

# Rapport extra- financier 2024



# Édito

PF Hospitalité Europe poursuit son objectif en matière de confort et de bien-être des utilisateurs.

**L'accueil des seniors en Europe continu de connaître une croissance soutenue** : la population européenne de 75-84 ans pourrait doubler d'ici 2050 par rapport à 2019, avec un demi-million de centenaires. Dans le même temps, le ratio de personnes âgées dépendantes par immeuble dépassera 50 % dans la majorité des pays de l'UE, atteignant près de 70 % au Portugal et en Grèce. Par ailleurs, selon Eurostat, l'année écoulée a enregistré un nombre total de nuitées passées dans des établissements d'hébergements touristiques en Europe dépassant 3 milliards (+2,2% par rapport à 2023).

En 2024, nous avons poursuivi notre stratégie volontariste qui vise à **permettre des conditions de vie idéales aux résidents, patients et clients des immeubles que nous gérons** ; et des **conditions de travail optimales** pour le **personnel** qui y travaille. Cette démarche nous permet de mieux connaître les locataires et leur activité au quotidien, créant une relation plus durable.

Au-delà de ces enjeux clé, la SCPI PF Hospitalité Europe continue de travailler sur les autres thématiques ESG. En 2024, nous avons réalisé plusieurs audits, permettant ensuite d'identifier des actions d'amélioration en matière d'**énergie**, de **biodiversité** ou encore de **résilience climatique**. Ces actions visent à **pérenniser les locataires** et la **valeur** des immeubles du patrimoine.

Par ailleurs, 2024 marque une étape majeure pour le Groupe PERIAL, qui devient officiellement **entreprise à mission**. Cette transformation vient renforcer la portée de notre engagement et ancre durablement notre raison d'être au service de la transition environnementale et sociétale, au bénéfice de nos épargnants, investisseurs et locataires.

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

ÉRIC COSSERAT  
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

ANNE-CLAIRE BARBERI  
DIRECTRICE RSE & INNOVATION  
DU GROUPE PERIAL



# Sommaire

- 02 Éditorial
- 06 Chiffres clés
- 08 Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management
- 10 Une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) qui a permis à Pf Hospitalité Europe d'obtenir le label ISR
- 13 Une stratégie d'amélioration continue
- 14 Une SCPI engagée pour l'amélioration de la performance sociale
- 18 Évolution des performances
- 28 Immeubles significatifs 2024

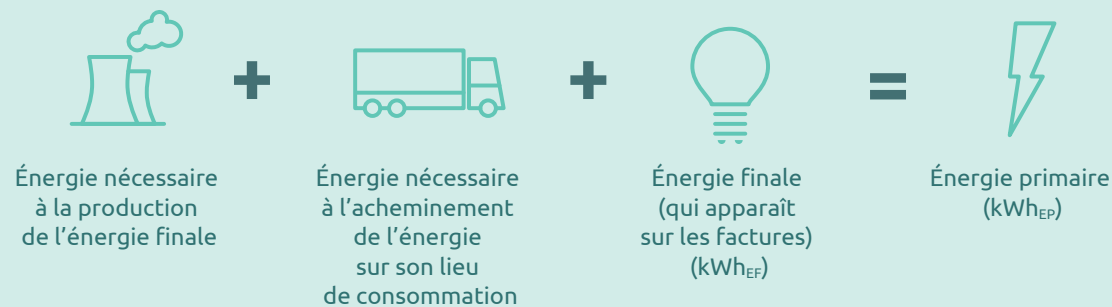
# Chiffres clés



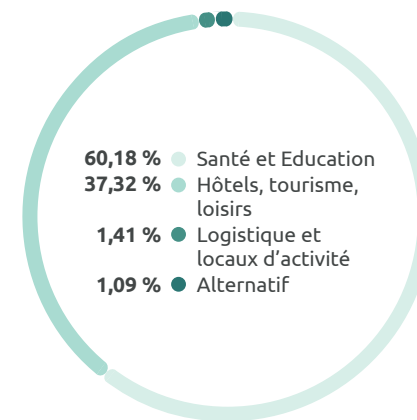
GREENWICH  
SERRIS / 94

## POUR TOUT COMPRENDRE

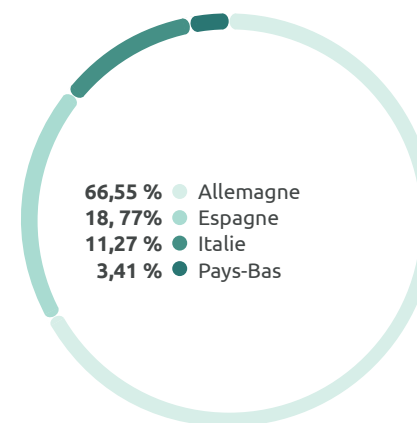
1 kWh =  pendant 1 heure



### Répartition sectorielle



### Répartition géographique



Chiffres au 31/12/2024

**100 %**

DES PROPERTY MANAGERS intervenant sur le patrimoine de la SCPI PF Hospitalité Europe se sont engagés par la charte ESG PERIAL AM à améliorer leurs impacts sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux et intègrent dans leur mandat des objectifs d'amélioration des performances ESG des immeubles.



