



PERIAL
HOSPITALITÉ
EUROPE



REPUBLIQUE FRANÇAISE

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Rapport
extra-financier
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
Chiffres clés	06
Les enjeux ESG	08
Une stratégie ESG engagée et innovante	10
Une stratégie d'amélioration continue	13
Une SCPI engagée pour l'amélioration de la performance sociale	14
Performances extra-financières	18
Immeubles significatifs 2025	29

Édito



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

Éric Cosserat

Président-Directeur Général de PERIAL Asset Management

Anne-Claire Barberi

Directrice RSE & Innovation du groupe PERIAL

► L'année 2025 confirme que l'immobilier d'hospitalité et de santé occupe une place stratégique au cœur des grandes transformations démographiques et sociétales européennes. Selon la Commission européenne, la part d'Européens âgés de plus de 65 ans pourrait augmenter de 50 % d'ici 2050, pour représenter près de 30 % de la population. Cette évolution structurelle induit des besoins croissants en infrastructures adaptées : cliniques, établissements de soins, EHPAD, résidences seniors ou structures médicalisées devront continuer à se transformer pour répondre aux attentes sanitaires, sociales et humaines de notre société.

Dans ce contexte, la SCPI PERIAL Hospitalité Europe déploie une stratégie d'investissement de long terme, centrée sur des immeubles essentiels à la société et portés par des tendances démographiques durables. La résilience des usages et la qualité des opérateurs constituent des facteurs déterminants de stabilité et de création de valeur pour le patrimoine.

Au-delà des fondamentaux immobiliers, PERIAL Hospitalité Europe a fait le choix de structurer une **approche ISR spécifiquement adaptée aux enjeux de l'immobilier de santé et d'hospitalité**. Cette stratégie repose sur une conviction forte : la performance durable de ce type d'immeubles ne peut être dissociée du **respect des droits humains et de la qualité des conditions d'accueil des utilisateurs** finaux. Les immeubles accueillent en effet des publics vulnérables, pour lesquels les questions de dignité, de confidentialité, de bien-être et de qualité de l'environnement de vie sont centrales. Cette approche vise à accompagner les exploitants dans l'amélioration continue de leurs pratiques, tout en contribuant à la pérennité des immeubles.


En 2025, cette démarche s'est traduite par des visites sur trois immeubles du portefeuille – situés à Freiberg, Aglasterhausen et Heerlen – menées par une équipe d'experts spécialisés dans le secteur de la santé. Ces visites ont permis d'évaluer les pratiques existantes, d'identifier les principaux enjeux ESG spécifiques aux sites concernés et de nourrir un dialogue approfondi avec les exploitants. Les enseignements issus de ces missions ont mis en évidence la nécessité de structurer davantage les échanges avec les locataires sur les thématiques ESG. Ils ont notamment conduit à recommander la **mise en place d'une annexe ESG volontaire**, conçue comme un outil de dialogue et de progrès partagé.

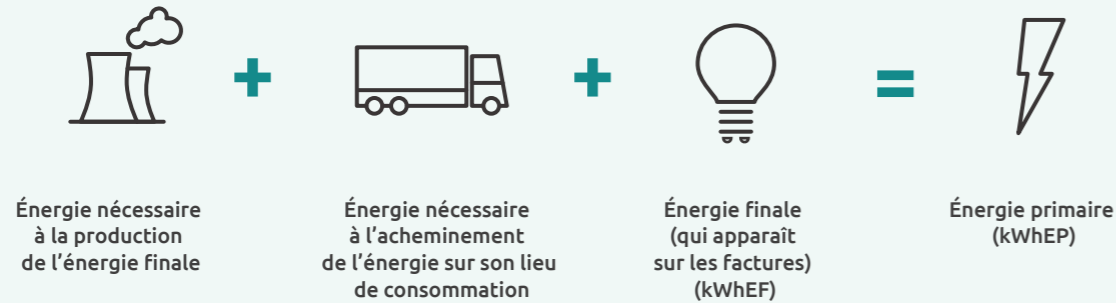
Cette dynamique s'inscrit dans une logique partenariale : l'objectif n'est pas de substituer des exigences normatives aux réalités de terrain, mais de construire, avec les exploitants, des trajectoires d'amélioration compatibles avec les usages, les contraintes réglementaires locales et les attentes des utilisateurs. En renforçant la qualité des environnements d'accueil et de travail, cette approche contribue indirectement à la stabilité locative, à l'attractivité des immeubles et à la préservation de leur valeur dans le temps. Cette exigence continuera de guider les actions du fonds en 2026 et au-delà, avec la volonté de renforcer la mesure des impacts, d'approfondir le dialogue avec les exploitants et de contribuer concrètement à une hospitalité européenne plus responsable et plus humaine.

