



**PERIAL**  
*EURO CARBONE*



REPUBLIQUE FRANCAISE



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

# Rapport extra-financier et d'impact **2025**



# Sommaire

## Notre raison d'être

*Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable.*

Le groupe PERIAL, entreprise à mission depuis 2024, s'appuie sur sa Raison d'être et ses quatre missions statutaires pour guider ses choix et chacune de ses actions.

Édito	04	La gouvernance	22
Les enjeux ESG	06	Mesurer et améliorer l'impact	24
Un engagement durable	08	Suivi des performances 2025	26
Un groupe disposant d'une stratégie ESG ambitieuse	11	Bilan carbone 2025	27
Une stratégie maîtrisée	12	Contribution carbone volontaire 2025	28
Cycle de vie d'un immeuble	14	Trajectoire carbone 2025	30
Une SCI à impact	15	Les investissements	31
Une SCI à impact	17	Action d'amélioration de la biodiversité	38
Une SCI à impact	18	Évaluation de l'impact de la SCI	39
Un cadre de référence pour l'impact	20	Annexe SFDR périodique	47
La gestion des externalités négatives	21		

# Édito



« PERIAL Euro Carbone, fonds à impact, démontre qu'une stratégie de décarbonation est créatrice de valeur »

**Éric Cosserat**

Président-Directeur Général de PERIAL Asset Management

**Anne-Claire Barberi**

Directrice RSE & Innovation du groupe PERIAL

► Dans un contexte marqué en 2025 par une remise en question de l'ESG à l'échelle mondiale, exigeant des approches plus démonstratives, mesurables et directement liées à la performance économique, les enjeux climatiques demeurent néanmoins matériels, urgents et structurants pour l'immobilier. Face à l'intensification des risques physiques et à la transformation des cadres réglementaires, la SCI PERIAL Euro Carbone poursuit une ambition claire : démontrer qu'un immobilier aligné sur une trajectoire bas-carbone compatible avec l'objectif de +2 °C de l'Accord de Paris à horizon 2050 constitue un levier concret de préservation et de création de valeur.

Depuis sa création, PERIAL Euro Carbone s'est construite autour d'une stratégie immobilière fondée sur l'anticipation des risques climatiques et réglementaires, avec l'objectif de constituer un patrimoine résilient, performant et capable de s'inscrire dans le temps long.

Cette approche repose sur une conviction forte : la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre n'est pas une contrainte subie, mais un facteur structurant de préservation et d'amélioration de la valeur des immeubles.

Pour la **première fois en 2025**, cette conviction forte s'est traduite dans les **valeurs d'expertise du patrimoine**. En particulier les expertises réalisées au **31 décembre 2025** ont fait émerger un gain de valeur vénale de **+1,2 %** sur l'immeuble Diegem à Bruxelles, tandis que l'immeuble Ilink à Nantes affiche un gain de **+1,8 %** de valeur vénale et que l'immeuble Alion à Barcelone démontre un gain de valeur vénale de **+2,6 %**. À l'échelle du périmètre total évalué, la **moyenne** ressort à **+0,6 % de valeur vénale hors droits**, démontrant que l'amélioration de la performance énergétique contribue de manière mesurable à la **valorisation globale du patrimoine**. L'année 2025 confirme ainsi que la stratégie bas-carbone de PERIAL Euro Carbone constitue un levier structurant de création de valeur durable.

En s'appuyant sur une méthodologie rigoureuse, des outils de mesure robustes et une vision de long terme, le fonds poursuit son objectif : **préserver et améliorer la valeur de ses immeubles** tout en contribuant concrètement à la **transition environnementale** du secteur immobilier, au bénéfice de l'ensemble de ses investisseurs. Nous continuerons en 2026 à poursuivre cette stratégie.

# Les enjeux ESG

## Selon PERIAL Asset Management

### L'immobilier au cœur 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).



#### Mobilité

A l'échelle de la France,

**LA VOITURE CAPTE PLUS DE**

**70 %**

des km parcourus pour aller travailler

(Insee, 2022)



#### Résilience climatique

Le coût annuel des événements climatiques en France a été

**MULTIPLIÉ PAR**

**3,5**

en 40 ans

(Banque des Territoires)



#### Climat

Les bâtiments représentent

**40 %**

**DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET**

**36 %**

**DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE**

en Europe

(Commission européenne)



#### 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

**2/3**

**DE L'AUGMENTATION DE LA POPULATION MONDIALE D'ICI 2050**

sera concentrée dans les villes

(ONU)



Tout savoir sur les engagements de Perial Asset Management [PERIAL POSITIVE 2030](#)

### PERIAL est une entreprise à mission et labélisée B Corp

Comme toute la gamme de fonds gérés par PERIAL Asset Management, la **SCI PERIAL Euro Carbone** 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.

Depuis 2024 le Groupe PERIAL est **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, le Groupe 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 régénératif ;
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.

# Un engagement durable

## 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.



[www.perial.com/documentation](http://www.perial.com/documentation)

### 2009

Création de **PfO2**. La SCPI intègre des objectifs environnementaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion

### 2016

**PERIAL AM** s'engage auprès de l'ASPIM en faveur du **DÉVELOPPEMENT DE LA GESTION ISR**

### 2017

**PERIAL AM** participe au groupe de travail ISR de l'ASPIM pour l'adaptation du label au secteur immobilier

**PERIAL AM** signe et adhère aux principes **POUR L'INVESTISSEMENT RESPONSABLE DE L'ONU** (PRI) et obtient la note A chaque année, récompensant sa stratégie d'investissement et de gestion

### 2018

**PERIAL AM** siège au conseil d'administration de l'Observatoire de l'immobilier durable (OID), siège renouvelé en 2021 et en 2024

### 2019

**Le groupe PERIAL** signe la **CHARTRE PARIS ACTION CLIMAT** et s'engage au niveau Platine

### 2020

Création de la **SCI PERIAL Euro Carbone**  
La **SCPI PERIAL O2** et la **SCI PERIAL Euro Carbone**, comptent parmi les premiers fonds immobiliers **LABÉLISÉS ISR**



**Le groupe PERIAL** publie sa stratégie RSE : **PERIAL POSITIVE 2030**

Le groupe PERIAL emménage à la **FACTOIRE**, siège-manifeste des ambitions du groupe, **PREMIER BÂTIMENT EN FRANCE LABÉLISÉ FITWEL ET CYCLING SCORE**



### 2021

Publication de la **RAISON D'ÊTRE** du groupe

### 2022

**LABÉLISATION ISR** de la SCPI **PERIAL Grand Paris**  
Premier **BILAN CARBONE** de la SCPI **PERIAL Euro Carbone**

### 2023

Confirmation du **LABEL ISR** pour **PERIAL O2**, **PERIAL Euro Carbone** et **PERIAL Grand Paris**  
**LABÉLISATION** de la SCPI PERIAL Opportunités Europe  
**PERIAL AM obtient la certification ISO 14001**

### 2024

**Le Groupe PERIAL** devient **ENTREPRISE À MISSION**

### 2025

**Le Groupe PERIAL** est certifié **B Corp**



PERIAL AM signe la **Charte d'Engagement pour l'Adaptation du secteur immobilier**

### 2030

Programme **PERIAL Positive 2030**  
Des objectifs de performance fixés sur 12 thématiques déclinées en 3 piliers, climat, communauté et territoire

# Un groupe disposant d'une stratégie ESG ambitieuse



## Climat

Participer activement à limiter le changement climatique.



## Communauté

Développer les conditions pour un bien-vivre pérenne.



## Territoire

Être acteur de territoires plus inclusifs.

Depuis près de 15 ans, le Groupe PERIAL intègre de manière systématique une approche extrafinancière dans ses activités de gestionnaire et d'opérateur d'actifs immobiliers. Bien que focalisée sur les enjeux « carbone », la stratégie d'investissement durable de la SCI PERIAL Euro Carbone est en ligne avec la vision globale des enjeux ESG du groupe, incarnée par la stratégie PERIAL Positive 2030.

Ce savoir-faire permet de garantir une méthodologie robuste en matière de sélection des investissements sur des critères ESG et de déceler le potentiel des actifs immobiliers en termes d'impact positif, tout en assurant une attractivité auprès des investisseurs.



Début 2024, la SCI PERIAL Euro Carbone devient **l'un des premiers fonds immobiliers à impact et fait évoluer son allocation typologique cible qui passe du bureau seul au bureau et à l'immobilier alternatif** (commerces, locaux d'activité, hôtellerie...).

Lancée au mois de décembre 2020, la SCI PERIAL Euro Carbone est labellisé ISR.

# Une stratégie maîtrisée



La stratégie de PERIAL Euro Carbone suit une séquence « éviter, réduire, contribuer au financement de projets chez des tiers » (ERC) fondée sur la maîtrise des émissions de GES.

## PERIAL Euro Carbone, un objectif d'investissement durable

La SCI vise à aligner le patrimoine immobilier à la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris.

Le fonds est classifié Art 9 au sens du Règlement SFDR



### Éviter

En anticipant l'empreinte carbone des immeubles en amont de l'acquisition, à travers la grille d'évaluation ESG PERIAL AM, en analysant environ 70 critères, et en établissant le PERIAL ESG Score de l'immeuble

En ne retenant que les immeubles au score supérieur à 37/100

En identifiant le potentiel d'économie d'énergie des immeubles à travers des audits techniques

En adoptant une stratégie d'achat d'énergie à l'empreinte carbone moindre



### Réduire

En sensibilisant et en intégrant l'ensemble des parties prenantes à la démarche de réduction des émissions

En mettant en œuvre les plans d'actions sur l'usage, sur l'exploitation et sur les qualités intrinsèques de l'immeuble (exemple : travaux d'amélioration du bâti et des équipements)

# + 2,6%

**DE VALEUR VÉNALE ADDITIONNELLE**

sur l'immeuble Alion, lors de la campagne de valorisation du 2nd semestre 2025 grâce à la stratégie carbone en place



### Contribuer à des projets de réduction des émissions de GES

En sélectionnant et en finançant des projets durables pertinents, fiables et robustes, pour un impact positif sur l'environnement et sur les populations concernées

En soumettant le choix des projets au vote des investisseurs, dans une démarche collective.



# Cycle de vie d'un immeuble

## Sur PERIAL Euro Carbone



# Une SCI à impact

## La démarche globale

PERIAL Euro Carbone a fait évoluer sa stratégie afin de devenir un **fonds à impact**, au sens de la doctrine de l'**Institut de la Finance Durable**, au début de l'année **2024**. Cette évolution s'inscrit dans la continuité de sa **stratégie d'investissement durable**, déployée depuis la création du fonds en **2020**, et traduit la volonté de **PERIAL AM** d'aller au-delà des standards de marché, en cohérence avec sa **raison d'être**.

Dans ce cadre, **PERIAL AM** a contribué, au cours des années **2024 et 2025**, aux travaux d'adaptation de la **grille d'évaluation du potentiel d'impact de l'IFD** aux spécificités des **actifs immobiliers**.

La **SCI** déploie ainsi une **stratégie de décarbonation** de son patrimoine immobilier, fondée sur la mise en œuvre d'**actions d'optimisation** et de **réduction des émissions de gaz à effet de serre**. Cette démarche intègre également un volet de **contribution à la transition écologique**, à travers le **financement de projets de réduction des émissions de GES**.

Cette stratégie de gestion vise à conjuguer une **faible empreinte carbone** avec l'**attractivité du rendement en capital**, afin de répondre aux attentes des investisseurs en matière de **performance environnementale** et de **création de valeur durable**.