**13 experts**

AU SEIN DE LA DIRECTION TECHNIQUE ET DE LA DIRECTION RSE & INNOVATION dédiés à l'amélioration de la performance des immeubles des fonds de PERIAL AM, et à l'échelle du groupe PERIAL





# Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management

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

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



### Santé

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

*(International Well Building Institute)*



### Biodiversité

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

*(IPBES)*



### Démographie

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

*(ONU)*



### Digital

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

*(Business Wire)*



### Résilience

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

*(CBRE)*



### Climat

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

*(Commission européenne)*

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



## UN GROUPE DÉSORMAIS ENTREPRISE À MISSION

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

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

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

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

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

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

# Une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) qui a permis à Pf Hospitalité Europe d'obtenir le label ISR

## 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  Services                                    | 8  La résilience climatique                    |

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


### DES SUCCÈS PARTAGÉS

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

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

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

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


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

1966

Gestion immobilière, collecte des loyers

PERIAL ASSET MANAGEMENT  
CRÉATEUR DE PF1,  
UNE DES PREMIÈRES SCPI

2020

Création du PERIAL ESG Score 

Prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance pour piloter les immeubles depuis l'acquisition jusqu'à la cession, en passant par la gestion  
CRÉATION DU PERIAL ESG SCORE

2020

La SCPI PFO<sub>2</sub> et la SCI PERIAL Euro Carbone obtiennent le label ISR

Définition de la *Raison d'être* du groupe

2022

Acquisition de 15 immeubles pour un investissement total de 237 millions d'euros

2023

PF Hospitalité Europe obtient le label ISR Immobilier 

PERIAL AM obtient la certification ISO 14001

2024

PERIAL devient entreprise à mission

2030

Programme PERIAL Positive 2030

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

## 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

Visite par un expert sur les immeubles de santé (EHPAD, clinique, résidences seniors)

Condition à l'acquisition : la note ESG seuil doit être supérieure à la note ESG seuil définie par PERIAL Asset Management



### GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Évaluation de l'immeuble selon la grille d'analyse sociale, un agrégateur d'indicateurs permettant de mesurer la performance sociale des immeubles

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

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 du fonds, 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. Pour plus d'information, consultez notre document cadre disponible sur le lien hypertexte ci-dessous.



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

Pour ces raisons, **les indicateurs extra-financiers du fonds sont audités par l'Organisme Tiers Indépendant (OTI), KPMG**. Cela permet de 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**





ANTONY PARC 1  
ANTONY / 92

# Une SCPI engagée pour l'amélioration de la performance sociale



## La performance sociale : un défi pour l'immobilier

Une SCPI qui vise à permettre des conditions de vies idéales aux résidents, patients et clients ; et des conditions de travail optimales pour le personnel.

### QU'EST-CE QUE LA PERFORMANCE SOCIALE ?

Selon PERIAL AM, la performance sociale désigne le niveau quantitatif et qualitatif des résultats obtenus en matière de climat social (bien-être, sécurité, accessibilité...). Ainsi « améliorer la performance sociale d'un fonds » consiste à définir une méthodologie avec des indicateurs quantifiables visant à objectiver la performance sociale puis définir des plans d'actions avec les parties prenantes concernées pour améliorer les indicateurs retenus.

90% de notre temps est passé à l'intérieur de bâtiments.

Notre état de santé est principalement affecté par notre environnement physique et social.

(source : IWBI)

### Le saviez-vous ?

D'ici 2050, le nombre d'Européens âgés de 65 ans et plus pourrait augmenter de 50 %.

(Source : Europe 2050 - Fondation Robert Schuman)



### COMMENT AGIR POUR L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE SOCIALE D'UN BÂTIMENT ?

Au cœur de l'écosystème immobilier, le bailleur détient l'une des clés pour agir sur la performance sociale : le bâtiment. Au-delà des atouts proposés par le bâtiment, la performance sociale est dépendante du locataire et des interactions entre les property managers (PM), les locataires et le bailleur.

Le *property manager* est la tierce personne qui a un rôle clé à jouer dans la relation locataire - bailleur. Partenaire de confiance du bailleur, il doit assurer, grâce à sa connaissance de l'immeuble, la maintenance et le lien avec les locataires.