Chiffres clés



Pour tout comprendre

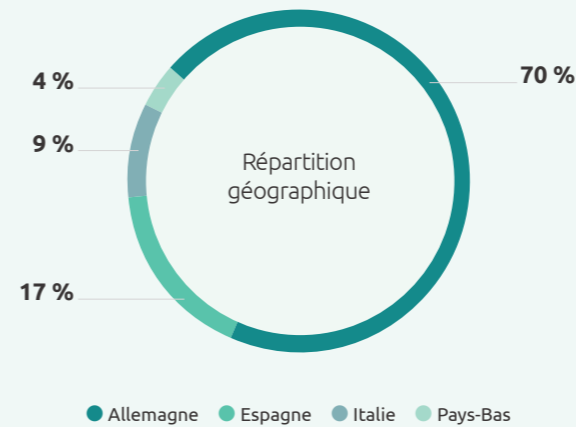
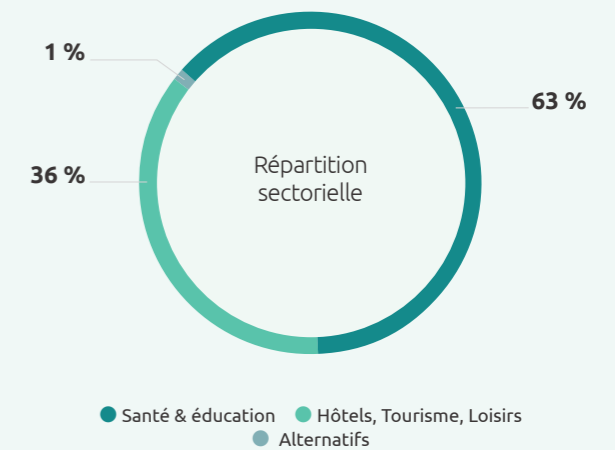
1 kWh =  pendant 1 heure



100 %

DES PROPERTY MANAGERS

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



► Chiffres au 31/12/2025

PRÈS D'UNE

Quinzaine

D'EXPERTS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

au sein de PERIAL AM, et un service RSE et Innovation à l'échelle du groupe **PERIAL**

87%

D'IMMEUBLES (EN VVHD) DISPOSENT D'AU MOINS UN SERVICE SUR PLACE

cela couvre des équipements et prestations adaptés aux résidents (salle de sport, restauration, soins, etc.)

► La méthodologie de l'indicateur est expliquée en p. 24 du rapport

169

KWHEP/M²/AN

en moyenne contre 266 kWhEP/m².an (benchmark Deepki) à l'échelle du fonds

► La méthodologie de l'indicateur est expliquée en p. 19 du rapport

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).



Santé

90 %

DE NOTRE TEMPS

est passé à l'intérieur de bâtiments qui influent 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)



Mobilité

En Union européenne,

LA VOITURE REPRÉSENTE PLUS DE

70 %

des passagers-kilomètres

(Eurostat, données 2023)



Résilience climatique

Les pertes économiques annuelles dues aux événements climatiques extrêmes s'élèvent

26 Mds €

en moyenne sur la dernière décennie

(Cour des Comptes européenne)



Climat

Les bâtiments représentent

40 %

DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET

36 %

DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

en Europe

(Commission européenne)



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

PERIAL est une entreprise à mission et labélisée B Corp

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

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

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

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, 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 associés des fonds.

Une stratégie ESG engagée et innovante

Qui a permis à PERIAL Hospitalité Europe d'obtenir le label ISR

PERIAL ESG Score :

une grille créée par PERIAL AM regroupant environ **70 critères ESG** pour évaluer chaque immeuble et valoriser sa trajectoire d'amélioration

8 Indicateurs de performance extra-financière

- 1.  Les consommations énergétiques
- 2.  Les émissions de gaz à effet de serre (GES)
- 3.  La biodiversité
- 4.  Les services sur site
- 5.  La mobilité
- 6.  Les bornes de recharge électrique
- 7.  La gestion de la chaîne d'approvisionnement
- 8.  La résilience climatique

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

1966

Gestion immobilière, collecte des loyers

PERIAL Asset Management créateur de PF1, une des premières SCPI

2020

Création du PERIAL ESG Score

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



2020

La SCPI PERIALO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone obtiennent le label ISR

Définition de la Raison d'être du Groupe PERIAL

2023

La SCPI PERIAL Hospitalité Europe obtient le label ISR Immobilier



PERIAL AM obtient la certification ISO 14001

2024

Le Groupe PERIAL devient entreprise à mission

2025

Le Groupe PERIAL est certifié B Corp



2030

Programme PERIAL Positive 2030

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

Cycle de vie d'un immeuble en portefeuille

AVANT L'ACQUISITION

- Appréciation de l'éligibilité de l'immeuble sur la base de ses principales caractéristiques ESG
- Notation de l'immeuble selon le PERIAL ESG Score
- Identification des principaux points ESG à auditer en phase de *due diligence*
- Visite par un expert sur les immeubles de santé (EHPAD, clinique, résidences seniors)
- Condition à l'acquisition : la note ESG seuil doit être supérieure à la note ESG seuil définie par PERIAL Asset Management



GESTION IMMOBILIÈRE

- Mise en œuvre de la stratégie ESG
- Évaluation de l'immeuble selon la grille d'analyse sociale, un agrégateur d'indicateurs permettant de mesurer la performance sociale des immeubles
- Mise en place du plan pluriannuel de travaux et d'actions impactant la performance ESG et le score social
- Mise à jour annuelle de la note ESG de chaque immeuble et mise en place des plans d'actions



LORS DE L'ARBITRAGE

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



Une stratégie d'amélioration continue

Afin de répondre aux **exigences du marché et des locataires** des immeubles du fonds, il est crucial d'entretenir et de maintenir le patrimoine immobilier.

