des actions nécessaires à son amélioration. PERIAL AM gère des fonds dont le patrimoine est réparti sur 483 sites dont 73 à l'étranger.

UN INDICATEUR POUR MESURER LA CONTRIBUTION DU PATRIMOINE AUX OBJECTIFS INTERNATIONAUX EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ

PERIAL AM entend participer activement à la protection de la biodiversité en limitant les pressions exercées par son activité et en s'inscrivant dans le cadre mondial de Kunming-Montréal. A cette fin, le plan PERIAL Positive 2030 fixe un objectif quantitatif spécifique sur la biodiversité : 100% des immeubles pertinents du patrimoine doivent **améliorer leurs impacts en matière de biodiversité** d'au moins 30%. Cet objectif s'applique à tous les immeubles gérés par PERIAL AM, dont ceux des fonds PFGP, PFO et PFO₂.

Le périmètre des immeubles pertinents correspond aux bâtiments de plus de 1000 m², avec des espaces verts non-nuls, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cessions.

L'atteinte de cet objectif est mesurée via l'indicateur C2S (Coefficient Socio-écologique par Surface) ou "score biodiversité", développé spécifiquement pour PERIAL AM pour mesurer l'impact du patrimoine sur la biodiversité. Créé avec l'aide d'un conseil

externe spécialiste du sujet, le cabinet ARP-Astrance, il a pour objectif de représenter toutes les dimensions de la biodiversité dans l'immobilier. Il permet de mesurer la **qualité écologique de la biodiversité sur les sites** et l'impact sur les **utilisateurs**. Ce coefficient prend en compte les différents types d'habitats écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts.

Inspiré du HGF (Helsinki Green Factor), le score biodiversité s'appuie sur 4 dimensions :

- 2) Ecologie** : diversité des espèces et des habitats, séquestration et stockage carbone, gestion et épuration des eaux pluviales ;
- 3) Fonctionnalité ou services écosystémiques** : réduction de la pollution de l'air et du bruit, microclimat, utilisation récréative ou pédagogique de la nature ;
- 4) Paysage** : qualité visuelle et esthétique du paysage urbain ;
- 5) Entretien** : fréquence des besoins d'entretien de chaque élément.

Les multiples dimensions de cet indicateur permettent à PERIAL AM de s'inscrire dans le cadre des cibles définies dans l'Accord de Kunming-Montréal (cf. page 40). Dans une logique de double

Le score C2S, un outil concret pour évaluer la biodiversité

Face à l'absence de consensus sur la manière d'évaluer la biodiversité, PERIAL AM a développé avec des experts un indicateur dédié : le **score C2S**. Ce score, de 0 à 8, mesure la **qualité écologique** et l'**utilité sociale** des aménagements. Il prend en compte les surfaces végétalisées, leur entretien, leur impact sur le confort des usagers et les services qu'elles rendent à l'environnement. Une approche sur mesure pour piloter concrètement les actions biodiversité.



PF GRAND PARIS : LA BIODIVERSITÉ AU COEUR DE LA STRATÉGIE DU FONDS

Le fonds Pf Grand Paris porte une stratégie forte sur la **biodiversité**. Il a deux grands objectifs :

- 1) Amélioration du score biodiversité moyen du Fonds à horizon 2030 par rapport à 2021
- 2) Amélioration du score biodiversité d'au moins 30% sur les immeubles pertinents (bâtiments de plus de 1 000 m², avec des espaces verts non-nul, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cession).

2024 : MISE EN OEUVRE DES PREMIERS LEVIERS IDENTIFIÉS POUR AMÉLIORER LA BIODIVERSITÉ DES IMMEUBLES

Après une année 2023 consacrée à l'**amélioration de la connaissance du patrimoine** via la réalisation d'audits sur la biodiversité, 2024 a permis la mise en oeuvre concrète des premiers leviers identifiés pour améliorer le score biodiversité de 30%.