L'enjeu pour PERIAL AM est de renforcer les liens avec ces deux parties prenantes au travers de la démarche de fonds qui a été construite pour atteindre son objectif lié à la performance sociale.



# Nos actions en matière de performance sociale

## UNE DEMARCHE INNOVANTE CONSTRUITE AVEC L'APPUI D'EXPERTS

Afin de structurer notre objectif social pour PF Hospitalité Europe, nous avons été accompagnés par deux sociétés :

- Ksapa, entreprise à mission et société de conseil notamment en matière de droits humains et d'impact socio-environnemental.
- MoZaïc AM, spécialiste de la gestion d'actifs immobiliers de santé en Europe. Ces deux partenaires ont analysé, visité certains des sites du fonds, sollicité les property manager et les locataires / exploitants.

## UN OUTIL MESURANT LA PERFORMANCE SOCIALE DES IMMEUBLES ET DU FONDS

Nous avons coconstruit une grille d'analyse permettant dès l'acquisition d'avoir un état initial du locataire. Cette grille de 42 questions est organisée en 5 catégories selon les thématiques suivantes :

1. Confidentialité et sécurité des données
2. Dignité humaine
3. Bien-être des clients
4. Environnement de travail
5. Gouvernance et éthique de travail

Un « social score » sur 100 est calculé en fonction des réponses obtenues. Chaque question a une graduation de réponses, ce qui permet d'avoir une vision précise de la performance sociale de chaque immeuble et des axes d'amélioration potentielle. Au-delà de cette vue, cette grille nous permet de mieux appréhender les enjeux des locataires / exploitants, de renforcer notre accompagnement possible en tant que bailleur et d'anticiper les risques.

Cette **démarche est volontaire** et ne se substitue pas aux dispositifs réglementaires applicables aux échelles nationale ou locale. La coopération des locataires est indispensable pour adresser cet objectif.

À fin 2024, le « social score » moyen du fonds s'élève à 23/100 avec 48% des immeubles évalués (en nombre) et 31% (en valeur vénale).



R.COM RUEIL-MALMAISON / 78

## LE PROCESSUS D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE SOCIALE DES SITES

Ci-dessous figure la méthodologie appliquée pour déployer le "score social" sur le fonds :



## BÉNÉFICES DE LA DÉMARCHE SOCIALE MIS EN AVANT PAR UNE VISITE DE SITE RÉALISÉE EN 2024



### Immeuble Magdeburg Felgeleber (Allemagne)

- **Typologie** : Santé (EHPAD)
- **Surface** : 4 303 m<sup>2</sup>
- **Acquisition** : mars 2024
- **Locataire** : Mirabelle Care GmbH
- **Visite de site** : réalisée au cours du 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 par un expert du secteur d'opérateurs de santé et le property manager afin d'évaluer les performances en matière de santé et de bien-être des utilisateurs

Le bâtiment a été construit conformément aux normes en vigueur et aux exigences légales, en prenant en compte une approche de sobriété énergétique : chauffage hybride, installation photovoltaïque, éclairage LED avec minuteries/variateurs dans les espaces communs.

#### Conclusions :

- Le bâtiment présente des caractéristiques de qualité répondant bien aux besoins opérationnels de l'occupant
- Des efforts ont été observés pour améliorer la qualité de vie au sein de l'établissement, notamment en matière de bien-être des résidents, avec un intérêt du locataire pour les enjeux ESG
- Réflexion pour la formalisation d'un comité ESG avec le locataire

#### Présentation du locataire

Le groupe Mirabelle Care GmbH, dont le siège social est situé à Berlin, exploite des établissements de type EHPAD et résidences services mais aussi des services de soins ambulatoires de court séjour (30 jours maximum), principalement dans la moitié nord de l'Allemagne.

L'entreprise jeune et innovante a intégré la méthode « Kaizen », d'origine japonaise : elle prône la constante remise en question des situations et des processus existants jamais considérés comme optimaux, afin de transformer positivement

l'entreprise, en collaboration avec ses parties prenantes. L'entreprise porte une attention particulière à ses employés et aux clients qui lui sont confiés dans la vingtaine de structures qu'elle gère en Allemagne.

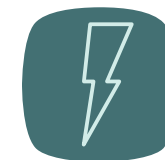
Une approche vivante dont les valeurs d'entreprise ont pu être perçues lors de la visite du Centre Carl Krayl, Felgeleber à Magdebourg, à la fois au cours des entretiens mais aussi dans la mise en œuvre des actions de ses responsables.