Pour cela, un **plan de travaux** quinquennal est validé chaque année, visant à garantir la **sécurité** des utilisateurs, apporter les **améliorations nécessaires** à la bonne **utilisation** des sites, appliquer notre **stratégie extra-financière** et répondre aux **exigences réglementaires**.

Par ailleurs, PERIAL AM a mis en place en 2022 un **cadre de financements durables**, qui a été actualisé en 2026. Ce dispositif vise à **verdifier les dettes**, permettant d'obtenir des **taux de financements plus favorables** (« green loans ») si l'immeuble concerné détient une certification environnementale de très bon niveau, ou d'obtenir des **bonus annuels sur le taux** (« sustainability-linked loans ») si le fonds détenant l'immeuble concerné a performé sur tout ou partie des indicateurs de performance environnementaux. Pour plus d'information, consultez notre document cadre disponible sur le lien hypertexte ci-dessous.



SLL & Green Loans Framework



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



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

Une SCPI engagée pour l'amélioration de la performance sociale



La performance sociale : un défi pour l'immobilier

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

Qu'est-ce que la performance sociale ?

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

Comment agir pour l'amélioration de la performance sociale d'un bâtiment ?

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

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

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

90 %

DE NOTRE TEMPS EST PASSÉ À L'INTÉRIEUR DE BÂTIMENTS.

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

(source : IWBI)

💡 Le saviez-vous ?

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

(Source : Europe 2050 : Fondation Robert Schuman)



Nos actions en matière de performance sociale

Une démarche innovante construite avec l'appui d'experts

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

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

Un outil mesurant la performance sociale des immeubles et du fonds

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

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

Un « social score » sur 100 est calculé en fonction des réponses obtenues.

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

Le processus d'amélioration de la performance sociale des sites

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



Évaluation initiale

- Analyse des documents et des pratiques
- Questionnaire envoyé au locataire



Visite santé sur site

- Visite de l'immeuble et des espaces
- Échange avec le locataire



Analyse & amélioration

- Identification des points forts
- Partage avec l'équipe PERIAL AM

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

OBJECTIF EXTRA-FINANCIER DU FONDS :

améliorer la performance sociale d'ici 2030

À FIN 2025,

le « social score » moyen du fonds s'élève à 29/100 avec 59% des immeubles évalués (en nombre).

Bénéfices de la démarche sociale mis en avant par trois visites de site réalisées fin 2025



Aglasterhausen - Allemagne



Heerlen - Pays Bas



Freiberg - Allemagne

Dans le cadre de sa **stratégie ISR**, le fonds **PERIAL Hospitalité Europe** déploie une démarche visant à mieux apprécier la qualité d'usage de ses immeubles et les pratiques mises en œuvre par les locataires-exploitants au bénéfice des résidents, des familles et des collaborateurs. Cette approche concrétisée par le suivi du « **social score** » du fonds permet d'avoir une analyse au plus près des réalités opérationnelles de chaque établissement.

En 2025, **trois immeubles de santé** du fonds ont ainsi fait l'objet d'une visite par **MoZaiC Asset Management**, prestataire spécialisé dans l'immobilier de santé : le **Pflegezentrum Wasserberg à Freiberg**, la résidence **Glück inWinkel à Aglasterhausen** et le centre médico-social **Parelhof à Heerlen**. Ces visites ont été réalisées en lien avec les locataires-exploitants et les équipes chargées de la gestion des immeubles chez PERIAL AM afin de favoriser une démarche **collaborative et constructive**.

L'évaluation repose sur une méthodologie adaptée aux spécificités du secteur médico-social et aux contextes réglementaires locaux, notamment en **Allemagne** et aux **Pays-Bas**. Elle combine l'analyse des documents disponibles, les échanges avec les équipes présentes sur site et l'observation directe des bâtiments, des espaces communs et des pratiques appliquées. L'analyse couvre six dimensions principales : la **confidentialité et la sécurité des données**, le **bien-être des résidents**, le **respect de la dignité humaine**, la **prise en compte des diversités sociales**, l'**éthique et la gouvernance**, ainsi que la **qualité de vie au travail**.

Au-delà de l'évaluation des pratiques, ces visites permettent d'identifier les **points forts** de chaque établissement et les **leviers d'amélioration** pouvant être travaillés avec les locataires-exploitants. Elles contribuent notamment à renforcer la connaissance des immeubles, à structurer le partage d'informations ESG, à approfondir le dialogue avec les parties prenantes et à définir des plans d'action adaptés aux besoins de chaque site.

Cette démarche est menée dans une logique d'**amélioration continue**. Elle ne se substitue pas aux contrôles réglementaires applicables aux établissements, mais vise à favoriser une meilleure prise en compte des enjeux sociaux dans la gestion des immeubles.

À la suite de ces visites, un **plan d'actions doit être défini au cours de l'année 2026**. La mise en place d'une **annexe environnementale au contrat de bail** constitue l'action commune appelée à être déployée. Les autres mesures seront définies de manière **personnalisée**, en fonction des caractéristiques, des besoins et des enjeux propres à chaque bâtiment.