### Focus

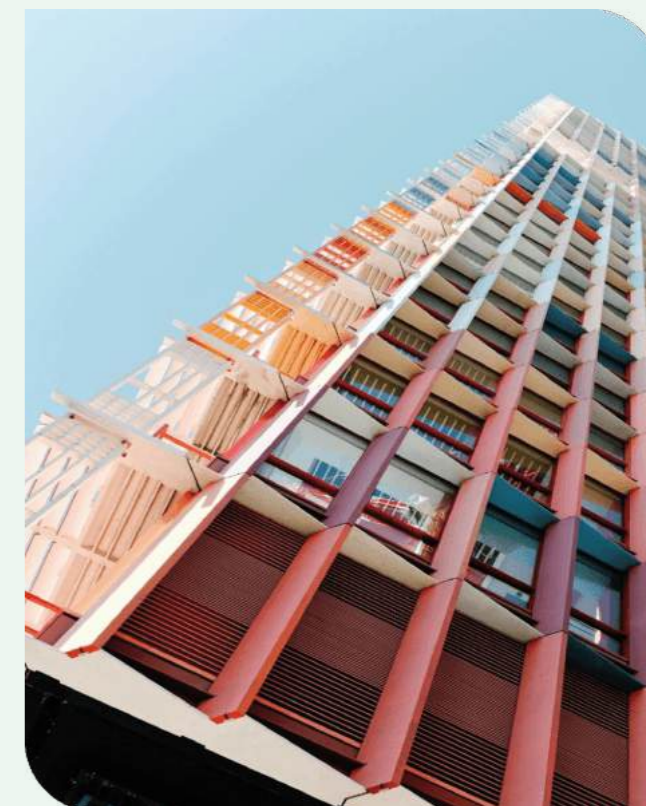
#### QU'EST-CE QUE LA TRAJECTOIRE 2°C ?

Issue de l'Accord de Paris, la trajectoire 2°C vise à limiter le réchauffement climatique à 2°C d'ici 2050 par rapport à l'ère préindustrielle.

Pour les bâtiments, cela implique d'agir sur trois leviers :

- l'**usage** (comportements des occupants),
- l'**exploitation** (gestion technique des équipements),
- le **bâti** (isolation, menuiseries, systèmes CVC performants).

L'**objectif** : réduire fortement les émissions de gaz à effet de serre.



# Une SCI à impact

## La thèse d'impact

Couvrant l'intégralité des investissements de la SCI, la **thèse d'impact** retenue par PERIAL Euro Carbone vise à « **contribuer à la neutralité carbone à l'échelle européenne** » et repose sur les trois piliers suivants.



### Additionnalité

Lors des études préalables à chaque acquisition, une stratégie d'investissement est définie pour permettre d'assurer le respect de la trajectoire 2°C ou de mettre en place un plan d'actions précis en vue d'assurer le maintien dans une trajectoire 2°C. De plus, les parties prenantes clés sont associées à l'atteinte des objectifs de décarbonation, notamment grâce à des mécanismes d'incitation financière.



### Mesurabilité

L'atteinte des objectifs d'impact est documentée par un rapport annuellement remis aux associés intégrant notamment l'avis d'un tiers indépendant et visant à mesurer l'impact positif concret généré par PERIAL Euro Carbone.



### Intentionnalité

Atteindre une trajectoire bien en dessous de 2°C, en ligne avec l'Accord de Paris du 12 décembre 2015 en appliquant une méthodologie dite « Éviter-Réduire-Contribuer à la transition écologique ».



# Une SCI à impact

## La théorie du changement

### L'IMMOBILIER, UN SECTEUR AU CŒUR DES ENJEUX CLIMATIQUES

Le secteur du bâtiment est responsable de 34 %<sup>(1)</sup> de la demande mondiale en énergie. Le parc immobilier européen est ancien : plus de 85 %<sup>(2)</sup> a été construit avant 2001 et seront pour la plupart encore existant en 2050. Il apparaît donc impératif de repenser la façon dont les bâtiments sont utilisés et rénovés afin de réduire les émissions de GES associées.

#### Objectif de transformation de la SCI

Participer à l'objectif européen de neutralité carbone en appliquant la séquence ERC (Eviter-Réduire-Contribuer à des projets de réduction des émissions de GES) et ainsi atteindre une trajectoire bien en dessous de 2°C compatible avec l'Accord de Paris.

#### Quels moyens engagés ?

Investissements dans des actifs immobiliers qui permettent à l'acquisition ou post-travaux d'être alignés à une trajectoire bien inférieure à 2°C de l'Accord de Paris de 2015

- |   |  |
|---|--|
| Formation des parties prenantes aux enjeux ESG et d'impact        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sessions de sensibilisation aux enjeux ESG et d'impact (collaborateurs et Property Managers intervenant pour la SCI)</li> <li>• Comités verts (locataires)</li> <li>• Mise à disposition de bonnes pratiques environnementales (prestataires de travaux)</li> </ul> |
| Incitations financières basées sur la performance ESG et d'impact | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2% de la rémunération des Property Managers liés à la réalisation de 100% du plan de travaux sur le volet ESG</li> <li>• Politique de rémunération des collaborateurs alignée sur les objectifs ESG</li> </ul>  |
| Équipe spécialisée au sein de PERIAL Asset Management             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Déploiement d'une méthodologie robuste pour définir un plan d'actions adapté à chacun des immeubles de la SCI</li> <li>• Réalisation d'un rapport ESG et d'impact pour informer les investisseurs</li> </ul>  |

#### Pour quel impact ?

Volonté de mettre l'expertise de PERIAL Asset Management au profit de l'ambition générale de réorientation des flux financiers vers une activité immobilière durable

- |  |   |
|--|---|
| Réponse à une demande des souscripteurs pour des investissements durables et à impact                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisition et gestion améliorative de biens immobiliers en matière de performance énergétique et carbone</li> <li>• Diminution des coûts de fonctionnement des biens immobiliers via leur performance ESG et d'impact, permettant à terme d'avoir un impact positif sur la valorisation.</li> </ul>   |
| Proactivité pour rester pionniers parmi les experts financiers immobiliers sur la considération des enjeux ESG et d'impact | <p>Adhésion de PERIAL AM et de la SCI à des initiatives en matière d'ESG et d'impact :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Institut de la Finance Durable (IFD) : contribution aux groupes de travail sur l'adaptation du statut de fonds à impact aux actifs immobiliers et signataire de la déclaration de soutien.</li> <li>• ASPIM : Présidence de la commission ISR depuis juin 2025 et signataire de la charte d'engagement en faveur du développement et de la gestion ISR en immobilier</li> </ul> |
| Signalement de la considération des enjeux ESG et d'impact auprès de pairs   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Classification Art.9 au sens du Règlement SFDR</li> <li>• Obtention et maintien du Label ISR</li> <li>• Validation du statut de fonds à impact selon la définition de l'IFD</li> </ul>   |

#### Facteurs limitants

- Manque de maîtrise de la SCI sur le mix énergétique des différents pays européens dans lesquels sont implantés les actifs immobiliers.
- Manque de visibilité précise sur l'évolution du cadre réglementaire européen en matière d'ESG et d'impact.



(1) Rapport sur l'état mondial des bâtiments et de la construction, PNUE et GlobalABC, mars 2024 <https://www.unep.org/fr/resources/rapport/rapport-sur-letat-mondial-des-batiments-et-de-la-construction>

(2) Commission européenne, octobre 2022 <https://liten.cea.fr/cea-tech/liten/Documents/Medias/Documents-2023/AEGIR-Press-release-01-2023.pdf>

# Un cadre de référence pour l'impact

Le statut de fonds à impact de PERIAL Euro Carbone s'inscrit dans le cadre de référence des Objectifs de Développement Durable des Nations Unies. Trois ont été retenus comme pertinents pour le fonds.



## ÉNERGIES VERTES

Avoir recours à des énergies renouvelables sur les parties communes, inciter les locataires à avoir recours à des énergies renouvelables et les sensibiliser à ces enjeux (comité vert annuel). Étudier le potentiel photovoltaïque sur le patrimoine.

*Cible 7.1 « D'ici à 2030, garantir l'accès de tous à des services énergétiques et modernes, à un coût abordable. »*



## FÉDÉRER LES PARTIES PRENANTES DANS DES IMMEUBLES RÉSILIENTS ET DURABLES

Motiver financièrement et/ou engager les parties prenantes sur l'atteinte d'objectifs environnementaux pour renforcer la durabilité des immeubles et assurer un dialogue continu. Cette démarche permet d'accélérer de façon juste les objectifs environnementaux.

*Cible 11.3 « D'ici à 2030, renforcer l'urbanisation durable pour tous » et cible 11.6 « D'ici à 2030, réduire l'impact environnemental des villes »*



## ACCORDS DE PARIS

Être a minima aligné avec une trajectoire 2°C de l'Accord de Paris en se comparant à la trajectoire CRREM.

*Cible 13.1 « Renforcer la résilience et les capacités d'adaptation face aux aléas climatiques et aux catastrophes naturelles liées au climat »*



### Focus

#### QU'EST-CE QUE SONT LES ODD ?

Adoptés en 2015 lors du programme international « Agenda 2030 », les 17 objectifs de développement durable (ODD) ont pour ambition d'éradiquer la pauvreté extrême dans le monde et d'engager la planète sur le chemin du développement durable. Ce texte onusien est à destination des états, néanmoins les entreprises et les véhicules d'investissement peuvent également y contribuer.

# La gestion des externalités négatives

Les externalités négatives sont considérées tout au long du processus d'investissement de la SCI, que ce soit au travers des critères de sélection, de la grille ESG ou encore via les principales incidences négatives (PAI) dans le cadre du Règlement SFDR.

## À l'acquisition

La SCI n'investit pas dans :

- des immeubles qui n'atteignent pas la performance ESG minimale de 37/100 (grille ESG interne)
- des immeubles exploités en vue de l'extraction, du stockage, du transport ou de la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique (PAI SFDR)

## Annuellement

- Dans la logique « Best-In-Progress » poursuivie via le label ISR de la SCI, une amélioration de la performance ESG des immeubles et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs d'externalités négatives.
- Dans le cadre des rapports périodiques exigés par le Règlement SFDR, les PAI suivants sont reportés (en plus de celui lié aux fossiles, précédemment cité) :
  - > Exposition à des immeubles immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
  - > Intensité de consommation d'énergie.
- La stratégie extra-financière appliquée au patrimoine des fonds intègre la réduction d'externalité négative sur la biodiversité via une amélioration du score biodiversité (C2S : Coefficient socio-écologique par surface) des immeubles pertinents (*bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, avec des espaces verts non-nuls, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cessions*) d'au moins 30%. Cette stratégie s'applique aussi à PERIAL Euro Carbone.

## En continu

La SCI gère également les externalités négatives

- à l'aide de ses parties prenantes et notamment grâce aux Property Managers, qui sont engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques de durabilité.
- via ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.



### Focus

#### QU'EST-CE QUE LE C2S, LE SCORE BIODIVERSITÉ CRÉÉ PAR PERIAL AM ?

Le C2S (coefficient socio-écologique par surface) évalue la valeur socio-écologique d'un bâtiment. Il s'agit d'une grille créée par PERIAL AM et Gondwana qui repose sur 4 facteurs d'évaluation : Écologie, Fonctionnalité, Paysage et Entretien. Le résultat du C2S peut varier entre 0 et 8, le maximum correspondant à la valeur calculée pour une chênaie-charmaie, écosystème idéal pour les territoires européens subatlantiques.

# La gouvernance

La maturité de PERIAL Asset Management sur les enjeux de durabilité est le fruit d'une gouvernance qui s'implique sur ces thématiques et impulse une dynamique d'amélioration continue.