Objectif extra-financier du fonds : améliorer la performance sociale d'ici 2030



# Évolution des performances

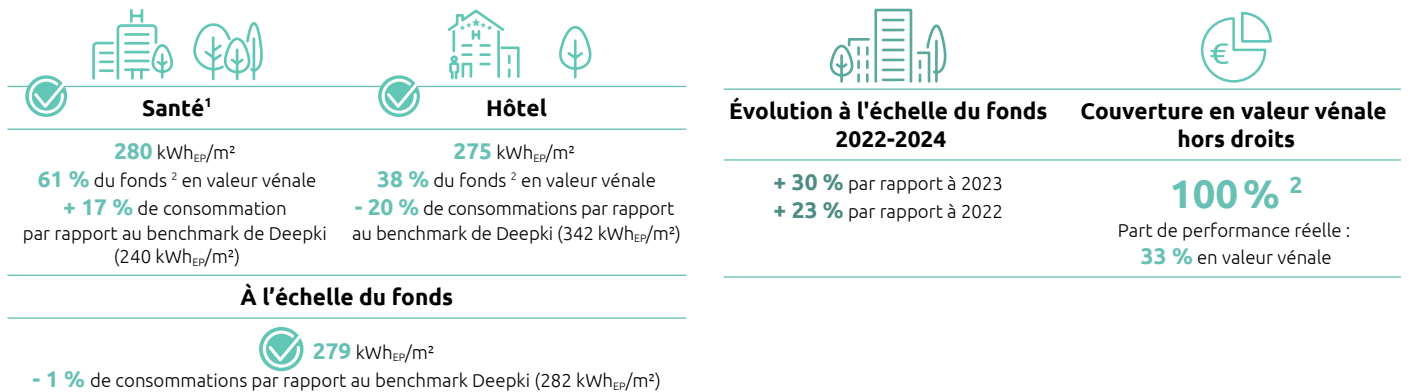
## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

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

Consommations moyennes par typologie d'immeubles en kWh<sub>EP</sub> / m<sup>2</sup>



#### Mode de calcul

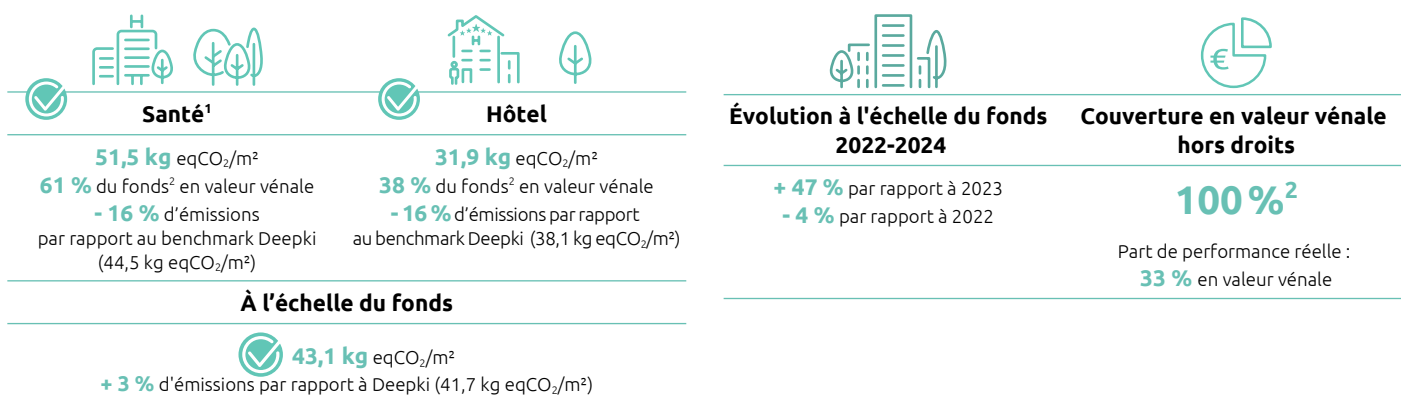
Moyenne des performances énergie des immeubles (en énergie primaire) pondérées par leur valeur vénale.



### 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

Émissions moyennes par typologie d'immeubles en 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.

1. Résidences de santé, EHPAD et crèches

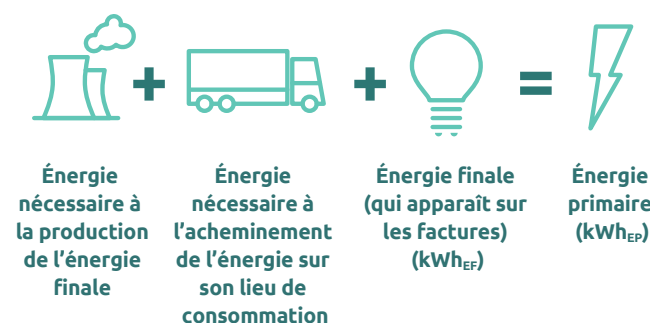
2. 100 % du fonds : entendu hors immeubles inscrits au plan de vente au 31/03/2025, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.