Performances extra-financières



Indicateurs environnementaux

Énergie et carbone



CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

(kWhEP /m²)
parties communes et privatives

Consommations moyennes par typologie d'immeubles en kWhEP/m²

Santé⁽¹⁾ ✓

- 176 kWhEP/m²
- 59 % du fonds⁽²⁾ en valeur vénale
- -22 % par rapport au benchmark de Deepki (227 kWhEP/m²)

Hôtel ✓

- 158 kWhEP/m²
- 41 % du fonds⁽²⁾ en valeur vénale
- -52 % par rapport au benchmark de Deepki (332 kWhEP/m²)

À l'échelle du fonds

- 169 kWhEP/m² ✓
- -36 % par rapport au benchmark Deepki (266 kWhEP/m²)

Évolution à l'échelle du fonds

- -39 % par rapport à 2024 (279 kWhEP/m²)
Voir explications à la page suivante
- -21 % par rapport à 2023 (215 kWhEP/m²)
- -25 % par rapport à 2022 (226 kWhEP/m²)

Mode de calcul

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



COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE

100 %⁽²⁾ du fonds

Part de consommation énergétique issue de données réelles :

42 % EN VALEUR VÉNALE



ÉMISSIONS DE GES

(kgCO₂eq/m²)
sur la base des données de consommation d'énergie finale des parties communes et privatives

Émissions moyennes par typologie d'immeubles en kgCO₂eq/m²

Santé⁽¹⁾ ✓

- 45,4 kgCO₂eq/m²
- 59 % du fonds⁽²⁾ en valeur vénale
- +9 % par rapport au benchmark Deepki (41,7 kgCO₂eq/m²)

Hôtel ✓

- 35,2 kgCO₂eq/m²
- 41 % du fonds⁽²⁾ en valeur vénale
- -10 % par rapport au benchmark Deepki (39,1 kgCO₂eq/m²)

À l'échelle du fonds

- 41,6 kgCO₂eq/m² ✓
- +2 % par rapport à Deepki (40,7 kgCO₂eq/m²)

Évolution à l'échelle du fonds

- -3 % par rapport à 2024 (43,1 kgCO₂eq/m²)
Voir explications page suivante
- +42 % par rapport à 2023 (29,3 kgCO₂eq/m²)
- -8 % par rapport à 2022 (45,0 kgCO₂eq/m²)

Mode de calcul

Moyenne des émissions de GES des immeubles (en kgCO₂eq/m²) pondérées par leur surface.



COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE

100 %⁽²⁾ du fonds

Part des émissions de GES issue de données réelles :

42 % EN VALEUR VÉNALE



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

(1) Résidences de santé et EHPAD

(2) 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 en énergie primaire du portefeuille affiche une **baisse significative de 39 % en 2025 par rapport à 2024**. Cette évolution s'explique par plusieurs facteurs propres au fonds. D'une part, la **qualité des données s'est améliorée** : 9 actifs disposent désormais de données réelles en 2025, contre aucun en 2024. Parmi ces actifs, 5 présentent effectivement une amélioration de leur performance énergétique, traduisant les effets des actions de pilotage et de suivi mises en œuvre sur le portefeuille. D'autre part, la **révision à la baisse des coefficients de conversion entre énergie finale et énergie primaire** a également contribué à cette diminution, en particulier pour les 5 actifs raccordés à des réseaux urbains, dont l'impact est estimé à -23 %, ainsi que pour les 25 actifs alimentés au gaz, avec un effet estimé à -10 %.

Cette progression doit toutefois être appréciée avec prudence, dans la mesure où elle résulte à la fois d'une amélioration réelle des consommations observées sur certains actifs et d'effets méthodologiques liés à l'actualisation des coefficients de conversion. Elle constitue néanmoins un **signal positif pour le fonds**, en renforçant la fiabilité du suivi énergétique et en permettant d'orienter plus précisément les plans d'action à l'échelle des immeubles.

Enfin, les consommations énergétiques de l'exercice 2025 disposent d'un taux d'extrapolation de 58 %, exprimé en VVHD. Dans un objectif d'atteindre 100 % de données énergétiques réelles, PERIAL AM a lancé en 2025 une **campagne d'installation de capteurs énergétiques**, qui seront progressivement déployés sur environ 150 immeubles, situés majoritairement en France, mais également en Europe.

Focus

ÉVOLUTION DES ÉMISSIONS DE GES 2025

Les résultats 2025 font apparaître une légère **hausse globale des émissions de GES** par m² 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.

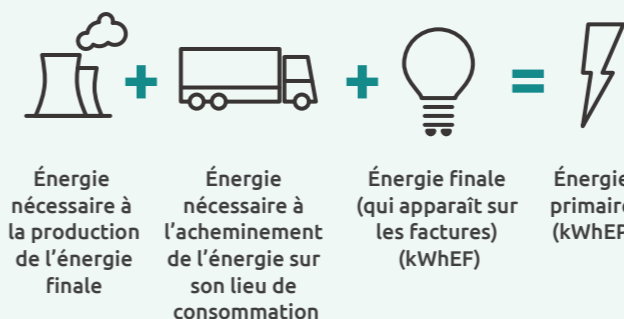
D'autres ajustements méthodologiques contribuent également, dans une moindre mesure, à cette évolution : le recalcul des émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes, sur la base des derniers facteurs du GIEC, ainsi que la mise à jour des facteurs d'émission des réseaux de chaleur et de froid urbains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

Ces ajustements renforcent la précision de l'évaluation carbone, mais peuvent mécaniquement augmenter les émissions rapportées par m² 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



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 le benchmark énergétique et carbone

Les consommations énergétiques et les émissions de GES annuelles des immeubles sont comparées aux moyennes annuelles issues du benchmark de référence pour l'Europe : l'Index ESG de Deepki.