Quelques exemples :

IMMEUBLE
BAGNOLET
(93)
Bureaux
4 131 m²

Gestion écologique des haies

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

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

IMMEUBLE
LEVALLOIS
A. FRANCE
(92)
Bureaux
1 077 m²

Plantation d'espèces locales pour un refuge écologique

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

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



POURSUIVRE LES ACTIONS POUR RESPECTER LE CADRE INTERNATIONAL

L'objectif est de poursuivre les actions déjà initiées et de continuer à **élargir le périmètre** des immeubles couverts par les audits de biodiversité, améliorant ainsi la connaissance du patrimoine en matière de biodiversité et permettant de **planifier les actions** les plus pertinentes. Les ambitions en matière de biodiversité sont, entre autres :

- Elargir le périmètre des bâtiments couverts par les audits biodiversité
- Valider puis mettre en place les actions issues des audits
- Réévaluer le score biodiversité après les travaux pour quantifier l'amélioration

PERFORMANCE BIODIVERSITÉ DE PERIAL AM ET DE SES FONDS



PART D'IMMEUBLES DES FONDS GÉRÉS
PAR PERIAL AM AYANT AMÉLIORÉ LE SCORE
BIODIVERSITÉ EN 2024 PAR RAPPORT À 2021

8 %*
(en valeur vénale)

Par ailleurs, **13% (en valeur vénale) des immeubles pertinents gérés par PERIAL AM ont amélioré leur score biodiversité (C2S) d'au moins 30%** en 2024, par rapport à 2021



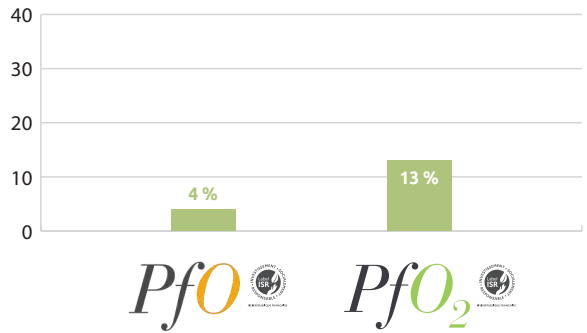
PART D'IMMEUBLES DE PF GRAND PARIS
AYANT AMÉLIORÉ LE SCORE BIODIVERSITÉ
EN 2024 PAR RAPPORT À 2021

19 %*
(en valeur vénale)

Par ailleurs, **41% (en valeur vénale) des immeubles pertinente de Pf Grand Paris ont amélioré le score biodiversité (C2S) d'au moins 30%** en 2024 par rapport à 2021

Les résultats des fonds PFO et PFO2 sur l'année 2024 sont * :

Part des sites (en valeur vénale) dont le score biodiversité s'est amélioré



* Couverture : 100 % du fonds - entendu hors immeubles inscrits au plan de vente au 31/03/2025 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).



Zoom sur la gestion des risques de PERIAL Asset Management

8 Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques

PROCESSUS DE GESTION DES RISQUES ESG

IDENTIFICATION, ÉVALUATION ET PRIORISATION DES RISQUES

Une **cartographie des risques ESG** a été réalisée et est revue annuellement avec les équipes responsables de la gestion des risques, permettant l'identification et la priorisation des risques en matière de durabilité (conformément à l'Article 3 du Règlement SFDR). L'évaluation intègre la probabilité, l'horizon et l'impact. La politique de gestion des risques ESG est disponible sur le site internet de PERIAL AM.



https://www.perial.com/documentation/309/2025_PERIAL-AM_Politique-Gestion-Risques-ESG.pdf

PROCESSUS DE CONTRÔLE INTERNE

La stratégie ESG fait l'objet d'une revue annuelle dans le cadre du plan de contrôle. Celui-ci combine la vérification des données ESG, financières et juridiques. PERIAL AM dispose de **3 niveaux de contrôle** :

- 1^{er} niveau : contrôle par les équipes opérationnelles lors de la collecte des données ;

STRATÉGIE DE GESTION DES RISQUES

L'ensemble des **facteurs ESG** et de **durabilité** est intégré à chaque étape de la vie des **actifs immobiliers**, depuis la phase **d'acquisition** jusqu'à la **gestion courante**, notamment lors des **décisions d'arbitrage**.

Le **PERIAL ESG Score** est déterminé dès la phase de **présélection** d'un immeuble. Cette note, comprise entre 0 et 100, est affectée à chaque immeuble afin d'**orienter les priorités d'intervention**. L'évaluation repose sur une **grille de 68 critères** définis par PERIAL AM. Ces évaluations permettent d'**orienter les décisions** non seulement sur les **leviers stratégiques**, mais aussi sur les **différents leviers d'amélioration** à mettre en œuvre pour chaque fonds.