Cette approche est renforcée par des **investissements stratégiques**, notamment traduite par :

- Le développement d'une **équipe spécialisée comptant 14 collaborateurs travaillant sur les enjeux ESG de PERIAM AM** (direction RSE & Innovation, direction Travaux & Immobilier Durable, direction risques immobiliers - avec la contribution des autres directions clés : immobilier et épargne). Ces professionnels jouent un rôle important dans la mise en œuvre et le suivi des initiatives ESG au sein de la société.
- L'adoption d'une **politique de rémunération alignée sur les objectifs ESG** : des objectifs extra-financiers sont intégrés dans la part fixe et/ou variable des rémunérations de certains métiers (en particulier Asset managers, Gestionnaires de Patrimoine, Responsables techniques, Responsable Immobilier Durable, Investissement, Portfolio Management, Fund Management, Financement...). Cette approche encourage l'implication des collaborateurs et collaboratrices dans les objectifs de durabilité et renforce l'alignement des intérêts avec ceux de la société.
- Le dispositif de supervision de la stratégie ESG de PERIAL AM sur trois niveaux de contrôle est piloté par l'équipe Conformité et Contrôle interne, en lien avec l'équipe RSE & Innovation.

## Une implication de l'ensemble de la chaîne de valeur

L'atteinte des objectifs de PERIAL Euro Carbone 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. Pour comprendre les actions menées et les résultats obtenus auprès de nos parties prenantes sur les thématiques ESG, consulter la politique d'engagement des parties prenantes sur le lien hypertexte suivant.



Politique d'engagement des parties prenantes 2025

## Instances de gouvernance

Voici plus précisément comment la gouvernance est impliquée dans le pilotage des caractéristiques de durabilité et à impact.

### Le comité Investissement

hebdomadaire piloté par la Direction Investissement

**PREND EN COMPTE L'AVIS ESG ÉMIS AU PRÉALABLE PAR L'ÉQUIPE RSE & INNOVATION.**

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 MOA

**INTÈGRE COMME MEMBRE PERMANENT LA DIRECTRICE RSE & INNOVATION.**

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

### Le comité de direction Immobilier

piloté par le Directeur Général Délégué à l'Immobilier

**INTÈGRENT LA DIRECTRICE RSE & INNOVATION COMME MEMBRE PERMANENT.**

Ces comités visent 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 Management

**COMPTE COMME MEMBRE PERMANENT 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 toutes les décisions clés de l'entreprise

### Le comité d'impact de Perial Euro Carbone

annuel piloté par la direction Fund Management

**DONNE SON AVIS SUR LES PERFORMANCES RÉALISÉES EN LIEN AVEC LA THÈSE D'IMPACT ET LES PERFORMANCES ESG DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT.**

En cas de difficultés d'atteinte des objectifs, le comité conseille sur la réorientation de la stratégie

# Mesurer et améliorer l'impact

## En amont de l'investissement : sélection et plan d'amélioration

Lors de chaque acquisition, une évaluation des émissions de gaz à effet de serre (GES) est effectuée. Des recommandations sont également émises sur les travaux permettant de réduire les émissions de GES dans le temps.



## Gestion de l'investissement : mesures de réduction, évaluation et au besoin, financements de projets contribuant à la transition écologique

Des actions d'amélioration de l'usage, de la gestion et de l'exploitation sont mises en œuvre en priorité pour réduire les émissions de GES. Les leviers d'amélioration du bâti sont actionnés également au besoin. Pour cela, les équipes de PERIAL AM (Direction Travaux & Immobilier Durable, Asset Managers et Gestionnaires de Patrimoine) travaillent avec les Property Managers et les locataires.

PERIAL AM a sollicité l'expertise du cabinet de conseil Carbone 4 en matière de stratégies bas-carbone pour disposer d'un outil d'évaluation de l'alignement des immeubles à la trajectoire 2°C avant acquisition. Cet outil permet d'identifier les leviers potentiels d'actions et les coûts associés afin de réaliser le meilleur choix d'investissement associant performances carbone et financière.

Un bilan carbone est réalisé chaque année sur le patrimoine immobilier. Les émissions constatées à minima sur les scopes 1 et 2 font l'objet d'un mécanisme de contribution carbone. Concrètement la SCI finance, après vote en Assemblée Générale par les investisseurs, des projets de contribution carbone à hauteur du montant des émissions de GES calculé en tCO<sub>2</sub>eq.



« Une méthodologie robuste basée sur les meilleures pratiques »



Méthodologies de place (CRREM & GHG Protocol)



Outil interne pour la stratégie de fonds bas-carbone coconstruit avec Carbone 4, spécialiste des enjeux climat



Stratégie d'impact revue tous les 3 ans par le cabinet Betterway, spécialiste de l'impact



Contribution de PERIAL AM au groupe de travail traitant de la finance à impact pour les Actifs Réels mené par l'Institut de la Finance Durable

### Limites

Le principal défi pour atteindre l'objectif de réduction des émissions de GES que la SCI PERIAL Euro Carbone s'est fixé, en ligne avec la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris d'ici 2050, réside dans le comportement des locataires selon une démarche de sobriété énergétique, mais aussi l'accès à des données complètes et fiables.



# Suivi des performances 2025



# Bilan carbone 2025

Le bilan carbone du fonds immobilier est réalisé selon les **scopes 1, 2 et 3** définis par le **GHG Protocol**, selon une approche **equity-based** (au prorata de détention).

- Il a été réalisé par **SOCOTEC Immobilier Durable** à partir :
- des **données de consommation énergétique** et des **données patrimoniales** transmises par **PERIAL AM** (consommations, équipements, travaux, acquisitions) ;
  - d'**hypothèses et estimations**, notamment pour les **déplacements domicile-travail des occupants**, les **fuites de fluides frigorigènes** et les **émissions liées à la construction**, basées sur la littérature et les bases de données **ADEME** ;
  - de **facteurs d'émission** issus notamment de la **Base Carbone ADEME** et du référentiel **CRREM** dans leurs versions les plus récentes.

## SCOPE 1

Émissions directes liées aux combustibles consommés dans les bâtiments (fioul, gaz, bois, charbon, etc.) et aux fuites de fluides frigorigènes

## SCOPE 2

Émissions indirectes liées à la consommation d'électricité sur les parties communes et aux consommations réseaux urbains (chaud et froid)

Le périmètre couvre les **émissions directes (scope 1)**, les **émissions indirectes (scope 2)**, ainsi que les principales **émissions indirectes (scope 3)**, incluant notamment la **chaîne amont de l'énergie**, les **travaux et matériaux de rénovation**, ainsi que l'**usage des bâtiments** (consommations des locataires et déplacements domicile-travail).

L'analyse présentée se concentre sur les résultats des **scopes 1 et 2**, correspondant aux émissions directement liées à l'**exploitation énergétique des parties communes des immeubles**, sur lesquelles PERIAL AM dispose des principaux leviers d'action.

Les **émissions résiduelles des scopes 1 et 2** font l'objet d'une contribution financière dédiée à des projets de **résilience climatique**, s'inscrivant dans la stratégie ERC (éviter, réduire, contribuer) du fonds.

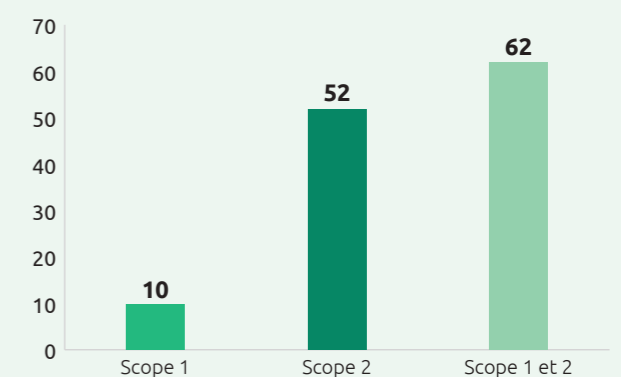
## Résultats du bilan carbone 2025

> SCOPES 1 ET 2 PAR IMMEUBLE

LES PORTES D'ARCUEIL	ÎLINK / NANTES	LA MARSEILLAISE / MARSEILLE
0,00* TCO <sub>2</sub> EQ	5,61 TCO <sub>2</sub> EQ	5,29 TCO <sub>2</sub> EQ
WEST PARK / NANTERRE	ALION / BARCELONE	3M DIEGEM / BRUXELLES
0,00* TCO <sub>2</sub> EQ	22,48 TCO <sub>2</sub> EQ	0,00* TCO <sub>2</sub> EQ
CAP HORN / BORDEAUX	FRAY LUIS DE LEON / MADRID	PLACE DE BRETAGNE/NANTES
13,85 TCO <sub>2</sub> EQ	14,24 TCO <sub>2</sub> EQ	0,00* TCO <sub>2</sub> EQ

## Émissions de GES par scope au niveau de PERIAL Euro Carbone

> ÉMISSIONS DE GES ANNUELLES EN TCO<sub>2</sub>EQ



\* Les valeurs nulles (0,00 tCO<sub>2</sub>eq) s'expliquent par l'absence de parties communes sur ces immeubles, entraînant l'absence de consommations énergétiques directement imputables aux scopes 1 et 2.

# Contribution carbone volontaire 2025

Investir dans PERIAL Euro Carbone, c'est également participer au financement de projets de contribution carbone permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou de stocker du carbone au-delà des actifs immobiliers de PERIAL Euro Carbone. Des projets de contribution ont été proposés et financés lors de l'AG 2021 permettant de contribuer pour environ 2 323 t/CO<sub>2</sub>eq. Cette contribution est ventilée entre deux projets : 1 846 tCO<sub>2</sub> pour le projet « Plastiverde » et 477 tCO<sub>2</sub> pour le projet « Reboisement de pins », dont les détails figurent à la page suivante.

À fin 2025, la consommation cumulée du portefeuille de la SCI s'élève à 917 tCO<sub>2</sub>eq. À ce jour, la SCI respecte ses engagements de contribution et n'a donc pas la nécessité de réinvestir dans un projet.



Ces projets respectent les meilleures pratiques existantes :

- en proposant une réduction durable des émissions carbone ;
- en s'appuyant sur des indicateurs robustes, mesurables ;
- en étant vérifiés par un tiers indépendant, qui s'assure de la bonne performance du projet ;
- en créant des crédits carbone faisant l'objet d'une unique transaction ;
- en garantissant un caractère additionnel, c'est-à-dire que c'est le financement des crédits carbone qui permet la réalisation du projet ;
- en démontrant des cobénéfices sociaux ou environnementaux.

Le GIEC le souligne : la justice climatique est nécessaire à l'atteinte des objectifs communs de limitation du réchauffement. En particulier, les projets de contribution participent à la solidarité que doivent témoigner les pays du Nord, historiquement plus responsables du changement climatique, bien que touchés moins directement et à moins court terme, que les pays du Sud.

Des standards permettent de s'assurer de la qualité des projets étudiés, à l'instar du Gold Standard for the Global Goals, ou des standards du label Bas-carbone, qui vise à certifier des projets de compensation carbone de qualité en France, notamment de puits de carbone.

Eco Act, partenaire de PERIAL AM sur le volet contribution carbone volontaire, effectue un premier tri, grâce à un outil interne, qui permet d'exclure 25 % des projets satisfaisant aux critères des standards.

Les projets peuvent consister en la séquestration ou en l'évitement d'émissions carbone :

- en favorisant les puits de carbone, comme les forêts, les sols, les mangroves, les océans. Ces solutions sont fondées sur la nature ;
- en évitant des émissions liées à des activités humaines comme la cuisson, les tentatives de stérilisation de l'eau non potable, la déforestation ou la production énergétique.
- Une fois le financement effectué, un certificat attestant la contribution financière effective et le transfert de propriété des crédits carbone est délivré à PERIAL Euro Carbone, et les crédits soustraits aux registres internationaux.