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

## MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES

### INDICATEUR ÉNERGIE



Depuis 2024 la donnée énergétique des actifs immobiliers gérés par PERIAL AM est centralisée sur la plateforme CITRON, prestataire d'Energy Management. La performance énergétique calculée selon la méthode PERIAL AM est également disponible sur cet outil.

Le processus de calcul de la performance énergétique débute par l'évaluation de la complétude des données, à la fois temporelle, surfacique et par usage, afin d'établir un taux global de complétude pour chaque point de livraison (PDL) et chaque immeuble. Sur cette base, un indice de fiabilité est attribué à chaque immeuble, classant la donnée comme réelle, forte, faible ou équivalente. En fonction de cet indice, les consommations sont soit considérées comme réelles, soit reconstituées ou extrapolées, en s'appuyant sur des données comparables issues du patrimoine. Ces consommations finales sont ensuite converties en énergie primaire, et permettent le calcul des performances énergétiques, exprimées en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup> et kWh<sub>EF</sub>/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 kWh<sub>EP</sub>/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 du fonds en matière d'énergie et d'émissions de GES, ce qui facilite la comparaison et soutient les décisions de gestion.

## Actions d'engagement

Dans le cadre du plan **PERIAL Positive 2030**, l'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM s'inscrivent dans une logique de sobriété et une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les équipes de PERIAL AM travaillent de concert avec **locataires** et **prestataires**, en actionnant les leviers de l'usage, de l'exploitation et des travaux pour améliorer les impacts positifs sur les actifs immobiliers. PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les immeubles au quotidien, peuvent participer à la sobriété des immeubles en adoptant des **comportements écoresponsables**, mais également partager leurs attentes en matière de confort, de santé ou de services, notamment. Leur rencontre lors des **comités verts** annuels comme l'accompagnement quotidien par les asset managers et les gestionnaires locatifs participent à l'atteinte des objectifs du fonds et de PERIAL AM.

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





## BIODIVERSITÉ

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



58 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2023-2024

- 3 points

par rapport à 2023



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

### 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)

## 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 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 croisant plusieurs critères : surface végétalisée, biodiversité, gestion écologique, et bénéfiques 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 INDIQUE QUE KPMG A VÉRIFIÉ L'INDICATEUR.

\* 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.



## SERVICES

Part des immeubles ayant au moins un service au sein du bâtiment



77 %

en valeur vénale hors droits

### EN DÉTAIL

1 OU 2 SERVICES

34 %

(en valeur vénale hors droits)

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles proposant au moins un service au sein de l'immeuble sur la valeur vénale hors droits du fonds\*.

## ACTIONS D'ENGAGEMENT

Les **services** au sein de l'immeuble permettent de **valoriser** l'immeuble, particulièrement clés pour le secteur de l'hospitalité (santé, éducation, hôtellerie).

Les services permettent de faciliter le quotidien des occupants des immeubles. Sur des immeubles d'hospitalité, la notion de service prend une toute autre mesure : il est essentiel de proposer des services. Ces services peuvent être des **salles de sport**, des services de **conciergerie**, de **restauration**, de **spa**, **piscine** ou encore de **bibliothèque**. Mais aussi des services visant à améliorer la santé des résidents : **méditation**, **psychologue**, **yoga**...

Outre la localisation et les qualités intrinsèques du bâtiment, les services sont un élément clé pour le locataire et ses occupants, en particulier sur les immeubles d'hospitalité.

\* 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



50 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2023-2024

- 6 points par rapport à 2023



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

### Mode de calcul

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



## SERVICES À PROXIMITÉ

Part des immeubles au Walk supérieur à 70/100



57 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2023-2024

+ 8 points par rapport à 2023



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

### 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

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 cyclables, permettant aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, mais aussi d'adopter un mode de vie plus sain.

### Le saviez-vous ?

La part des véhicules électriques parmi les immatriculations de voitures particulières neuves est passée de 0,2 % en 2013 à 16,0 % en 2023

CE LOGO INDIQUE QUE KPMG A VÉRIFIÉ L'INDICATEUR.