- 2^e niveau : contrôle permanent réparti entre les équipes de contrôle interne et développement durable en fonction de l'expertise nécessaire à l'évaluation de chaque point de donnée ;
- 3^e niveau : contrôle externe, périodique, réalisé par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le contrôle interne **intègre** :

- La cartographie des risques ESG ;
- Les objectifs extra-financiers propres à chaque fonds ;
- Le respect des contraintes réglementaires et le processus de notation annuelle des immeubles, réalisé trimestriellement en interne.

En 2024, les rapports extra-financiers annuels des SCPI PFO, PFO₂ et SCPI PF Grand Paris ont été **revus par un organisme tiers indépendant**.

Les conclusions du contrôle interne sur la stratégie ESG sont intégrées dans le rapport de contrôle de la société de gestion. Elles sont **présentées semestriellement à la direction générale et aux opérationnels** afin d'assurer un suivi régulier. Tout écart fait l'objet d'un plan d'action rectificatif.

En dehors de la note déterminante à l'**acquisition**, PERIAL définit des **indicateurs de suivi** pour répondre aux objectifs fixés. Ces indicateurs sont définis en cohérence avec l'**identité de chaque fonds**.

PERIAL AM assure un **suivi rigoureux** des **objectifs extra-financiers** en s'appuyant sur un **reporting trimestriel** des indicateurs ESG. En cas d'écart rapport aux seuils attendus – qu'il s'agisse de la Taxonomie européenne ou du règlement SFDR – une **procédure de rectification** est déclenchée. Elle comprend plusieurs étapes : **constat de l'écart**, **analyse de l'écart**, **mise à jour de la cartographie des risques** concernée, **identification** du levier, puis **définition d'un plan d'action correctif** en lien avec les parties prenantes concernées. L'ensemble de ce processus est formalisé et contribue à l'**amélioration continue** des **pratiques ESG**.

Pour plus de détails, voir l'annexe « Risques substantiels pour l'activité de PERIAL AM » en page 39

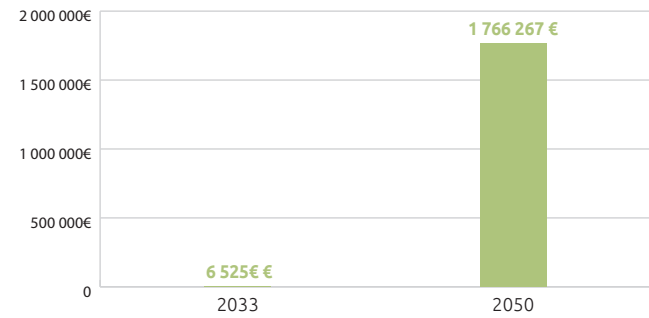
2024 : UNE ESTIMATION DU COÛT POTENTIEL DES RISQUES

PERIAL AM a estimé financièrement les coûts liés au **risque de transition relatif à la décarbonation** du patrimoine des fonds gérés. L'analyse repose sur l'hypothèse de l'application d'une taxe carbone à toutes les émissions au-delà d'une trajectoire qui permet de respecter la cible de 1,5°C ou 2°C. L'outil CRREM permet de déterminer ces coûts, qui s'appliqueront aux immeubles à partir de leur date d'obsolescence, date à laquelle les émissions de GES relatives aux consommations énergétiques dépassent celles de la trajectoire. L'analyse s'appuie sur deux scénarios : la trajectoire 2°C, alignée avec l'Accord de Paris, et la trajectoire plus ambitieuse 2°C-30% sur laquelle PERIAL AM s'engage à horizon 2030.

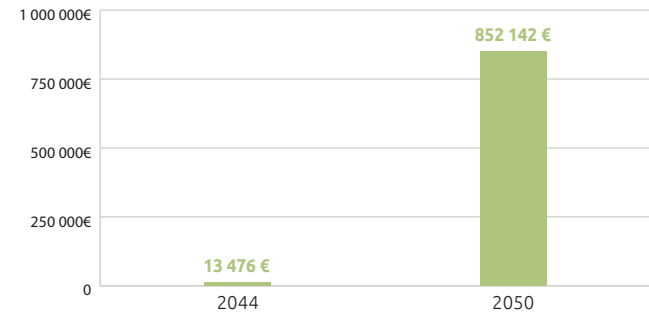
Selon le CRREM, le **prix du carbone**, actuellement de 0,10 €/kg CO₂, augmentera progressivement jusqu'à atteindre 0,24 €/kg CO₂ en 2050.