Les projets votés en assemblée générale en mai 2021 et couvrant les émissions de GES constatées entre 2021 et 2025 pour le patrimoine de PERIAL Euro Carbone sont les suivants :



Roumanie



## Plastiverde

Aujourd'hui, la Roumanie présente un taux de recyclage des déchets encore limité, estimé à **14 % en 2020**, contre **46 % en moyenne européenne**. Dans ce contexte, le projet **Plastiverde**, situé à **Buzău en Roumanie**, vise à recycler des emballages en **PET\*** afin de fabriquer de nouveaux produits en plastique recyclé.

## Impacts clés

- Le projet permet d'économiser environ **60 000 tCO<sub>2</sub>e par an**.
- La production de nouvelles ressources grâce au recyclage du **PET** assure une réduction des émissions de **CO<sub>2</sub> de 48 %** par rapport au même procédé à partir de matériaux vierges.
- La consommation d'énergie est réduite de **30 %** par rapport au procédé utilisant des matériaux vierges.
- La consommation de carburant est réduite jusqu'à **75 %** par rapport à la production à partir de matériaux vierges.
- Le projet contribue à la réduction des déchets mis en décharge et soutient l'emploi local.

## Cobénéfices



Source : Ecoact



Nièvre, France



## Reboisement de peuplement de pins

Ce projet s'étend sur une surface de **1,6 ha** dans la **Nièvre**. Il vise à renouveler une parcelle de **sapin pectiné** ayant souffert de sécheresses répétées et d'un dépérissement massif apparu en 2020. Le peuplement sera renouvelé avec du **pin maritime**, complété par des **bouleaux verruqueux**, afin de diversifier la plantation et de renforcer la résilience de la parcelle face au changement climatique.

<https://label-bas-carbone.ecologie.gouv.fr/projets/gcfcfbl-ndeg-75-chateau-chinon-58>

## Impacts clé

- Environ **477 tCO<sub>2</sub>e** devraient être séquestrées d'ici **30 ans** grâce au projet de reboisement.
- Les essences plantées sont le **pin maritime** et le **bouleau verruqueux**.
- Promotion et protection de la biodiversité locale grâce au maintien d'arbres habitats et à la création de bordures feuillues.
- Amélioration de la qualité des sols et de la filtration de l'eau.
- Création d'emplois locaux en agroforesterie.
- Mise en œuvre d'une activité forestière raisonnée et durable à l'échelle locale.

## Cobénéfices



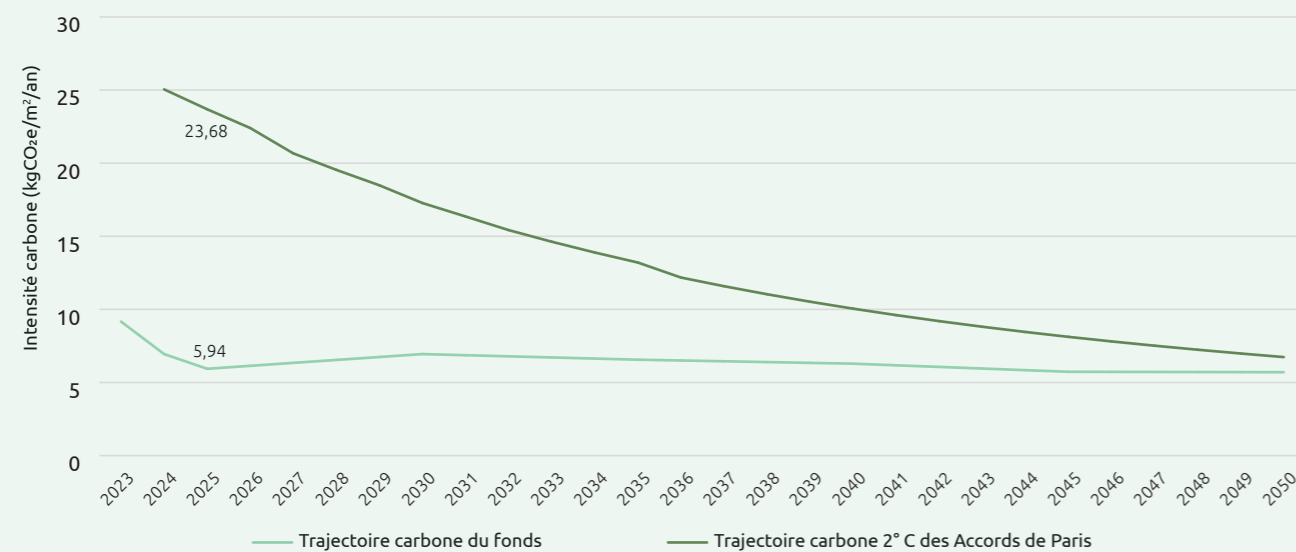
# Trajectoire carbone 2025

## En 2025, la SCI PERIAL EURO CARBONE reste alignée à la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris jusqu'en 2050

Selon les calculs réalisés par l'expert SOCOTEC Immobilier Durable, la SCI PERIAL Euro Carbone est alignée sur la trajectoire 2°C bien au-delà de 2030, conformément à l'objectif extra-financier du véhicule. À noter que l'immeuble inscrit au plan de vente en 2026 n'est pas intégré à la trajectoire carbone, puisqu'il a vocation à être vendu à court terme.

Les équipes de PERIAL AM pilotent activement le patrimoine de PERIAL Euro Carbone pour renforcer la sobriété énergétique, et donc carbone. Cette démarche vise à réduire les charges énergétiques des locataires, à répondre à une demande du marché croissante pour un immobilier bas-carbone et à anticiper les évolutions réglementaires.

> PERIAL EURO CARBONE EST ALIGNÉ À LA TRAJECTOIRE 2°C JUSQU'À 2050



# Les investissements

## De PERIAL Euro Carbone





### Les Portes d'Arcueil

ARCUEIL

Bureau  
44 734 m<sup>2</sup>

Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

### West Park

NANTERRE

Bureau  
5 597 m<sup>2</sup>

Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

### La Marseillaise

MARSEILLE

Bureau  
37 653 m<sup>2</sup>

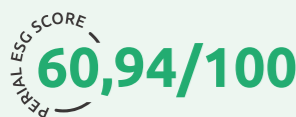
Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

### Cap Horn

BORDEAUX

Bureau  
9 154 m<sup>2</sup>

Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)



Note E	23,21
Note S	24,19
Note G	13,54

Note ESG annuelle 2025 ▲

⚡	Performance énergétique : 292,79 kWhEP/m <sup>2</sup>	▲
☀️	Performance carbone : 4,30 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	▲
🌳	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle	▶
🏠	Certifications exploitation : HQE niveau Bon et BREEAM In-Use niveau Very Good	▶
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : supérieur à 5% du nombre total de places de parking	na
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 80% des prestataires intervenus sur l'immeuble	▼
⚠️	Risques climatiques forts	▶

**Actions lancées / réalisées en 2025 :** Participation à la mise en place d'une GTB et réalisation d'audits énergétique et IRVE (Infrastructure de Recharge de Véhicule Électrique) visant à améliorer la performance environnementale de l'immeuble.

**Actions envisagées en 2026 :** Réalisation d'un audit de vulnérabilité permettant d'identifier les leviers d'amélioration environnementale, complétés par des travaux liés à l'IRVE contribuant à la transition vers des mobilités décarbonées.



Note E	24,53
Note S	23,21
Note G	13,85

Notes ESG annuelle 2025 ▲

⚡	Performance énergétique : 98,02 kWhEP/m <sup>2</sup> (voir explications sur l'évolution à la p.42)	▲
☀️	Performance carbone : 15,86 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	▼
🌳	Taux de végétalisation inférieur à 10% de la parcelle	▶
🏠	Certifications construction : HQE Excellent et BREEAM Very Good	▶
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun	na
👤	Charte ESG signées par le <i>property manager</i> et par 100% des prestataires intervenus sur l'immeuble	▶
⚠️	Risques climatiques forts	▶

**Actions lancées / réalisées en 2025 :** Réalisation d'un audit énergétique et engagement dans une démarche de certification environnementale exploitation, accompagnés de travaux suite sinistre permettant une remise à niveau technique du bâtiment.

**Actions envisagées en 2026 :** Réalisation d'un audit de vulnérabilité climatique permettant d'identifier et de prioriser des actions d'adaptation au changement climatique à mettre en place.



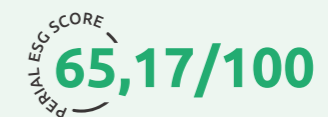
Note E	31,19
Note S	21,10
Note G	13,48

Note ESG annuelle 2025 ▲

⚡	Performance énergétique : 61,8 kWhEP/m <sup>2</sup> (voir explications sur l'évolution à la p.42)	▲
☀️	Performance carbone : 5,62 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	▼
🌳	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	▶
🏠	Certifications : HQE Excellent et LEED Gold et BREEAM In-Use Very Good	▶
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun, absence de parking	na
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 100% des prestataires intervenus sur l'immeuble	▲
⚠️	Risques climatiques forts	▶

**Actions lancées / réalisées en 2025 :** Mise en œuvre de travaux biodiversité, amélioration des infrastructures déchets et prise en compte du retour utilisateurs contribuant à la performance environnementale et au confort des occupants.

**Actions envisagées en 2026 :** Mise en œuvre d'actions visant à améliorer le suivi énergétique, l'efficacité des équipements de climatisation.



Note E	31,31
Note S	19,09
Note G	14,77

Note ESG annuelle 2025 ▲

⚡	Performance énergétique : 64,49 kWhEP/m <sup>2</sup> (voir explications sur l'évolution à la p.42)	▲
☀️	Performance carbone : 10,43 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	▼
🌳	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	▶
🏠	Certifications BREEAM Construction Very Good et BREEAM In-Use Excellent	▶
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : supérieur à 5% du nombre total de places de parking	na
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 100% des prestataires intervenus sur l'immeuble	▶
⚠️	Risques climatiques forts	▶

**Actions lancées / réalisées en 2025 :** Réalisation d'un audit biodiversité et aménagements paysagers contribuant à l'intégration environnementale et à la qualité des espaces.

**Actions envisagées en 2026 :** Mise en œuvre d'actions visant à améliorer la performance environnementale du site, avec l'installation d'une pompe à chaleur d'appoint, la réalisation de travaux en faveur de la biodiversité, ainsi que des audits complémentaires sur la vulnérabilité climatique et la performance énergétique.

▲ Amélioration de l'indicateur par rapport à l'exercice précédent  
▼ Détérioration de l'indicateur par rapport à l'exercice précédent  
▶ Évolution constante de l'indicateur par rapport à l'exercice précédent

na Non applicable car nouvel indicateur depuis 2025

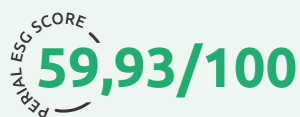


### Fray Luis de Leon

MADRID

Bureau  
8 602 m<sup>2</sup>

Non applicable -  
Trajectoire carbone  
CRREM non réalisée  
pour cet immeuble car  
inscrit au plan de vente  
en 2026



Note E	27,85
Note S	18,54
Note G	13,54

Note ESG annuelle ▲

⚡	Performance énergétique : 256,8 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	▲
☀️	Performance carbone : 21,25 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	▼
🌿	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle	▲
🏠	Certifications construction : LEED Platinum	▶
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun, absence de parking	na
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 100% des prestataires intervenus sur l'immeuble	▶
⚠️	Risques climatiques forts	▶

**Actions lancées / réalisées en 2025 :** Réalisation d'un audit biodiversité et ajustement des travaux preneur contribuant à la prise en compte des enjeux environnementaux dans les aménagements.

**Actions envisagées en 2026 :** L'immeuble est inscrit au plan d'arbitrage. En attendant sa vente effective, nous continuerons de suivre les performances énergétiques en lien avec les occupants.