Méthodologies du benchmark

Le benchmark Deepki est basé sur une méthodologie axée principalement sur la collecte des données de consommation des actifs immobiliers. Deepki utilise un système automatisé via sa plateforme qui couvre un patrimoine immobilier situé dans une majorité de pays européens.

Approche et méthodologie de calcul pondéré

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

Actions d'engagement

Dans le cadre du plan **PERIAL Positive 2030**, l'ensemble des fonds de PERIAL AM s'inscrivent dans une logique de sobriété et une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les équipes de PERIAL AM travaillent **de concert avec locataires et prestataires**, en actionnant les leviers de l'usage, de l'exploitation et des travaux pour améliorer les impacts positifs sur les actifs immobiliers.

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

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

Dans un **objectif d'atteindre 100% de donnée énergétique réelle**, PERIAL AM a lancé en 2025 une campagne d'**installation de capteurs de consommations d'énergie** qui seront progressivement installés sur environ 150 immeubles situés majoritairement en France, mais également en Europe.



BIODIVERSITÉ

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

76 %

EN VALEUR VÉNALE

Évolution

- **+ 18 points** par rapport à 2024 et 2023 (58%)
L'amélioration est justifiée par l'intégration dans le périmètre de calcul d'un immeuble auparavant exclu, du fait de sa phase de construction, et qui dispose aujourd'hui d'importants espaces verts sur la parcelle

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

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

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

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

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

* 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.



SERVICES SUR SITE

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

87 %

EN VALEUR VÉNALE

En détail

- 26 % 2 services
- 14 % 3 services
- 18 % 4 services
- 21 % 5 services

Évolution

- + 10 points par rapport à 2024 (77%)

La progression résulte principalement d'un travail de fiabilisation des grilles ESG des immeubles, désormais revues à 100 %. L'évolution constatée traduit donc principalement une meilleure qualité de la donnée disponible, et doit être distinguée d'une amélioration homogène des services effectivement déployés sur les immeubles. Pour renforcer durablement ce dispositif, PERIAL AM a intégré, à compter de 2026, des objectifs explicites de qualité de la donnée ESG dans le contrat de son nouveau property manager unique pour les immeubles européens.

- + 1 point par rapport à 2023 (86%)

Mode de calcul

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



COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE

100 %* du fonds

Actions d'engagement

Les **services sur site** permettent de **valoriser les immeubles** et constituent un levier particulièrement important pour les **actifs d'hospitalité**, où la **qualité d'usage** concerne à la fois les **locataires/exploitants**, les **occupants/résidents** et, le cas échéant, les **visiteurs**. Dans ce secteur, la notion de **service** recouvre des équipements et prestations adaptés aux besoins des utilisateurs : **salles de sport**, **espaces de convivialité**, services de **conciergerie**, de **restauration** ou encore **de culture**, mais aussi des services contribuant au **bien-être** et à la **santé**, tels que la **méditation**, la **psychologie** ou le **yoga**.

Au-delà du **recensement des services existants**, PERIAL AM s'appuie également sur les visites réalisées par **Mozaiç**, prestataire spécialisé dans les **maisons de santé**, afin d'apprécier la **qualité des bâtiments**, les **pratiques mises en œuvre par les locataires/exploitants** et les **leviers d'amélioration possibles**. Cette démarche s'inscrit dans une logique de **performance sociale**, visant à mieux comprendre les **besoins des utilisateurs**, à valoriser les **bonnes pratiques observées sur site** et à identifier, lorsque cela est pertinent, des **pistes d'amélioration** en lien avec les équipes de **PERIAL Asset Management**. 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.

Indicateurs sociaux



MOBILITÉ

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

49 % ✓

EN VALEUR VÉNALE

Évolution

- - 1 point par rapport à 2024 (50%)

La légère baisse s'explique par un effet de pondération en VVHD entre les deux exercices. Malgré la comptabilisation d'un immeuble supplémentaire répondant au critère, à la suite d'une fiabilisation de la donnée, l'évolution relative des VVHD des actifs concernés conduit à une légère baisse du résultat global. L'indicateur demeure néanmoins stable et ne traduit pas une dégradation de l'accessibilité des immeubles aux transports en commun.

- - 37 points par rapport à 2023 (86%)
- - 4 points par rapport à 2022 (53%)

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

Les enjeux de **transport** et de **mobilité** sont fondamentaux dans la structuration du territoire francilien. Leurs impacts environnementaux et sociaux sont multiples. Les transports représentent, en France, environ **un tiers des émissions de gaz à effet de serre**. Les **enjeux d'inclusion**, **l'accès aux bassins d'emploi**, **aux loisirs**, **aux services** sont également liés à la **qualité des transports en commun**. Le bien-être des habitants est aussi conditionné par le dimensionnement des transports.