A l'échelle de PERIAL AM, les coûts à supporter lors de la première année d'obsolescence (2033 pour la trajectoire 2°C-30% et 2044 pour la trajectoire 2°C), puis en 2050 sont présentés dans les graphiques ci-après :

Taxe Carbone estimée selon la trajectoire 2°C-30%



Taxe Carbone estimée selon la trajectoire 2°C



Afin de limiter la survenance de ces risques et maîtriser les impacts financiers associés des **travaux d'amélioration de la performance énergétique et carbone** sont prévus. L'enjeu de PERIAL AM porte également sur la remontée des données, enjeu traité dans l'outil Soneka, mis en place depuis le 1er janvier 2024 sur le patrimoine des fonds et qui permet de centraliser les données ESG de chaque immeuble.

PERIAL AM évalue également la part de son patrimoine exposée aux **risques climatiques physiques**. Cette évaluation repose sur l'analyse de l'exposition et de la vulnérabilité des immeubles face aux principaux aléas climatiques : vagues de chaleur, précipitations et inondations, feux de forêts. L'analyse est réalisée à l'aide de l'outil Bat-ADAPT, selon une modélisation adaptée à la localisation des immeubles : le modèle France est utilisé pour les immeubles situés en France, et le modèle Europe pour les autres.

L'indicateur principal utilisé est l'analyse croisée, qui correspond au produit de l'exposition et de la vulnérabilité. Elle n'est calculée que lorsque les caractéristiques du bâtiment sont connues et disponibles dans l'outil. En 2024, les taux de couverture obtenus sont les suivants :

- 64% des immeubles disposent d'une analyse croisée pour l'aléa « vagues de chaleur » ;
- 62% pour l'aléa « précipitations et inondations » ;
- 48% pour l'aléa « feux de forêts »*.

L'analyse menée en 2024 a permis d'identifier la **part du patrimoine** (en valeur vénale hors droits – *valeur vénale*) **exposée** à un niveau de risque climatique jugé « élevé » ou « très élevé » selon l'analyse croisée. Le patrimoine européen représente 20 % du portefeuille des fonds gérés par PERIAL AM (en valeur).

Exposition du patrimoine immobilier géré par PERIAL AM aux aléas climatiques

- En France, **42 % des immeubles** (soit **2,3 Mds €**) sont exposés aux **vagues de chaleur** et **38 %** (plus de **2,1 Mds €**) aux **inondations**. L'exposition aux **feux de forêt** reste très marginale (**30 M€**).
- En Europe, **50 % des immeubles** (environ **677 M€**) sont exposés aux **vagues de chaleur** et **60 %** (plus de **800 M€**) aux **inondations**.

Cette première évaluation met en évidence le **coût potentiel de l'inaction climatique**. Les risques de transition sont aujourd'hui contenus grâce aux investissements de PERIAL AM. En 2024, la société a investi **environ 10 millions d'euros** pour l'amélioration de la performance énergétique de ses immeubles, repoussant ainsi l'échéance d'une **taxation carbone**.

Selon les **plans d'action actuels**, le coût cumulé de cette taxe entre **2033 et 2050**, si la trajectoire à +2°C est appliquée, dépasserait **15 millions d'euros**. Les actions d'atténuation contribuent également à limiter les effets des aléas climatiques, dont les conséquences financières pourraient se chiffrer en **centaines de millions**, voire en **milliards d'euros**. Cela souligne la nécessité de traiter conjointement les enjeux **d'atténuation et d'adaptation**.

* NB : Le calcul de vulnérabilité pour l'aléa "Feux de forêts" n'est pas encore disponible à l'échelle européenne sur la plateforme R4RE.