### 3M DIEGEM

BRUXELLES

Bureau  
4 473 m<sup>2</sup>

Performance carbone  
meilleure que  
la trajectoire 2°C  
de l'accord de Paris  
déterminée à l'aide  
de l'outil Carbon Risk  
Real Estate Monitor  
(CRREM)



Note E	13,06
Note S	17,24
Note G	11,08

Note ESG annuelle 2025 ▼

⚡	Performance énergétique : 352,52 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> <i>(voir explications sur l'évolution à la p.42)</i>	▼
☀️	Performance carbone : 33,71 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	▼
🌿	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle	▶
🏠	Certification construction BREEAM niveau Very Good	▶
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : inférieur à 5% du nombre total de places de parking	na
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> (aucun prestataire n'est intervenu sur l'immeuble)	▶
⚠️	Risques climatiques forts	▶

**Actions lancées / réalisées en 2025 :** Aucune action particulière n'a été réalisée sur l'immeuble.

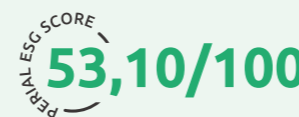
**Actions envisagées en 2026 :** Mise en place d'une GTB afin d'optimiser le suivi et la gestion des consommations énergétiques, complétée par un audit biodiversité pour renforcer l'approche environnementale du site.

### îlink

NANTES

Bureau  
5 597 m<sup>2</sup>

Performance carbone  
meilleure que  
la trajectoire 2°C  
de l'accord de Paris  
déterminée à l'aide  
de l'outil Carbon Risk  
Real Estate Monitor  
(CRREM)



Note E	24,99
Note S	15,80
Note G	12,31

Note ESG annuelle 2025 ▲

⚡	Performance énergétique : 55,89 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup> <i>(voir explications sur l'évolution à la p.42)</i>	▲
☀️	Performance carbone : 7,06 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	▼
🌿	Taux de végétalisation compris entre 10% et 50% de la parcelle	▶
🏠	Aucune certification environnementale	▶
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun	na
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 100% des prestataires intervenus sur l'immeuble	▲
⚠️	Risques climatiques forts	▶

**Actions lancées / réalisées en 2025 :** Réalisation d'audits énergétique et d'accompagnement à la certification visant à améliorer la performance environnementale de l'actif.

**Actions envisagées en 2026 :** Mise en place d'une GTB afin d'améliorer le pilotage et l'optimisation des consommations énergétiques du bâtiment, complétée par l'installation de bornes IRVE pour renforcer l'offre de mobilité durable sur site.

### Alion

BARCELONE

Bureau  
2 745 m<sup>2</sup>

Performance carbone  
meilleure que  
la trajectoire 2°C  
de l'accord de Paris  
déterminée à l'aide  
de l'outil Carbon Risk  
Real Estate Monitor  
(CRREM)



Note E	23,61
Note S	15,93
Note G	11,69

Note ESG annuelle 2025 ▲

⚡	Performance énergétique : 293,47 kWh <sub>EP</sub> /m <sup>2</sup>	▼
☀️	Performance carbone : 10,32 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup>	▼
🌿	Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle	▶
🏠	Certification LEED Operations & Maintenance Platinum	▶
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	▶
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun, absence de parking	na
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> (aucun prestataire n'est intervenu sur l'immeuble)	▶
⚠️	Risques climatiques forts	▶

**Actions lancées / réalisées en 2025 :** Installation d'un système de gestion technique du bâtiment et d'optimisation des équipements d'éclairage permettant une réduction des consommations et une amélioration de la performance énergétique.

**Actions envisagées en 2026 :** Mise en œuvre d'actions visant à améliorer le pilotage énergétique et l'efficacité des équipements de climatisation.



## Place de Bretagne

NANTES

Commerce  
3 215 m<sup>2</sup>

Performance carbone meilleure que la trajectoire 2°C de l'accord de Paris déterminée à l'aide de l'outil Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM)

PERIAL ESG SCORE  
**54,89/100**

Note E	29,06
Note S	13,52
Note G	12,31

### Note ESG annuelle 2025 NA

	Performance énergétique : 361,1 kWhEP/m <sup>2</sup> <i>(pas d'évolution car immeuble acheté en 2025)</i>	na
	Performance carbone : 5,31 kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> <i>(pas d'évolution car immeuble acheté en 2025)</i>	na
	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle	na
	Aucune certification environnementale	na
	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	na
	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun, absence de parking	na
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> (et aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble)	na
	Risques climatiques moyens	na

**Actions lancées / réalisées en 2025 :** L'immeuble étant acquis au premier trimestre 2025, aucune interventions spécifique n'a été réalisée.

**Actions envisagées en 2026 :** Réalisation d'un audit énergétique afin d'établir un état des lieux des consommations et d'identifier les actions prioritaires pour améliorer la performance environnementale de ce nouvel actif.



# Action d'amélioration de la biodiversité

## Les Portes d'Arcueil

### Siège d'Orange France

Dans la continuité des travaux de modernisation et énergétiques du bâtiment engagés en 2024 avec le locataire, des **travaux en faveur de la biodiversité** ont été livrés en juin 2025.

Ils ont notamment porté sur

- la **création d'une prairie** en remplacement d'une pelouse non accessible
- la **végétalisation des zones de sol nu** avec des plantes couvre-sol
- la plantation d'**espèces résistantes à la sécheresse** sur la toiture végétalisée exposée sud
- l'installation d'**aménagements pour la petite faune**.

Ces aménagements contribuent à renforcer la biodiversité locale en recréant des habitats adaptés à la faune et à la flore, tout en améliorant la **résilience écologique du site** face aux effets du **changement climatique**. La **végétalisation des espaces** participe également à la **limitation des îlots de chaleur** et peut contribuer à améliorer le **confort thermique des occupants**, notamment en période estivale.

**+31 %**

SCORE BIODIVERSITÉ (C25)



# Évaluation de l'impact de la SCI

PERIAL Euro Carbone répond aux 10 principes de la Charte d'Impact Investisseur de l'Institut de la Finance Durable (IFD) et a obtenu un score de 81 points sur 100, sur la base de la Notice de l'IFD.

Pour respecter les meilleures pratiques et garantir la robustesse de la démarche d'impact de la SCI, PERIAL AM a volontairement sollicité un audit de PERIAL Euro Carbone par un expert reconnu, Better Way. Cette démarche vise à valider le respect de la définition de "fonds à impact" tel que partagé par l'Institut de la Finance Durable (IFD).

Better Way a réalisé une revue critique des méthodologies et contenus relatifs aux aspects de durabilité et d'impact du produit PERIAL Euro Carbone afin d'apprécier la sincérité et la complétude des informations. Cette revue a été réalisée début 2024 sur les données 2023. Les résultats actualisés selon la grille d'évaluation « immobilier » de l'IFD pour l'exercice 2025 aboutissent à une note de 81/100 pour le fonds PERIAL Euro Carbone.

## Résultats de la grille IFD pour PERIAL Euro Carbone

	NOTE FONDS	NOTE MAX
<b>THÉORIE DU CHANGEMENT</b>	<b>26</b>	<b>30</b>
Définition des objectifs généraux	12	12
Définition des actions déployées	14	18
<b>MISE EN ŒUVRE OPÉRATIONNELLE</b>	<b>20</b>	<b>30</b>
<b>SUIVI DES RÉSULTATS</b>	<b>28</b>	<b>30</b>
Procédure de suivi des résultats	14	15
Qualité des résultats observés	14	15
<b>COMMUNICATION ET CRÉDIBILITÉ</b>	<b>7</b>	<b>10</b>
<b>TOTAL</b>	<b>81</b>	<b>100</b>
BONUS	0	5

Avec un **score total de 81/100**, le Fonds PERIAL Euro Carbone démontre une performance solide comparée au score minimum de 60 points requis par l'IFD en 2025<sup>(1)</sup>.

Les résultats les plus favorables concernent la **Théorie du changement** et le **Suivi des résultats**, traduisant une stratégie d'impact structurée, des objectifs clairement définis et une capacité robuste à mesurer les résultats obtenus.

Les marges de progression identifiées portent principalement sur la **formalisation de certains éléments de mise en œuvre**, notamment la description plus détaillée des **facteurs externes** pouvant conditionner l'atteinte de l'impact, la mise en place d'un **plan d'action systématique** associé, ainsi que la documentation des actions visant à détecter, hiérarchiser et maîtriser les **externalités négatives**. Les axes d'amélioration prioritaires concernent également l'enrichissement du **reporting d'impact**, avec une présentation plus fine des actions déployées **actif par actif** et, lorsque cela est possible, leur mise en regard avec les résultats observés, ainsi que le développement d'**initiatives de sensibilisation à l'impact** auprès des locataires et parties prenantes du fonds.

(1) Notice explicative de l'échelle d'évaluation du potentiel d'impact d'un fonds, actifs immobiliers (p.5) : [institut-de-la-finance-durable-notice-explicative-de-l-echelle-d-évaluation-6835b82f39e90.pdf](https://www.institut-de-la-finance-durable.com/notice-explicative-de-l-echelle-d-évaluation-6835b82f39e90.pdf)



Better Way

## Attestation sur la grille d'évaluation du potentiel d'impact du fonds PERIAL Euro Carbone

En réponse à la demande de la SCI PERIAL Euro Carbone, Better Way a réalisé entre avril 2024 et juin 2024 une revue critique du rapport ESG & Impact du fonds ainsi qu'une validation de la performance du fonds au regard de la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds (version générique à ce stade, dans l'attente d'une déclinaison Actifs Immobiliers) de l'Institut de la Finance Durable.

### Contexte et périmètre de la mission de vérification

- Créée en 2020, la SCI PERIAL Euro Carbone a mis au cœur de sa thèse d'investissement une stratégie de décarbonation des actifs immobiliers grâce à la mise en place d'actions d'optimisation et de réduction des émissions de GES, avec l'objectif d'atteindre une trajectoire bien en dessous de 2°C, en ligne avec l'Accord de Paris.
- En 2024, la SCI a structuré son approche d'impact pour formaliser cet ADN durable et devenir « fonds à impact ». Cette structuration s'appuie sur les trois piliers de l'impact (intentionnalité, additionalité et mesurabilité) ainsi que sur une théorie du changement et la mise en place d'un rapport complet ESG & Impact.
- Better Way a été diligentée par la direction RSE & Innovation pour une mission de revue critique du rapport ESG & Impact et de validation de la performance du fonds au regard de la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds de l'Institut de la Finance Durable.
- Lors de cette mission, les actions suivantes ont été effectuées :
  - Prise de connaissance de tous les documents concernant la politique ESG & Impact du fonds et notamment ceux justifiant les réponses apportées à la grille d'évaluation du potentiel d'impact du fonds.
  - Réunions de travail avec les équipes de gestion du fonds et avec les équipes de la direction RSE & Innovation
  - Vérification de la cohérence des pratiques ESG & Impact du fonds avec la charte d'impact investisseur de l'Institut de la Finance Durable.
  - Vérification des pratiques ESG & Impact du fonds au regard des réponses apportées à la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds Générique de l'Institut de la Finance Durable et vérification du score.
  - Revue critique du rapport ESG & Impact du fonds pour 2023.

Better Way n'a pas de conflit d'intérêt lié à cette revue critique, qui a été menée de façon éthique et objective tout au long du processus, avec un souci d'intégrité et de crédibilité. Better Way n'a pas été impliquée dans les opérations, la gestion, les processus d'investissement ni la conception du système ESG & Impact du fonds.