\* 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\_mobilite\_v2.0.pdf

# ACTIONS D'ENGAGEMENT

Le Walk Score est un indicateur de l'accessibilité piétonne ou « marchabilité » d'un quartier, sur une échelle de 1 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, ce score permet d'évaluer la proximité d'une adresse à un ensemble de services ainsi que son indépendance à la voiture. La disponibilité des services aux alentours des sites permet non seulement le **soutien aux économies locales** et aux commerces de proximité, mais aussi l'amélioration du cadre de vie des **utilisateurs** des immeubles. Les immeubles participent également à la dynamisation du tissu économique local, en permettant notamment aux utilisateurs des immeubles de participer aux différents commerces et services aux alentours. En investissant dans des immeubles à proximité des services ou en en mettant en place au sein des immeubles, PERIAL AM participe à l'amélioration de la qualité de 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 2023-2024

+ 13 points par rapport à 2023

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



94 %\*

en valeur vénale hors droits



Évolution 2023-2024

Non comparable il n'y a pas eu de travaux courant 2023

### Mode de calcul

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

Les *property managers*, qui interviennent au quotidien au plus près des immeubles, sont engagés dans l'atteinte des objectifs ESG du fonds. Les exigences en matière ESG sont intégrées dans les mandats des property managers intervenant sur le patrimoine de la SCPI.

Les prestataires signant la **charte ESG** s'engagent dès lors à améliorer leur impact sur les consommations énergétiques, sur la consommation de ressources et la production de déchets ou de pollution, à décarboner leur mobilité et à participer à l'amélioration de la résilience des immeubles. Sur le plan social, ils s'engagent à garantir des conditions de travail dignes et à lutter contre les discriminations, mais également

à promouvoir les entreprises locales ou innovantes.

Ils sont également chargés de reporter cet engagement auprès de leurs propres prestataires. PERIAL AM travaille en outre à l'inclusion des prestataires de travaux ou de maîtrise d'oeuvre dans sa démarche ESG, en adjoignant systématiquement la charte ESG à l'envoi des ordres de service qui signalent la validation des missions aux prestataires de travaux, mais également de maîtrise d'oeuvre.

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

CE LOGO INDIQUE QUE KPMG A VÉRIFIÉ L'INDICATEUR.

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



## RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Part des immeubles évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



0 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2023-2024

Égal à 2023



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

### 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, des **procédures de gestion d'urgence** ont été mise en place par les Property Managers sur tout le patrimoine géré par PERIAL AM ainsi que par l'élaboration des plannings de tests à l'échelle des immeubles français, marquant ainsi une nouvelle étape dans l'opérationnalisation de la stratégie d'adaptation.

Chaque année PERIAL AM définit et déploie un plan pluriannuel de travaux, permettant d'entretenir, de maintenir et de rénover les immeubles du patrimoine.

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

CE LOGO INDIQUE QUE KPMG A VÉRIFIÉ L'INDICATEUR.

\* 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 42% de la valeur vénale du fonds

1. **Jesolo Resort**  
Italie
2. **Limes Lindlar**  
Allemagne
3. **Pro Seniore**  
Allemagne
4. **Premier Inn**  
Allemagne
5. **Klinic Sellin**  
Allemagne



**JESOLO RESORT**  
VENISE  
Hôtel



Note E	<b>22,63</b>
Note S	<b>32,41</b>
Note G	<b>12,31</b>

- Performance énergétique : 269,76 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>**
- Performance carbone : 37,76 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**
- Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle**
- Plus de 5 services sur le site**  
(fitness, conciergerie, cafeteria, restaurant, gym, piscine,...)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m**
- Walk Score 70/100**
- Charte ESG signée par le *property manager***
- Risques climatiques forts**

**Commentaires :** Aucune action directement liée à l'amélioration ESG n'a été engagée sur l'immeuble en 2024. Il est piloté par les équipes d'asset managers de PERIAL AM et le property manager.

**Actions envisagées en 2025 :** L'immeuble présente une performance ESG globale relativement élevée et reste intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030. Si nécessaire, il pourra faire l'objet d'améliorations supplémentaires.



**CLINIQUE LIMÈS LINDLAR**  
Clinique



Note E	<b>6,84</b>
Note S	<b>26,41</b>
Note G	<b>1,21</b>

- Performance énergétique : non concerné - immeuble en cours de construction**
- Performance carbone : non concerné - immeuble en cours de construction**
- Taux de végétalisation de la parcelle non connu (sera définitif post-livraison)**
- 4 services seront disponible sur le site**  
(fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m**
- Walk Score 38/100**
- Charte ESG signée par le *property manager***
- Risques climatiques forts**

**Commentaires :** Immeuble en cours de construction, livraison en 2025

**Actions envisagées en 2025 :** L'immeuble fait l'objet d'une rénovation lourde sur une partie et d'une construction neuve sur une autre. Ces travaux contribueront à l'amélioration globale de sa performance ESG, notamment sur le plan environnemental.