FOCUS SUR LA RÉSILIENCE FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Gestion des risques climatiques à l'échelle de la société de gestion

L'évaluation de la vulnérabilité de chaque bâtiment est réalisée grâce à l'outil Bat-ADAPT (plateforme R4RE). Cette analyse permet de **prioriser** les immeubles les plus à risque avant de réaliser des audits et de planifier les actions à mener. Un suivi régulier est ensuite mis en place pour évaluer l'efficacité des travaux, via l'amélioration de l'indicateur de résilience. Les actions sont chiffrées en termes de **CAPEX** et intégrées dans le plan pluriannuel de travaux, permettant ainsi de déterminer un impact financier à court terme.



Pfo : des objectifs centrés sur la résilience face au changement climatique

Pfo a une stratégie orientée vers la **résilience climatique**, notamment via un objectif de définition et de mise en oeuvre d'un plan d'action d'amélioration de la résilience des immeubles.

Selon l'analyse Bat-ADAPT, plus de 86% des immeubles (en *valeur vénale*) de Pfo sont soumis à des risques climatiques forts.

En 2024, **15 audits de vulnérabilités ont été réalisés** permettant de définir des travaux réduisant l'impact des aléas climatiques sur les immeubles. Voici les actions type préconisées par l'expert dans le cadre des audits de vulnérabilités, dont la mise en oeuvre débutera courant 2025 :

- La végétalisation des surfaces verticales et horizontales
- Le blanchiment des surfaces extérieures
- Le déplacement de locaux techniques (hors zone inondable)
- L'installation de détecteurs d'inondation sur les équipements critiques (ex : ascenseurs)

L'objectif 2025 est d'**amplifier la mise en oeuvre du plan d'actions** d'amélioration de la résilience climatique du fonds, **à travers les travaux d'adaptation** prévus pour la période 2025-2029.

Fin 2024, les objectifs étaient atteints à plus de 80%. Les actions inscrites dans les dépenses d'investissement, sont réévaluées post-travaux afin de vérifier l'efficacité des mesures prises.

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"



Annexes

Glossaire

A

Accord de Paris

Traité international adopté en 2015 visant à limiter le réchauffement climatique bien en dessous de 2°C, idéalement à 1,5°C d'ici 2050, par rapport aux niveaux préindustriels.

Accord de Kunming-Montréal

Accord international adopté en 2022 lors de la COP15 Biodiversité, visant à protéger 30 % des terres et des mers mondiales d'ici 2030, à restaurer les écosystèmes dégradés et à réduire les pollutions menaçant la biodiversité.

C

Certification BREEAM

Building Research Establishment Environmental Assessment Method

Méthode d'évaluation internationale de la performance environnementale des bâtiments, fondée sur plusieurs critères thématiques (énergie, eau, déchets, santé, innovation).

CRREM

Carbon Risk Real Estate Monitor

Outil permettant aux acteurs de l'immobilier d'évaluer l'alignement carbone de leurs immeubles avec l'Accord de Paris. Il propose une trajectoire de décarbonation, identifie la date d'obsolescence carbone et simule l'impact de travaux de rénovation.

D

DPE

Diagnostic de Performance Énergétique

Document qui évalue la performance énergétique des bâtiments et les classe en fonction de leur performance, sur une échelle de A à G.

G

GES

Gaz à Effet de Serre

Gaz responsables du réchauffement climatique, comme le dioxyde de carbone (CO₂), le méthane (CH₄) ou le protoxyde d'azote (N₂O).

H

HGF

Helsinki Green Factor

Outil d'évaluation écologique utilisé pour déterminer le taux de végétalisation et la contribution à la biodiversité d'un projet immobilier.

HQE

Haute Qualité Environnementale

Certification qui évalue la performance environnementale des bâtiments et traduit l'équilibre entre le respect de l'environnement, la qualité de vie et la performance économique.

L

Label ISR

Investissement Socialement Responsable
Label public français qui certifie les fonds d'investissement intégrant des critères ESG dans leur processus d'investissement et de gestion.

P

PAI

Principal Adverse Impacts

Indicateurs mesurant les effets négatifs significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité (environnement, société, droits humains).

Plateforme R4RE

Resilience for Real Estate

Plateforme cartographique d'analyse de résilience contenant des outils tels que Bat-Adapt qui aide à évaluer les risques physiques liés au changement climatique pour les actifs immobiliers.

R

Règlement SFDR

Sustainable Finance Disclosure Regulation

Règlement européen imposant aux acteurs financiers de publier des informations sur leur prise en compte des critères ESG, en définissant plusieurs niveaux de transparence pour les produits financiers en fonction de leurs niveaux d'engagement.