### Les principales conclusions sont les suivantes

- La démarche ESG & Impact du fonds est **cohérente avec les critères européens et internationaux de l'investissement à impact**. Les investissements du fonds sont réalisés dans l'intention de générer un impact social ou environnemental positif et mesurable en plus d'un rendement financier (définition internationale du Global Impact Investing Network). La démarche d'impact, documentée au sein de la théorie du changement, répond aux critères d'intentionnalité, d'additionalité et de mesure, qui prévalent notamment dans le contexte européen (critères mentionnés par exemple par Impact Europe et l'ESMA).
- En France, la démarche ESG & Impact du fonds est **cohérente avec la définition de l'investissement à impact établie par l'Institut de la Finance Durable** et sa déclinaison en dix principes **au sein de la charte d'impact investisseur**. Elle s'applique à tous les investissements réalisés par le fonds.
- La démarche ESG & impact du fonds a été évaluée au regard de la grille d'évaluation du potentiel d'impact des fonds Générique (dernière version de 2024) de l'Institut de la Finance Durable. Le score évalué en juin 2024 est de 78/100, supérieur au seuil de 55/100 défini par l'Institut de la Finance Durable, avec un potentiel d'amélioration pour les années à venir, **compatible avec les seuils graduels prévus par l'Institut de la Finance Durable**.

## Indicateurs environnementaux

### Énergie et carbone



#### CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

(kWhEP /m²)  
parties communes et privatives

#### Consommations moyennes par typologie d'immeubles en kWhEP/m²

##### À l'échelle du fonds ✓

- **126 kWhEP/m²**
- **8** immeubles
- **-52%** par rapport au benchmark de l'OID et Deepki (264 kWhEP/m²)
- **-53%** par rapport à 2024 (269 kWhEP/m²)  
*Voir explications à la page suivante*
- **-50%** par rapport à 2023 (252 kWhEP/m²)
- **-56%** par rapport à 2022 (283 kWhEP/m²)

##### Bureaux France ✓

- **92 kWhEP/m²**
- **5** immeubles
- **-65%** par rapport au benchmark de l'OID (263 kWhEP/m²)
- **-66%** par rapport à 2024 (269 kWhEP/m²)
- **-64%** par rapport à 2023 (254 kWhEP/m²)
- **-68%** par rapport à 2022 (286 kWhEP/m²)

##### Commerces France ✓

- **361 kWhEP/m**
- **1** immeuble
- **Non comparable** car premier immeuble de cette typologie dans le portefeuille depuis son acquisition en 2025

#### Mode de calcul

Moyenne des consommations énergétiques des immeubles (en énergie primaire) pondérées par leur surface.



COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE

**100 %\* du fonds**

Part des consommations énergétiques issue de données réelles :

**34% EN VALEUR VÉNALE**



#### ÉMISSIONS DE GES

(kgCO<sub>2</sub>eq/m²)  
calculées sur la base des consommations d'énergie finale des parties communes et privatives

#### Émissions de GES moyennes par typologie d'immeubles en kgCO<sub>2</sub>eq/m²

##### À l'échelle du fonds ✓

- **8,8 kgCO<sub>2</sub>eq/m²**
- **8** immeubles
- **-29%** par rapport au benchmark OID et Deepki (12,4 kgCO<sub>2</sub>eq/m²)
- **+49%** par rapport à 2024 (5,9 kgCO<sub>2</sub>eq/m²)  
*Voir explications à la page suivante*
- **+39%** par rapport à 2023 (6,3 kgCO<sub>2</sub>eq/m²)
- **+31%** par rapport à 2022 (6,7 kgCO<sub>2</sub>eq/m²)

##### Bureaux France ✓

- **7,2 kgCO<sub>2</sub>eq/m²**
- **5** immeubles
- **-33%** par rapport au benchmark de l'OID (10,7 kgCO<sub>2</sub>eq/m²)
- **+36%** par rapport à 2024 (5,3 kgCO<sub>2</sub>eq/m²)
- **+24%** par rapport à 2023 (5,8 kgCO<sub>2</sub>eq/m²)
- **+8%** par rapport à 2022 (6,7 kgCO<sub>2</sub>eq/m²)

##### Commerces France ✓

- **5,3 kgCO<sub>2</sub>eq/m²**
- **1** immeuble
- **Non comparable** car premier immeuble de cette typologie dans le portefeuille depuis son acquisition en 2025

#### Mode de calcul

Moyenne des émissions de GES des immeubles (en kgCO<sub>2</sub>eq/m²) pondérées par leur surface.



COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE

**100 %\* du fonds**

Part des émissions de GES issue de données réelles :

**34% EN VALEUR VÉNALE**



Ce logo apposé à côté d'un chiffre indique que l'Organisme Tiers Indépendant, KPMG, l'a vérifié

\* 100 % du fonds : entendu hors immeubles inscrits au plan de vente pour l'année 2026, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.



## Focus évolution des consommations énergétiques 2025

La **consommation énergétique** moyenne de l'exercice 2025 s'est **significativement améliorée** et cela traduit les effets concrets des actions engagées par la société de gestion sur le patrimoine immobilier du fonds PERIAL Euro Carbone, au cours des dernières années. Celles-ci comprennent notamment la **réalisation de travaux d'amélioration énergétique**, la **sensibilisation des locataires** à travers des comités verts, l'optimisation de la gestion opérationnelle des immeubles, la **mobilisation des property managers**, ainsi que le déploiement de **certifications environnementales**.

Cette progression des performances énergétiques doit toutefois être appréciée avec prudence. Elle intègre également une actualisation de la méthodologie de calcul des performances énergétiques, visant principalement à aligner les coefficients de conversion de l'énergie finale en énergie primaire avec ceux utilisés par le benchmark de l'OID<sup>(1)</sup>.

Enfin, les consommations énergétiques de l'exercice 2025 disposent d'un **taux d'extrapolation de 66%** (exprimé en VVHD). Dans un objectif d'atteindre 100% de donnée énergétique réelle, PERIAL AM a lancé en 2025 une **campagne d'installation de capteurs énergétiques** qui seront progressivement installés sur environ 150 immeubles situés majoritairement en France.

Plus précisément, les évolutions les plus significatives observées en 2025 s'expliquent principalement par une **fiabilisation des données** et des paramètres de calcul.

Pour plusieurs actifs, notamment La Marseillaise, Cap Horn et West Park, la baisse des consommations en énergie primaire résulte du passage à des données plus représentatives, qu'il s'agisse de données réelles, reconstituées avec un meilleur taux de complétude ou issues de références nationales telles qu'OPERAT.

Pour ces mêmes immeubles, cette baisse est également accentuée par l'**actualisation des coefficients de conversion énergie finale / énergie primaire**, en baisse de 23%, appliqués aux réseaux urbains de froid ou de chaleur.

À l'inverse, la hausse constatée sur **3M Diegem** s'explique par l'**absence de données réelles disponibles en 2025**, conduisant à une estimation moins favorable.



## Focus évolution des émissions de GES 2025

Les résultats 2025 font apparaître une hausse globale des émissions de GES par m<sup>2</sup> par rapport à 2024, à périmètre et usages comparables, alors même qu'aucune dégradation structurelle des consommations énergétiques finales n'est observée sur le patrimoine.

Cette évolution s'explique principalement par l'**actualisation méthodologique des facteurs d'émission utilisés pour convertir les consommations énergétiques finales en émissions de GES**.

Cette mise à jour conduit notamment à une revalorisation du facteur d'émission de l'électricité en France, ainsi qu'à l'intégration de facteurs issus de versions plus récentes du référentiel CRREM pour la Belgique et l'Espagne. À consommation énergétique équivalente, les émissions calculées peuvent donc augmenter mécaniquement, en particulier pour les immeubles alimentés principalement à l'électricité.

D'autres ajustements méthodologiques contribuent également, dans une moindre mesure, à cette évolution : le recalcul des émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes, sur la base des derniers facteurs du GIEC, ainsi que la mise à jour des facteurs d'émission des réseaux de chaleur et de froid urbains selon les territoires.

Ces ajustements renforcent la précision de l'évaluation carbone, mais peuvent mécaniquement augmenter les émissions rapportées par m<sup>2</sup> sur certains immeubles.

Ainsi, la hausse des émissions constatée en 2025 doit être interprétée avant tout comme le résultat d'une lecture carbone plus prudente et mieux alignée avec les connaissances scientifiques récentes et les référentiels de place. Cette précision méthodologique ne remet pas en cause les actions engagées par PERIAL AM en matière de sobriété, d'efficacité énergétique et de pilotage des consommations ; elle permet au contraire de renforcer la robustesse du suivi carbone du patrimoine et sa comparabilité avec les cadres de référence extra-financiers.

## Méthodologies de calcul et limites

### Indicateur Énergie



Énergie nécessaire à la production de l'énergie finale

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

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

Énergie primaire (kWh<sub>EP</sub>)

Les performances énergétiques du patrimoine immobilier du fonds sont calculées à partir des données de consommation d'énergie centralisées via la plateforme de gestion énergétique CITRON.

Les consommations d'énergie utilisées proviennent en priorité de données réelles collectées automatiquement auprès des distributeurs d'énergie (électricité et gaz). Lorsque ces données sont incomplètes ou indisponibles, des méthodes d'extrapolation harmonisées sont appliquées afin de garantir une couverture exhaustive du périmètre analysé.

La fiabilité des données est appréciée à l'aide d'un taux de complétude temporel, calculé automatiquement à partir des relevés effectivement reçus. En fonction de ce taux, chaque actif est classé selon trois niveaux :

- données réelles ;
- données reconstituées par extrapolation proportionnelle ;
- données estimées par équivalence de performance, à partir de ratios de référence.

Les ratios mobilisés sont issus de bases reconnues (ADEME, OPERAT), complétés par des références internes PERIAL AM. Ces ratios sont adaptés à la typologie des actifs, à leur surface et à leur pays de localisation.

Lorsque nécessaire, les consommations sont retraitées afin de neutraliser l'effet de la vacance et refléter une situation d'occupation à 100 %.

Les consommations en énergie finale sont ensuite converties en énergie primaire à l'aide de coefficients officiels définis par l'ADEME et indiqués dans le Benchmark de Performance Énergétique et Environnementale (BPE) de l'OID, selon le vecteur énergétique et le pays concerné.

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

### 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. 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.

### Comparaison avec les benchmarks énergétiques et carbone

Les consommations énergétiques et les émissions de GES annuelles des immeubles sont comparées 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 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.

(1) Ratios de conversion EF en EP indiqués dans le Guide méthodologique BPE 2025 de l'OID (p.27)



## CERTIFICATIONS

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

87 % ✓

### EN VALEUR VÉNALE

- - 5 points par rapport à 2024 (92%)  
*La baisse s'explique par l'exclusion d'un immeuble certifié, liée à sa mise au plan de vente, ainsi que par l'intégration dans l'assiette d'un immeuble acquis en 2025 ne disposant d'aucune certification.*
- - 5 points par rapport à 2023 (92%)
- + 5 points par rapport à 2022 (82%)

### En détail

#### En phase construction/rénovation

- 19 % BREEAM & HQE
- 25 % BREEAM
- 14 % HQE & LEED

#### En phase exploitation

- 31 % BREEAM In-Use
- 22 % BREEAM In-Use & HQE Exploitation
- 7 % LEED O&M

#### Mode de calcul

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

COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE  
100 %\* du fonds

**Actions d'engagement :** les certifications environnementales permettent de valoriser la performance environnementale des actifs immobiliers sur les phases de construction, de rénovation et en exploitation. Les nouvelles acquisitions construites durant les 5 dernières années en bénéficient souvent, principalement en construction/rénovation. **PERIAL AM s'est fixé l'objectif de certifier 100 % des immeubles de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> selon BREEAM In-Use de niveau Very Good a minima d'ici à 2030, pour l'ensemble du patrimoine immobilier directement géré.** Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales. La dimension internationale des certifications en fait un outil idéal pour travailler sur un patrimoine européen.