En investissant dans des immeubles proches des transports en commun ou en mettant des infrastructures pour soutenir les modes de mobilité décarbonés, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de **réduire leur empreinte carbone individuelle**.

Les **mobilités actives** sont favorisées par la mise en œuvre d'infrastructures **cyclistes**, permettant aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, mais aussi d'adopter un mode de vie plus sain.



Ce logo indique que l'Organisme Tiers Indépendant, KPMG, a vérifié l'indicateur.

* 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.

(1) 2025, Mobility Barometer, Europeans embrace greener, multimodal transport : [2025 Mobility Barometer: Europeans embrace greener, multimodal transport](#)



BORNES DE RECHARGES ÉLECTRIQUES

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

31 %

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

Afin d'accompagner l'évolution des usages de mobilité et de contribuer à la **décarbonation des déplacements** liés aux immeubles, PERIAL AM déploie une **stratégie progressive d'équipement en infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE)** sur le patrimoine géré.

Cette démarche s'inscrit dans une **ambition volontaire**, au-delà des seules **exigences réglementaires locales**. Dans un contexte européen où les obligations relatives aux **infrastructures de recharge pour véhicules électriques** peuvent varier selon les pays et ne sont pas pleinement harmonisées, PERIAL AM a fait le choix de s'appuyer sur le cadre français issu de la **Loi d'Orientation des Mobilités (LOM)** afin de définir un **référentiel interne commun et exigeant** pour l'ensemble du patrimoine du fonds, situés **hors de France**. Cette approche permet d'élargir le périmètre d'action, **en France comme en Europe**, avec l'objectif d'atteindre **à horizon 2030** une part de places équipées ou pré-équipées supérieure aux exigences minimales applicables, y compris pour les immeubles disposant de **parkings de 10 places ou plus**.

Le déploiement des **bornes de recharge** s'inscrit dans une **approche pragmatique, progressive et adaptée** aux spécificités techniques de chaque immeuble. Lorsque des contraintes techniques, sécuritaires ou opérationnelles rendent une installation immédiate complexe, PERIAL AM privilégie des solutions de pré-équipement, de phasage des installations ou d'anticipation des besoins locataires.

Afin de **structurer** et **sécuriser** cette démarche, PERIAL AM a lancé un **appel d'offres dédié** et sélectionné des **partenaires spécialisés** pour le **déploiement**, l'**exploitation** et la **maintenance** des infrastructures IRVE. Cette organisation permet d'**accompagner les locataires** dans l'évolution de leurs usages, tout en maîtrisant les **coûts**, les **risques techniques** et les **enjeux de sécurité** pour les immeubles.

Cette stratégie contribue à favoriser la **transition vers des mobilités moins carbonées**, à **anticiper les évolutions réglementaires** et à renforcer l'**attractivité** et la **durabilité des immeubles**, dans une logique d'**amélioration continue** et de **création de valeur à long terme** pour les fonds.

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

Évolution

- **Identique** à 2024 (100%)
- **+ 13 points** par rapport à 2023 (87%)

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 ⁽¹⁾

100 %

EN VALEUR VÉNALE

Évolution

- **+ 6 points** par rapport à 2024 (94%)
- **Non comparable** par rapport à 2023 car il n'y a pas eu de travaux
- **Non comparable** par rapport à 2022 car non calculé

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

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

Du côté des prestataires techniques, la **charte ESG** est systématiquement jointe aux ordres de service et doit être retournée signée.

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

Enfin, un **cahier des charges environnemental** a également été défini et transmis aux prestataires intervenant sur des chantiers significatifs.

(1) Dans le cadre du suivi des engagements liés au label ISR, PERIAL Hospitalité Europe mesure la part des principaux prestataires de maîtrise d'œuvre, notamment les architectes intervenant sur les immeubles du fonds, ayant signé sa Charte ESG.

L'objectif est d'atteindre un taux de signature de 100 % à la fin du cycle de labellisation ISR.

Aucun architecte n'est intervenu sur les immeubles du fonds au cours de l'exercice 2025.


* 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.

* 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.



RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Part des immeubles évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens

3% 

EN VALEUR VÉNALE

Évolution

- **+ 3 points** par rapport à 2024 et 2023 (0%)

L'évolution des modèles d'exposition climatique depuis 2024, intégrant les avancées scientifiques les plus récentes, met en évidence pour le fonds une baisse de la part du patrimoine fortement exposé aux risques climatiques.

- **Non comparable** à 2022

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 du fonds.



COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE

100%* du fonds

Actions d'engagement

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

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

Chaque année PERIAL AM définit et déploie un **plan pluriannuel de travaux** permettant de réaliser de nouveaux **audits de vulnérabilités** et de réaliser des **travaux** en fonction des résultats des audits.

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

Immeubles significatifs 2025



Ce logo indique que l'Organisme Tiers Indépendant, KPMG, a vérifié l'indicateur.

* 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.