S

Scénarios 2°C et 2°C-30%

Trajectoires de décarbonation alignées avec les objectifs de l'Accord de Paris. Le scénario 2°C-30% implique une réduction des émissions de GES 30% plus rapide que le scénario qui vise à limiter le réchauffement planétaire à 2°C.

T

Taxe Carbone

Mécanisme économique visant à faire payer aux émetteurs de gaz à effet de serre un prix par tonne de CO₂ émise, afin d'inciter à la réduction des émissions.

Taxonomie Européenne

Système de classification européenne permettant d'identifier les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Périmètre d'application de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat

Le présent rapport satisfait aux exigences de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat³.

Le périmètre d'application couvre donc la société de gestion PERIAL Asset Management, ainsi que les 3 fonds dont les encours dépassaient le seuil de 500 M€ au 31 décembre 2024, à savoir les SCPI Pfo, Pfo₂ et Pf Grand Paris.

3 Loi n°2019-1147 du 8 novembre 2019 et son décret d'application (décret n°2021-663 du 27 mai 2021) : réglementation française qui s'applique à toutes les entités financières et à tous les fonds dont les encours sous gestion dépassent 500 millions d'euros.

Risques substantiels pour l'activité de PERIAL AM

TYPOLOGIE DE RISQUES	DESCRIPTION	DÉTAIL DES RISQUES	TYPE	TEMPORALITÉ	HORIZON	ORIGINE	INTENSITÉ	FRÉQUENCE	CRITICITÉ
Risques de responsabilité	Risques liés aux engagements réglementaires	<ul style="list-style-type: none">Non-respect des engagements extra-financiers liés aux obligations réglementairesPublication erronée de l'annexe extra-financière des rapports annuels SCPI	Contentieux	Actuel Récurrent	Court & Moyen terme	Endogène	Très forte	Très forte	Très Élevée
Risques de transition liés à la durabilité	Risques de transition liés aux réglementations en matière de finance durable	<ul style="list-style-type: none">Non-respect de la SFDRNon-respect de la taxonomieNon-respect de loi Énergie- Climat	Contentieux	Émergent Récurrent	Moyen terme	Endogène	Forte	Forte	Très Élevée
Risques de gouvernance	Risques liés à la collecte et l'utilisation des données	<ul style="list-style-type: none">Contrôle ESGDestruction ou corruption des données ESGManque de fiabilité et/ou exhaustivité des données ESG	Transition / Contentieux	Actuel Récurrent	Court & Moyen terme	Endogène	Forte	Forte	Très Élevée
Risques sociaux	Risques liés au non-respect du droit international en matière de droits humains et de droit du travail par les prestataires, fournisseurs et locataires	<ul style="list-style-type: none">Manquement d'un prestataire engendrant un risque d'imageConformité ESG des exploitants-locataires	Contentieux	Émergent Ponctuel	Long terme	Exogène	Moyenne	Moyenne	Élevée
Risques de gouvernance	Risques liés à la structure de la gouvernance, conventions réglementées et corruption	<ul style="list-style-type: none">Gouvernance peu structuréeConflits d'intérêtsRisque de corruption	Contentieux	Actuel Ponctuel	Long terme	Endogène	Forte	Forte	Élevée
Risques de gouvernance	Risques liés à l'engagement des parties prenantes	<ul style="list-style-type: none">Non-respect des engagements extra-financiers contractuels des Property Managers	Contentieux	Émergent Récurrent	Long terme	Exogène	Forte	Moyenne	Élevée
Risques de transition environnementaux	Risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie ou de changement climatique	<ul style="list-style-type: none">Non-respect de la réglementation en lien avec les sujets environnementaux sur les actifs immobiliers	Transition	Actuel Récurrent	Court terme	Endogène	Moyenne	Forte	Modérée
Risques physiques environnementaux	Risques climatiques physiques et risques physiques liés à la biodiversité	<ul style="list-style-type: none">Risques climatiques : vagues de chaleur, inondations, sécheresse et RGA, submersions marinesDisparition de la biodiversité concernant le patrimoine des fonds	Physique	Actuel Récurrent	Court, Moyen & Long terme	Exogène	Moyenne	Faible	Modérée
Risques de responsabilité	Risques liés aux engagements volontaires	<ul style="list-style-type: none">Non-intégration de la raison d'être dans les statutsNon-définition d'objectifs qualitatifs en vue de devenir entreprise à missionConformité ESG des acquisitionsNon-respect des engagements extra-financiers à l'échelle du fondsNon-respect des objectifs de la politique environnementaleNon-conformité et/ou perte du label ISR et de la norme ISO 14001Non-atteinte des objectifs de Perial Positive 2030	Contentieux	Actuel Récurrent	Moyen terme	Endogène	Moyenne	Moyenne	Modérée
Risques de gouvernance	Risques liés à la rémunération des dirigeants	<ul style="list-style-type: none">Non-respect de la politique de rémunération	Transition / Contentieux	Actuel Récurrent	Long terme	Endogène	Moyenne	Moyenne	Modérée
Risques sociaux	Risques liés à la qualité sanitaire au sein des actifs	<ul style="list-style-type: none">Qualité sanitaire des actifs au sein des actifs du patrimoine des fonds	Transition	Émergent Récurrent	Moyen terme	Endogène	Moyenne	Faible	Faible