✓ **Au 31 décembre 2025, la part d'immeubles de bureaux (en nombre) de plus de 5 000 m<sup>2</sup> certifiés BREEAM In-Use (a minima Very Good) ressort à 60 %**



## BIODIVERSITÉ

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

57 %

### EN VALEUR VÉNALE

- + 21 points par rapport à 2024 et 2023 (36%)  
*La hausse s'explique par l'acquisition d'un immeuble disposant d'une surface végétalisée supérieure à 50 %, attestée par un audit écologique, et par l'entrée dans le périmètre d'un immeuble acquis en 2025 présentant une surface végétalisée supérieure à 10 %.*

#### 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)

COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE  
100 %\* du fonds

**Actions d'engagement :** le taux de végétalisation est évalué, soit sur la base des audits écologiques, soit, à défaut, sur la base des informations issues des prestataires d'entretien des espaces verts des sites, mais également, le cas échéant, sur la base de vues satellites. PERIAL AM s'est par rapproché des écologues du cabinet de conseil ARP-Astrance, pour définir un indicateur qui permette de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et leur impact sur les utilisateurs : ainsi est né le C2S, ou Coefficient Socio-écologique par Surface. Cet outil permet, dans une logique d'amélioration continue, de faire l'état des lieux de la biodiversité et de son intérêt social sur site, mais également, pleinement intégré à la conception d'un projet architectural, d'aider à la décision. **PERIAL AM s'est fixé pour objectif d'améliorer le score biodiversité (C2S) d'au moins 30% des immeubles pertinents directement gérés (immeubles détenus hors copropriété, de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, hors plan de cession et ayant une surface végétalisée non nulle) d'ici à 2030**

✓ **Au 31 décembre 2025, 25 % des immeubles pertinents (en nombre) ont amélioré d'au moins 30% le score biodiversité (le C2S).**

La notion d'immeubles pertinents couvre les bâtiments de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, avec des espaces verts non-nuls, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cessions.

## Indicateurs sociaux



### MOBILITÉ

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

100 % ✓

### EN VALEUR VÉNALE

- Identique à 2024, 2023 et 2022 (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).

COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE  
100 %\* du fonds

#### Actions d'engagement

En investissant dans des immeubles proches des transports en commun, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de réduire leur empreinte carbone individuelle.

✓ Ce logo apposé à côté d'un chiffre indique que l'Organisme Tiers Indépendant, KPMG, l'a vérifié

\* 100 % du fonds : entendu hors immeubles inscrits au plan de vente pour l'année 2026, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.



### BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES

Part des immeubles étant équipés de plus 5% des places de parking avec des bornes de recharge pour véhicules électriques

39 %

### EN VALEUR VÉNALE

- Non comparable car nouvel indicateur depuis 2025

#### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles dont la part de bornes de recharge électriques est supérieure à 5% du nombre total de places de parking, sur la valeur vénale hors droits de l'ensemble des immeubles avec parking du fonds.

COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE  
100 %\* du fonds

#### Actions d'engagement

En équipant les immeubles de bornes de recharge pour véhicules électriques, PERIAL AM facilite l'adoption de mobilités plus durables et accompagne la transition énergétique des utilisateurs. Ces infrastructures permettent aux occupants de réduire leur empreinte carbone individuelle en favorisant l'usage de véhicules électriques, moins polluants et plus respectueux de l'environnement.

## 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

- **Identique** à 2024 et 2023 (100%)
- **+ 37 points** par rapport à 2022 (63%)

#### Mode de calcul

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

Part des immeubles ayant subi des travaux couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires<sup>(1)</sup>

**100 %**

#### EN VALEUR VÉNALE

- **Identique** à 2024 et 2023 (100%)
- **+ 33 points** par rapport à 2022 (67%)

#### Mode de calcul

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).



COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE

**100 %\* du fonds**

**Actions d'engagement :** PERIAL AM intègre pleinement ses property managers et prestataires techniques dans sa démarche ESG. Depuis janvier 2024, les property managers en France sont soumis à un mandat incluant une rémunération variable liée à la réalisation de travaux ESG, ainsi qu'à la signature d'une charte ESG.

Les prestataires techniques intervenant sur les immeubles doivent également signer la charte ESG, jointe à chaque ordre de service. Cette charte incite les prestataires à suivre leurs engagements, qui portent sur la réduction des impacts environnementaux, la résilience des immeubles, les conditions de travail, la lutte contre les discriminations et la valorisation des acteurs locaux. Cette exigence s'applique aussi aux prestataires de travaux et de maîtrise d'œuvre. Enfin, un cahier des charges environnemental a été défini et est transmis aux prestataires techniques intervenant sur les chantiers les plus importants.



### RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Part des immeubles soumis à des risques climatiques faibles ou moyens

**4 %** ✓

#### EN VALEUR VÉNALE

- **+ 4 points** par rapport à 2024 et 2023 (0%)  
*L'immeuble Nantes Intersport acquis en 2025 dispose d'une exposition aux aléas climatiques à un niveau "moyen"*
- **Non comparable** à 2022  
*en raison de l'évolution méthodologique de l'outil Bat-ADAPT / R4RE de l'OID utilisé*

#### 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.



COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE

**100 %\* du fonds**

**Actions d'engagement :** conscients des risques que le changement climatique fait déjà peser sur les actifs immobiliers, PERIAL AM intègre pleinement ces enjeux dans sa stratégie de gestion des risques, notamment à travers son plan PERIAL Positive 2030.

Depuis 2024, des procédures de gestion d'urgence ont été mises en place sur l'ensemble du patrimoine, accompagnées de plannings de tests d'adaptation à l'échelle des immeubles. En parallèle, PERIAL AM déploie chaque année un plan pluriannuel de travaux, appuyé sur des audits de vulnérabilité, afin de cibler les priorités d'intervention et de piloter des actions correctives adaptées.

**(1) 100% de principaux prestataires de maîtrise d'œuvre (architectes) intervenus sur le fonds en 2025 ont signé la Charte ESG de PERIAL Asset Management**

# Annexe SFDR périodique

Le format de la présente annexe est imposé par le cadre réglementaire européen. Le secteur de l'immobilier, particulièrement concerné par les enjeux environnementaux, est soumis à cette réglementation comme d'autres secteurs économiques. Il est néanmoins à noter qu'au-delà d'un alignement pur et simple à ce cadre réglementaire, l'enjeu principal pour l'immobilier est d'améliorer la performance du stock existant. Cette trajectoire d'amélioration doit s'entendre sur plusieurs années - c'est tout l'objet de la stratégie ESG que PERIAL AM met en œuvre.

## Annexe SFDR – Informations périodiques

Dénomination du produit : PERIAL Euro Carbone

Identifiant d'entité juridique : 96950069ZLOZFAK467

# Objectif d'investissement durable

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance. La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
<input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="checkbox"/> Non
<input checked="" type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif environnemental : 97,16% *</b>	<input type="checkbox"/> Il promouvait des <b>caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)</b> et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___% d'investissements durables
<input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input checked="" type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	<input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des <b>investissements durables ayant un objectif social : ___%</b>	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais <b>n'a pas réalisé d'investissements durables</b>

\* ensemble des investissements de la SCI au 31/12/25 étant considérés dans ce résultat



### Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

Le fonds poursuit l'objectif de respecter une trajectoire de réchauffement de +2°C conforme aux Accords de Paris. Cet objectif est mesuré au moyen de l'outil CRREM.

Dans cette perspective, une trajectoire de réduction des émissions carbone est définie dès l'acquisition de chaque actif du portefeuille immobilier détenu directement ou indirectement

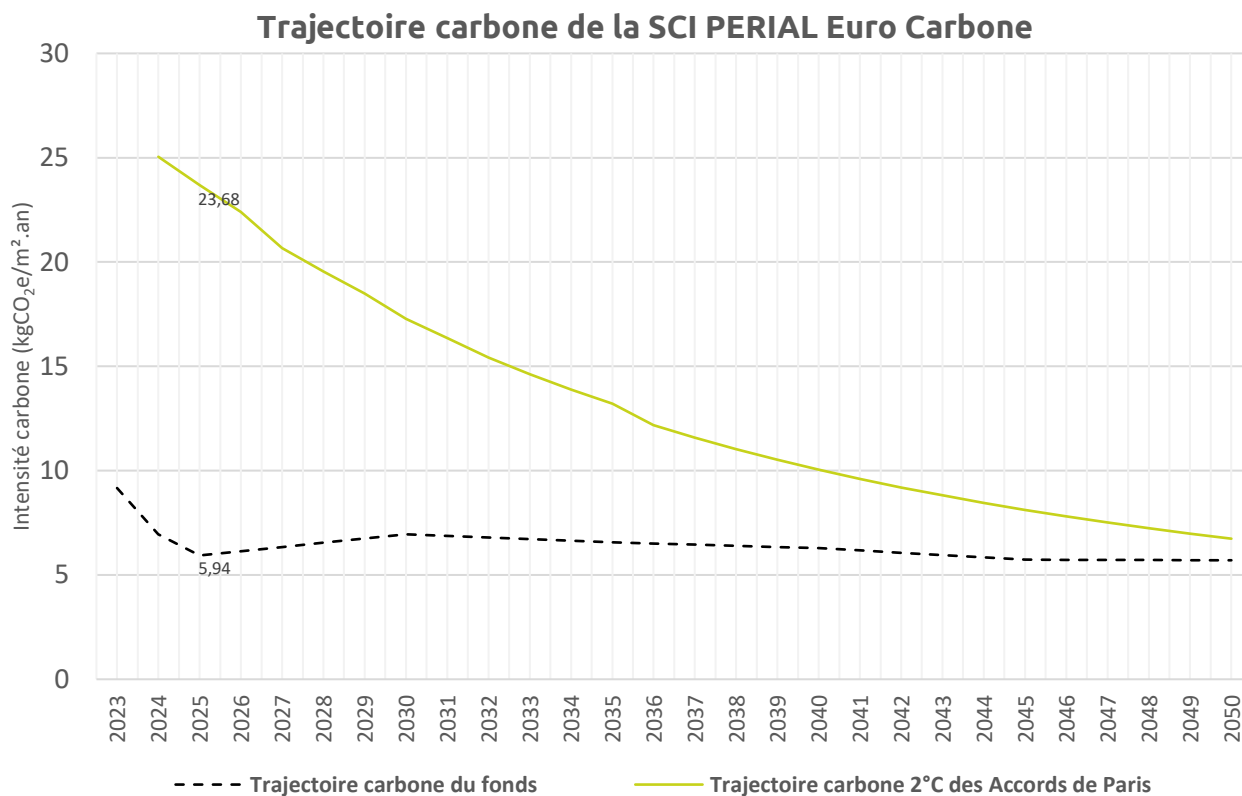
via un véhicule géré par PERIAL Asset Management. Les actions d'amélioration de l'usage, de la gestion et de l'exploitation des actifs sont mises en œuvre en priorité afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, avant d'activer, lorsque cela est nécessaire, les leviers d'amélioration du bâti.

À l'échelle du fonds, un bilan carbone couvrant les scopes 1, 2 et 3 est établi chaque année selon la méthodologie du GHG Protocol. Les émissions incompressibles relevant des scopes 1 et 2 font, par ailleurs, l'objet d'une contribution financière à des projets de réduction des émissions de gaz à effet de serre, approuvés en Assemblée Générale par les investisseurs.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

La performance carbone en 2025 à l'échelle de la SCI permet d'affirmer que le produit financier est aligné sur la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris jusqu'en 2050.

A noter que l'immeuble inscrit au plan de vente en 2026 n'est pas intégré à la trajectoire carbone, puisqu'il a vocation à être vendu à court terme.



Version de l'outil utilisée : CRREM-Risk-Assessment-Tool-Europe\_V2.07.xls

Trajectoire utilisée : "2°C target all GHG", qui inclut les émissions fugitives.

Interprétation : par rapport à la trajectoire 2°C all GHG, le patrimoine n'est pas obsoléscent.

L'objectif du fonds est bien respecté.

### ● **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Sur la période précédente, en 2024, la performance carbone à l'échelle de la SCI exprimée en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> permettait d'affirmer que le produit financier était aligné sur la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris jusqu'en 2050.