Les 5 immeubles les plus importants (en valeur vénale)

qui représentent 50% de la valeur vénale du fonds

1. **Clinique Limes**
Lindlar (Allemagne)
2. **Almar Jesolo Resort**
Lido di Jesolo (Italie)
3. **Pro Seniore**
Hombourg (Allemagne)
4. **Premier Inn**
Hanovre (Allemagne)
5. **Freiberg**
Freiberg (Allemagne)



Clinique Limes

LINDLAR (ALLEMAGNE)

Santé

31,15/100	Note E	14,95
	Note S	41,38
	Note G	7,81
Note ESG annuelle 2025		
	Performance énergétique :	166,72 kWh _{EP} /m ²
	Performance carbone :	50,91 kgCO ₂ eq/m ²
	Taux de végétalisation au-delà de 50% de la parcelle	
	Plus de 5 services sur le site (psychologue, piscine, salle de sport & musculation, yoga, salle de musique)	
	Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	
	Points de charge pour véhicules électriques sur site :	aucun
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 75% des prestataires intervenus sur l'immeuble	
	Risques climatiques forts	

Actions lancées / réalisées en 2025 : L'immeuble a fait l'objet d'une restructuration qui a pris fin en juillet.

Actions envisagées en 2026 : Visite par l'expert santé.



Almar Jesolo Resort

LIDO DI JESOLO (ITALIE)

Hôtel

66,61/100	Note E	23,22
	Note S	30,47
	Note G	12,92
Note ESG annuelle 2025		
	Performance énergétique :	163,9 kWh _{EP} /m ²
	Performance carbone :	41,29 kgCO ₂ eq/m ²
	Taux de végétalisation au-delà de 50% de la parcelle	
	5 services disponibles sur le site (fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)	
	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	
	Points de charge pour véhicules électriques sur site :	moins de 5 % du nombre total de places de parking
	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 d'un plan d'investissement (CAPEX) contribuant à la modernisation technique du bâtiment et à l'amélioration de sa performance globale.

Actions envisagées en 2026 : Installation d'un compteur d'eau à impulsions.



Résidence Pro Seniore

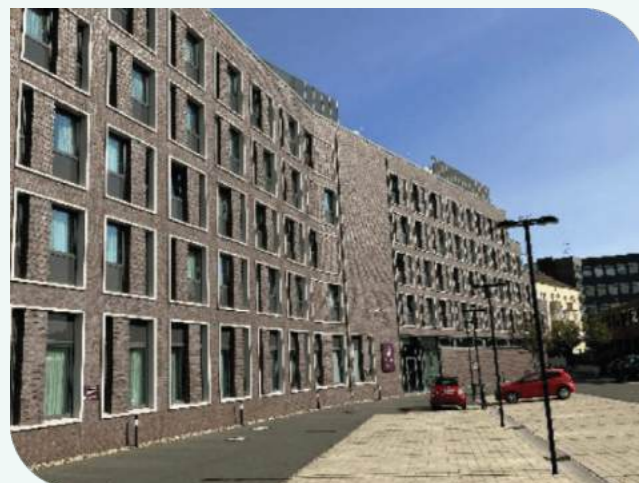
HOMBOURG (ALLEMAGNE)

EHPAD

62,39/100	Note E	21,46
	Note S	30,30
	Note G	10,63
Note ESG annuelle 2025		
	Performance énergétique :	175 kWh _{EP} /m ²
	Performance carbone :	73,81 kgCO ₂ eq/m ²
	Taux de végétalisation compris entre 10% et 50% de la parcelle	
	Plus de 5 services disponibles sur le site (restaurant, événements culturels, gymnastique, activités créatives, yoga...)	
	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m	
	Points de charge pour véhicules électriques sur site :	aucun
	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> . Aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble	
	Risques climatiques forts	

Actions lancées / réalisées en 2025 : Aucun chantier n'a été mené sur cet immeuble, mais l'immeuble présente une performance ESG globale relativement élevée et est intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030.

Actions envisagées en 2026 : Réparations consécutives à des dégâts des eaux, travaux d'étanchéité des menuiseries et audit technique de fin de garantie, visant à préserver la qualité et la pérennité du bâtiment.



Les 5 immeubles les plus performants en matière d'ESG

qui représentent 26 % de la valeur vénale du fonds

- 1. Almar Jesolo Resort**
Lido di Jesolo (Italie)
- 2. Pro Seniore**
Hombourg (Allemagne)
- 3. B&B Mataro**
Barcelone (Espagne)
- 4. B&B Fuenlabrada**
Fuenlabrada (Espagne)
- 5. B&B Cartagena**
Cartagena (Espagne)

Premier Inn

HANOVRE (ALLEMAGNE)

Hôtel

PERIAL ESG SCORE
53,93/100

Note E	14,76
Note S	28,10
Note G	11,08

Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 208 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 63,51 kgCO ₂ eq/m ²
🌳	Taux de végétalisation inférieur à 10% de la parcelle
🏠	2 services sur le site (un espace petit-déjeuner, un lobby et un bar)
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> . Aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble
⚠	Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Aucun chantier n'a été mené sur cet immeuble, mais l'immeuble présente une performance ESG globale relativement élevée et est intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030.

Actions envisagées en 2026 : Remplacement des détecteurs de fumée et travaux de maintenance sur les fenêtres, visant à renforcer la sécurité des occupants et à préserver le bon état du bâtiment.