Alignement des actions PERIAL AM avec la COP15 Biodiversité

CIBLES ADOPTÉES À LA COP15 BIODIVERSITÉ	RISQUE POUR PERIAL AM & FONDS	IMPACT DE PERIAL AM & FONDS	INDICATEURS DE SUIVI DE PERIAL AM ET ACTIONS
CIBLE 1 : Planification spatiale Réduire la perte de zones de haute importance pour la biodiversité à “près de zéro” d’ici à 2030, tout en respectant les droits des peuples autochtones et des communautés locales.	Moyen	Fort	• Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
CIBLE 2 : Restauration Veiller à ce que d’ici à 2030 au moins 30 % des zones dégradées fassent l’objet d’une restauration efficace.	Fort	Fort	• Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
CIBLE 3 : Protection des espaces terrestres et marins Protéger d’ici à 2030 au moins 30 % des terres et des mers.	Moyen	Fort	• Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
CIBLE 4 : Gestion pour la conservation des espèces et de la diversité génétique Stopper l’extinction induite par l’homme d’espèces menacées et favoriser le rétablissement des espèces, en particulier des espèces menacées	Faible	Moyen	• Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
CIBLE 6 : Prévenir et réduire les espèces invasives Éliminer, minimiser, réduire et/ou atténuer les impacts des espèces exotiques envahissantes sur la biodiversité et diminuer de 50 % les taux d’introduction de ces espèces d’ici à 2030.	Moyen	Moyen	• Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
CIBLE 7 : Réduire les pollutions Réduire les risques de pollution et l’impact négatif de la pollution de toutes sources, d’ici à 2030, à des niveaux qui ne sont pas nuisibles à la biodiversité ; réduire d’au moins la moitié les pertes de nutriments dans l’environnement (engrais) ; réduire de moitié au moins le risque global lié aux pesticides et aux produits chimiques hautement dangereux ; prévenir, réduire et travailler à l’élimination de la pollution plastique.	Moyen	Moyen	• Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur la réduction de la pollution de l’air
CIBLE 8 : Minimiser les impacts du changement climatique Minimiser l’impact du changement climatique et de l’acidification des océans sur la biodiversité et augmenter sa résilience grâce à des actions d’atténuation, d’adaptation et de réduction des risques de catastrophe, y compris par le biais de “solutions fondées sur la nature” et/ou des “approches basées sur les écosystèmes”.	Fort	Fort	• Stratégie d’alignement avec l’Accord de Paris (cf. page 22) • Indicateur Écologie sur la séquestration et le stockage carbone • Indicateur Fonctionnalités ou service écosystémiques sur la création de microclimats
CIBLE 9 : Assurer les bénéfices Veiller à ce que la gestion et l’utilisation des espèces sauvages soient durables, offrant ainsi des avantages sociaux, économiques et environnementaux aux personnes qui en dépendent.	Moyen	Fort	• Indicateur Entretien sur la fréquence des besoins d’entretien de chaque élément
CIBLE 10 : Garantir la gestion durable de tous les espaces Veiller à ce que les zones agricoles, aquacoles, halieutiques et forestières soient gérées de manière durable (intensification durable, agroécologie...).	Faible	Moyen	• Indicateur Entretien sur la fréquence des besoins d’entretien de chaque élément
CIBLE 11 : Maintenir et augmenter les contributions de la nature Restaurer, maintenir et améliorer les contributions de la nature aux populations, y compris les fonctions et services écosystémiques, tels que la régulation de l’air, de l’eau et du climat, la santé des sols, la pollinisation et la réduction du risque de maladie.	Moyen	Fort	• Indicateur Fonctionnalités ou service écosystémiques sur la création de microclimats, la réduction des pollutions de l’air et du bruit