### ● **Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?**

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PERIAL Euro Carbone ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers **prennent notamment en compte les principales incidences négatives** identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, au cours de la phase d'acquisition.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.

En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

Les **property managers intervenant sur le patrimoine du fonds sont contractuellement engagés** dans une démarche **de prévention et de gestion des risques climatiques**. En outre, l'**équipe Immobilier Durable** de PERIAL Asset Management travaille à la **définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés**, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine immobilier.

### — — *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

La SCI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique (l'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires).

La société de gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

**Les principales incidences négatives** correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

**La SCI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :**

- **[PAI obligatoire n°1]** Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- **[PAI obligatoire n°2]** Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur ces indicateurs des principales incidences négatives.

— — — *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :*

La SCI investit dans des actifs immobiliers pour lesquels le respect des principes directeurs de l'OCDE, des Nations Unies et des conventions fondamentales de l'OIT et de la Charte internationale des droits de l'homme ne peut être formellement démontré. En revanche, la société de gestion PERIAL Asset Management adopte un comportement responsable en appliquant ses procédures internes lors de la sélection des prestataires, incluant la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et la gestion des conflits d'intérêt.



**Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?**

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2025 \* :

- **[PAI obligatoire n°1]** Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- **[PAI obligatoire n°2]** Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 60% ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie :  $195 \times 10^{-6}$  GWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.

*\* ensemble des immeubles de la SCI au 31/12/25 étant considérés dans ce résultat*



## Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la **plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025.

Ci-dessous figure la liste de tous les investissements immobiliers du produit financier :

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
ARCUEIL/LES PORTES D'ARCUEIL 1	Immobilier	19%	FRANCE
LA MARSEILLAISE	Immobilier	12%	FRANCE
NANTERRE / WEST PARK	Immobilier	16%	FRANCE
BORDEAUX - CAP HORN	Immobilier	15%	FRANCE
MADRID / FRAY LUIS DE LEON	Immobilier	13%	ESPAGNE
NANTES /ILINK	Immobilier	8%	FRANCE
BRUXELLES/3M	Immobilier	7%	BELGIQUE
BARCELONE - ALION	Immobilier	6%	ESPAGNE
NANTES / INTERSPORT	Immobilier	4%	FRANCE

\*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2025, sur l'assiette du patrimoine immobilier



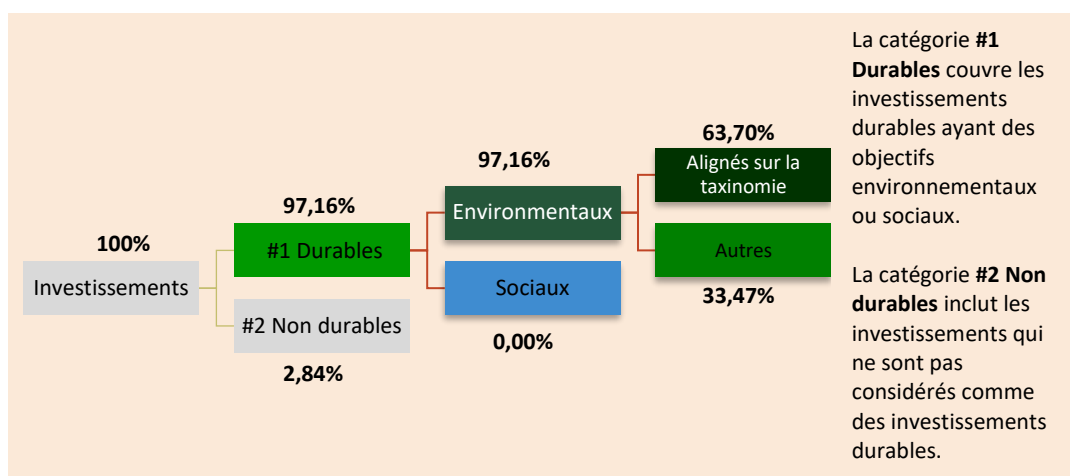
## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ? \*

Le produit financier a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2025, ce qui correspond à 97,16% de son actif brut.

\* Tous les investissements de la SCI au 31/12/25 sont pris en compte dans les résultats présentés pour cette question générale et sa sous-question suivante.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

## Quelle était l'allocation des actifs ? \*\*



\*\*Au 31/12/2025

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.

La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l'UE ne fait pas l'objet d'un examen par un tiers.

- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

La SCI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier.



**Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?**

- **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE<sup>1</sup> ?**

Oui:

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

Non

---

<sup>1</sup>Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

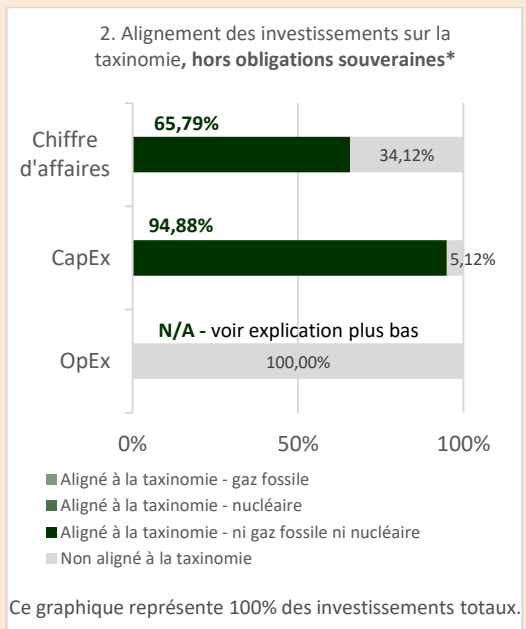
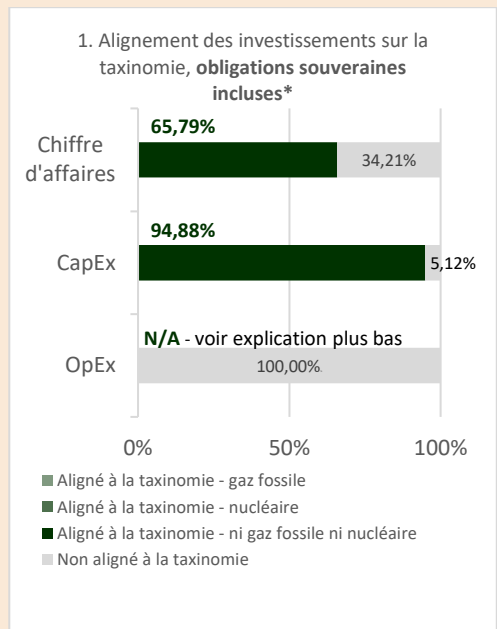
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires** sont des **activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines\* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



\*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Ces calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management. L'ensemble des immeubles de la SCI au 31/12/25 est considéré dans ces résultats.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit n'a pas réalisé d'investissements dans des activités transitoires ou habilitantes.

● **Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ? \***

Sur la période précédente, soit en 2024, l'alignement à la taxinomie s'élevait à :

- 10,63% pour la **valeur de marché**, contre 63,70% courant 2025 ;  
L'amélioration de la performance énergétique, ainsi que la mise à jour des DPE (dans une moindre mesure), en 2025, expliquent ce résultat nettement meilleur qu'en 2024. Cette progression reflète les actions menées par la société de gestion : les travaux énergétiques réalisés, la sensibilisation des locataires ou encore une meilleure gestion des immeubles.  
La progression des performances énergétiques doit toutefois être appréciée avec prudence. Elle intègre également une actualisation de la méthodologie de calcul des performances énergétiques, visant principalement à aligner les coefficients de conversion de l'énergie finale en énergie primaire avec ceux utilisés par le benchmark de l'OID.

- 0,00% pour le **chiffre d'affaires**, contre 65,79% courant 2025 ;  
Le résultat exprimé en chiffre d'affaires suit la même tendance que celui calculé en valeur de marché, dans la mesure où la méthodologie de calcul repose sur le ratio suivant : somme des loyers nets associés aux immeubles alignés à la Taxinomie, rapportée à la somme des loyers nets de l'ensemble des immeubles.
- 36,72% pour le **CapEx**, contre 94,88% courant 2025 ;  
Le résultat exprimé en CapEx repose sur le ratio suivant : somme des montants décaissés au titre de travaux alignés à la Taxinomie, rapportée à la somme des décaissements associés à l'ensemble des travaux réalisés sur les immeubles. Il reflète le fait que les travaux réalisés en 2025, dont une partie avait été engagée dès 2024, relevaient davantage des catégories d'activités habilitantes contribuant à l'objectif d'« atténuation du changement climatique » au sens de la Taxinomie. Il s'agit plus précisément des activités répertoriées aux points 7.3 à 7.6, 8.2 et 9.3 de l'annexe I de l'acte délégué Taxinomie.
- Non applicable (N/A) pour l'**OpEx**, soit le même résultat courant 2025.  
Conformément aux dispositions des Annexes III et IV du Règlement délégué (UE) 2021/2178, en tant que société de gestion d'actifs, PERIAL Asset Management n'est pas tenue de publier l'indicateur des dépenses d'exploitation (OpEx) alignées à la Taxonomie européenne. Cette obligation ne s'applique pas aux sociétés dont l'activité principale est la gestion d'actifs, car elles ne sont pas considérées comme des entités non financières au sens de ce règlement. Ainsi, l'indicateur clé de performance (ICP) OpEx alignés à la Taxonomie, demandé dans les Annexes IV et V du Règlement SFDR, relatives aux rapports périodiques, sera toujours égal à 0.

*\* ensemble des immeubles de la SCI au 31/12/25 étant considérés dans ces résultats*

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte des critères** en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



### Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

En 2025, la SCI affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE de 33,47%\*.

*\* ensemble des immeubles de la SCI au 31/12/25 étant considérés dans ce résultat*



### Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.



### Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie, aux liquidités, aux frais d'acquisition non compensés par les commissions acquises au fonds et à la trésorerie, détenus en tant que liquidités auxiliaires.

Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au retrait ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers entrant dans la catégorie « #1 Durables ».

Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.



### Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Les actifs retenus pour l'acquisition par le fonds ont fait l'objet d'analyses approfondies de leurs performances énergétiques, directement liées à leur empreinte carbone.

Un plan de travaux a été validé, qui devrait impacter positivement la performance énergétique et carbone de la SCI.



### Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Il n'existe pas d'indice de référence « transition climatique » ou « accord de Paris » de l'Union pour cette typologie de produit.

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**  
Non applicable.
- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur l'objectif d'investissement durable ?**  
Non applicable.
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**  
Non applicable.
- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**  
Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.



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

# SCI PERIAL Euro Carbone

## gérée par PERIAL Asset Management

**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 SCI PERIAL Euro Carbone au 31 décembre 2025**

Exercice clos le 31 décembre 2025  
SCI PERIAL Euro Carbone  
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


## **SCI PERIAL Euro Carbone**

Siège social : 34, rue Guersant - 75017 Paris

### **Rapport du commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier et d'impact de la SCI PERIAL Euro Carbone au 31 décembre 2025**


Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'attention de la Gérance,

En notre qualité de commissaire aux comptes de la SCI PERIAL Euro Carbone (ci-après « Entité »), 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, 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 2025 (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).

## **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 2026 et juin 2026 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.

## **SCI PERIAL Euro Carbone**

Rapport du commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'indicateurs sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCI PERIAL Euro Carbone au 31 décembre 2025



## 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.

 Christophe  
Coquelin  
2026.06.09  
13:02:08 +02'00'

Christophe Coquelin  
Associé

## SCI PERIAL Euro Carbone

Rapport du commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'indicateurs sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCI PERIAL Euro Carbone au 31 décembre 2025

► Crédits photos :  
Offset/Imagera, Christophe Meireis, Luc Boegly, PERIAL droits réservés



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