**RÉSIDENCE PRO SENIORE HOMBURG**  
EHPAD



Note E	<b>23,05</b>
Note S	<b>25,20</b>
Note G	<b>7,81</b>

- Performance énergétique : 139,70 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>**
- Performance carbone : 30,47 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**
- Taux de végétalisation supérieur à 50 % de la parcelle**
- 4 services sur le site**  
(fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m**
- Walk Score 58/100**
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre**
- Risques climatiques forts**

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

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



**PREMIER INN HANNOVER**  
Hôtel



Note E	<b>21,53</b>
Note S	<b>30,61</b>
Note G	<b>10,15</b>

- Performance énergétique : 229,08 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>**
- Performance carbone : 49,56 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle**
- 1 service sur le site**  
(un espace petit-déjeuner avec une cuisine, un lobby et un bar)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m**
- Walk Score 90/100**
- Charte ESG signée par le *property manager***
- Risques climatiques forts**

**Commentaires :** L'immeuble présente une performance ESG globale relativement élevée et est intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030.

**Actions envisagées en 2025 :** Un équilibrage hydraulique du système de chauffage est prévu afin d'améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble



**KLINIK SELLIN**  
Clinique



Note E	<b>5,72</b>
Note S	<b>11,98</b>
Note G	<b>9,69</b>

- Performance énergétique : 337,84 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>**
- Performance carbone : 66,61 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**
- Taux de végétalisation supérieur à 50 % de la parcelle**
- 3 services sur le site**  
(piscine, cafétéria, ...)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m**
- Walk Score 68/100**
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre**
- Risques climatiques forts**

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

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions de maintenance de la toiture sont planifiées, ce qui permettra de préserver l'enveloppe du bâtiment et d'optimiser sa performance énergétique.





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

qui représentent 32 % de la valeur vénale du fonds

1. **Jesolo Resort**  
Italie
2. **Premier Inn**  
Allemagne
3. **Mataro**  
Espagne
4. **Pro Seniore**  
Allemagne
5. **Kaiserlei**  
Allemagne



**JESOLO RESORT**  
VENISE  
Hôtel

PERIAL ESG SCORE  
**67,35/100**

Note E	<b>22,63</b>
Note S	<b>32,41</b>
Note G	<b>12,31</b>

- Performance énergétique : 269,76 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>**
- Performance carbone : 37,76 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>**
- Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle**
- Plus de 5 services sur le site**  
(fitness, conciergerie, cafeteria, restaurant, gym, piscine,...)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m**
- Walk Score 70/100**
- Charte ESG signée par le *property manager* et par certains des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre**
- Risques climatiques forts**

**Commentaires :** aucune action directement liée à l'amélioration ESG n'a été engagée sur l'immeuble en 2024. Il est piloté par les équipes d'asset managers de PERIAL AM et le property manager.

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





**PREMIER INN  
HANNOVER**  
Hôtel



Note E	<b>21,53</b>
Note S	<b>30,61</b>
Note G	<b>10,15</b>

- Performance énergétique : 229,08 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 49,56 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- 1 service sur le site (un espace petit-déjeuner avec une cuisine, un lobby et un bar)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 90/100
- Charte ESG signée par le *property manager*
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** L'immeuble présente une performance ESG globale relativement élevée et est intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030.

**Actions envisagées en 2025 :** Un équilibrage hydraulique du système de chauffage est prévu afin d'améliorer l'efficacité énergétique de l'immeuble.



**MATARO  
BARCELONE**  
Hôtel



Note E	<b>21,12</b>
Note S	<b>28,42</b>
Note G	<b>10,46</b>

- Performance énergétique : 294,54 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 21,21 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- 2 services sur le site (conciergerie et cafétéria)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 89/100
- Charte ESG signée par le *property manager*
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Des réparations ont été réalisées par le property manager sur les éléments extérieurs détériorés afin de préserver l'enveloppe du bâtiment.

**Actions envisagées en 2025 :** Un audit énergétique complet est planifié en urgence afin d'identifier les leviers d'amélioration de la performance environnementale de l'immeuble.



**RÉSIDENCE  
PRO  
SENIORE  
HOMBURG**  
Santé



Note E	<b>23,05</b>
Note S	<b>27,20</b>
Note G	<b>7,81</b>

- Performance énergétique : 139,70 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 30,47 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation supérieur à 10 % de la parcelle
- 4 services sur le site (fitness, conciergerie, cafétéria et restaurant)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 58/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

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

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



**KAISERLEI  
OFFENBACH**  
Hôtel



Note E	<b>17,15</b>
Note S	<b>27,78</b>
Note G	<b>10,46</b>

- Performance énergétique : 229,08 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 49,96 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- 2 services sur le site (conciergerie et cafétéria)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 57/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Plusieurs réparations ont été menées à la suite de dégâts liés à l'eau et à des dysfonctionnements techniques, contribuant à maintenir l'intégrité environnementale de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Un équilibrage hydraulique du système de chauffage est prévu afin d'optimiser l'efficacité énergétique de l'immeuble.