CIBLE 12 : Augmenter les espaces verts et bleus en zone urbaine Augmenter considérablement la superficie, la qualité et la connectivité, l’accès et les avantages des espaces “verts” et “bleus” dans les zones urbaines et densément peuplées, et assurer une planification urbaine inclusive pour la biodiversité.	Moyen	Moyen	• Indicateur C2S dans son ensemble qui qualifie les surfaces végétalisées sur les actifs
CIBLE 14 : Intégration des valeurs de la biodiversité dans les processus de décision Assurer la pleine intégration de la biodiversité et de ses multiples valeurs dans les politiques, réglementations, planifications et processus de développement, stratégies d’éradication de la pauvreté, évaluations environnementales stratégiques, les évaluations d’impact et, le cas échéant, la comptabilité nationale, au sein et entre tous les niveaux de gouvernement et dans tous les secteurs, en alignant progressivement les activités publiques et privées pertinentes, les flux fiscaux et financiers avec les objectifs et les cibles de ce cadre.	Moyen	Fort	• Evaluation du C2S dès la phase d’investissement des actifs et objectifs d’amélioration à l’échelle de la société de gestion et du fonds PF Grand Paris
CIBLE 15 : Impact et dépendances des entreprises Encourager les entreprises à évaluer et divulguer régulièrement leurs risques, dépendances et impacts quant à la biodiversité, tout au long de leurs opérations, chaînes d’approvisionnement et de valeur et portefeuilles ; fournir les informations nécessaires aux consommateurs pour promouvoir des modes de consommation durables.	Fort	Moyen	• Publication de rapports annuels intégrant l’enjeu de biodiversité vis-à-vis des parties prenantes externes • Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur l’utilisation pédagogique de la nature • Sujet intégré dans les discussions avec les Property Managers et avec les locataires via les Comités Verts
CIBLE 16 : Sensibilisation à la surconsommation Veiller à ce que les gens soient encouragés et habilités à faire des choix de consommation durables, améliorer l’éducation et l’accès aux alternatives, et d’ici à 2030, réduire l’empreinte globale de la consommation de manière équitable, notamment en réduisant de moitié le gaspillage alimentaire mondial, en diminuant considérablement la surconsommation et la production de déchets.	Fort	Fort	• Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur l’utilisation pédagogique de la nature • Objectif de maîtrise de quantification des déchets générés et de valorisation matière • Recours au réemploi sur les projets de développement
CIBLE 19 : Mobilisation de ressources financières Augmenter substantiellement et progressivement le niveau des ressources financières de toutes provenances d’ici à 2030 en mobilisant au moins 200 milliards de dollars par an. Les pays développés s’engagent à verser au moins 20 milliards de dollars par an d’ici à 2025, et au moins 30 milliards de dollars par an d’ici à 2030 aux pays en développement pour les aider à protéger leur biodiversité.	Fort	Moyen	• Budgets spécifiques dans les plans pluriannuels de travaux dédiés à la thématique de la biodiversité
CIBLE 21 : Connaissances traditionnelles Veiller à ce que les meilleures données, informations et connaissances disponibles soient accessibles aux décideurs, les pratiques et les technologies des peuples autochtones et des communautés locales ne devant être accessibles qu’avec leur consentement préalable et éclairé.	Faible	Moyen	• Publication de rapports annuels intégrant l’enjeu de biodiversité vis-à-vis des parties prenantes externes • Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur l’utilisation pédagogique de la nature • Sujet intégré dans les discussions avec les Property Managers et avec les locataires via les Comités Verts

NB : Seules les cibles pour lesquelles Perial AM identifie un risque et/ou un impact moyen ou plus sont présentées ici.





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



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