**PERIAL AM**

veille à l'amélioration progressive de son parc. Cette démarche est itérative, et PERIAL AM séquence ses efforts. Les immeubles suivants, qui représentent ensemble 18 % de la valeur vénale du fonds, seront principalement améliorés par le biais d'actions d'engagement.

HOTEL MATARO  
BARCELONE

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

qui représentent 18 % de la valeur vénale du fonds

1. Freiberg  
Allemagne
2. Glück Im Winkel  
Allemagne
3. Klinik Oberstaufen  
Allemagne
4. Klinik Sellin  
Allemagne
5. Klinik Grafenau  
Allemagne



**FREIBERG ALLEMAGNE**  
Santé



Note E	<b>6,23</b>
Note S	<b>10,28</b>
Note G	<b>7,19</b>

- Performance énergétique : 337,84 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 42,90 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
- Aucun service sur le site
- Au plus, 2 stations de transport en commun à moins de 500 m
- Walk Score inférieur à 71/100
- Charte ESG signée par le *property manager*
- Risques climatiques forts

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

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



**GLÜCK IM WNKEL  
AGLASTERHAUSEN**  
Santé



**KLINIC  
OBERSTAUFEN**  
Santé



**KLINIC  
SELLIN**  
Santé



**KLINIC  
GRAFENAU**  
Santé

<b>24,46/100</b>	Note E	<b>7,76</b>
	Note S	<b>9,59</b>
	Note G	<b>7,11</b>

- Performance énergétique : 337,84 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 66,61 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
- 2 services sur le site (gym, restaurant)
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 12/100
- Charte ESG signée par le *property manager*
- Risques climatiques forts

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

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

<b>26,27/100</b>	Note E	<b>6,45</b>
	Note S	<b>10,44</b>
	Note G	<b>9,38</b>

- Performance énergétique : 337,84 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 66,61 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
- 3 services sur le site (fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 25/100
- Charte ESG signée par le *property manager*
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Des travaux sur les installations électriques et de climatisation ont été réalisés par le *property manager*, ce qui doit permettre d'améliorer la performance énergétique de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Plusieurs actions sont planifiées pour améliorer la performance environnementale de l'immeuble, incluant l'optimisation du système de chauffage et d'eau, la modernisation des technologies de mesure et de contrôle, ainsi que l'entretien de l'étanchéité et du toit.

<b>27,39/100</b>	Note E	<b>5,72</b>
	Note S	<b>11,98</b>
	Note G	<b>9,69</b>

- Performance énergétique : 337,84 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 66,61 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation supérieure à 50% de la parcelle
- 4 services sur le site (piscines, cafétéria, etc.)
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 68/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

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

**Actions envisagées en 2025 :** Des actions liées à l'entretien de la toiture et aux systèmes de sécurité incendie sont planifiées, contribuant indirectement à la durabilité du bâtiment en renforçant sa résilience et sa pérennité.

<b>27,57/100</b>	Note E	<b>6,68</b>
	Note S	<b>11,51</b>
	Note G	<b>9,38</b>

- Performance énergétique : 337,84 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 66,61 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
- 4 services sur le site (fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 51/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires travaux et de maîtrise d'œuvre
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Des travaux d'ingénierie sanitaire ont été réalisés, contribuant à une meilleure gestion de l'eau sur l'immeuble.

**Actions envisagées en 2025 :** Des travaux sont planifiés pour traiter les infiltrations en toiture et retirer des éléments de balcon dégradés, contribuant à préserver l'enveloppe du bâtiment et à limiter les déperditions énergétiques.



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

# SCPI PF Hospitalité Europe

## 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 PF Hospitalité Europe au 31 décembre 2024**

Exercice clos le 31 décembre 2024

SCPI PF Hospitalité Europe

34, rue Guersant - 75017 Paris

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

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



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


## SCPI PF Hospitalité Europe

Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris

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

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 PF Hospitalité Europe 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 PF Hospitalité Europe

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 PF Hospitalité Europe au 31 décembre 2024





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



Conception & réalisation : **PPOMELO-PARADIGM** Photo de couverture : Hôtel Mataro, Barcelone. Crédits photos : Christophe Meireis, Luc Boegly, PERIAL droits réservés, Unsplash.