Freiberg

FREIBERG (ALLEMAGNE)

Santé

PERIAL ESG SCORE
48,61/100

Note E	21,75
Note S	15,62
Note G	11,25

Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 175 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 9,05 kgCO ₂ eq/m ²
🌳	Taux de végétalisation compris entre 10% et 50 % de la parcelle
🏠	1 service sur le site (salles de repos pour le personnel)
🚆	Moins 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
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> . Aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble
⚠	Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Réalisation de visite de site par un expert du secteur de la santé afin d'évaluer la performance sociale de l'immeuble et de pratiques d'utilisation du locataire.

Actions envisagées en 2026 : Provision dédiée à des réparations générales, visant à préserver le bon état et la pérennité du bâtiment.

Almar Jesolo Resort

LIDO DI JESOLO (ITALIE)

Hôtel

PERIAL ESG SCORE
66,61/100

Note E	23,22
Note S	30,47
Note G	12,92

Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 163,9 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 41,29 kgCO ₂ eq/m ²
🌳	Taux de végétalisation au-delà de 50 % de la parcelle
🏠	5 services disponibles sur le site (fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : moins de 5 % du nombre total de places de parking
👤	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 d'un plan d'investissement (CAPEX) contribuant à la modernisation technique du bâtiment et à l'amélioration de sa performance globale.

Actions envisagées en 2026 : Installation d'un compteur d'eau à impulsions.



Pro Seniore

HOMBOURG (ALLEMAGNE)

EHPAD

B&B Mataro

BARCELONE (ESPAGNE)

Hôtel

B&B Fuenlabrada

FUENLABRADA (ESPAGNE)

Hôtel

B&B Cartagena

CARTAGENA (ESPAGNE)

Hôtel



Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 175 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 73,81 kgCO ₂ eq/m ²
🌳	Taux de végétalisation compris entre 10% et 50% de la parcelle
🏠	Plus de 5 services disponibles sur le site (restaurant, événements culturels, gymnastique, activités créatives, ...)
🚆	Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> . Aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble
⚠	Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Aucun chantier n'a été mené sur cet immeuble, mais l'immeuble présente une performance ESG globale relativement élevée et est intégré dans la démarche d'amélioration continue.

Actions envisagées en 2026 : Réparations consécutives à des dégâts des eaux, travaux d'étanchéité des menuiseries et audit technique de fin de garantie, visant à préserver la qualité et la pérennité du bâtiment.



Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 186,41 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 24,16 kgCO ₂ eq/m ²
🌳	Aucune végétalisation sur la parcelle
🏠	2 services sur le site (conciergerie et cafétéria)
🚆	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
👤	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 : Aucun chantier n'a été mené sur cet immeuble, mais l'immeuble présente une performance ESG globale relativement élevée et est intégré dans la démarche d'amélioration continue.

Actions envisagées en 2026 : Modification de l'éclairage extérieur et provision pour de futurs investissements en copropriété, visant à préserver et à améliorer le fonctionnement du site.



Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 91,76 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 27,6 kgCO ₂ eq/m ²
🌳	Aucune végétalisation sur la parcelle
🏠	4 services sur le site (espace petit déjeuner, salles de réunion, cafétéria et restaurant)
🚆	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
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> . Aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble
⚠	Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Aucun chantier n'a été mené sur cet immeuble, mais l'immeuble présente une performance ESG globale relativement élevée et est intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030.

Actions envisagées en 2026 : Aucune action spécifique nécessitant un budget n'est planifiée pour l'immeuble en 2026.



Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 63,64 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 21,25 kgCO ₂ eq/m ²
🌳	Aucune végétalisation sur la parcelle
🏠	2 services sur le site (conciergerie et cafétéria)
🚆	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
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> . Aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble
⚠	Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Aucun chantier n'a été mené sur cet immeuble, mais l'immeuble présente une performance ESG globale relativement élevée et est intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030.

Actions envisagées en 2026 : Installation d'une GTB et acquisition d'un sèche-linge industriel performant, contribuant à l'amélioration du suivi en temps réel des consommations énergétiques et à l'efficacité des équipements du site.



PERIAL Asset Management

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

Les 5 immeubles les moins performants en matière d'ESG

qui représentent 18 % de la valeur vénale du fonds

1. **Clinique Limes**
Lindlar (Allemagne)
2. **Glück Im Winkel**
Aglasterhausen (Allemagne)
3. **Malterie de Goudsbloem**
Schiedam (Pays-Bas)
4. **Klinic M&S**
Oberstaufen (Allemagne)
5. **Magdeburg Elbinsel**
Magdeburg (Allemagne)











Clinique Limes

LINDLAR (ALLEMAGNE)

Santé

 31,15/100	Note E	14,95
	Note S	14,38
	Note G	7,81

Note ESG annuelle 2025

-  Performance énergétique : 166,72 kWh_{EP}/m²
-  Performance carbone : 50,91 kgCO₂eq/m²
-  Taux de végétalisation au-delà de 50% de la parcelle
-  Plus de 5 services sur le site (psychologue, piscine, salle de sport & musculation, yoga, salle de musique)
-  Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
-  Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun
-  Charte ESG signée par le *property manager* et par 75% des prestataires intervenus sur l'immeuble
-  Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : L'immeuble a fait l'objet d'une restructuration qui a pris fin en juillet.

Actions envisagées en 2026 : Reprises des réserves architecturales et éléments manquants suite à la restructuration de 2025.



Glück im Winkel

AGLASTERHAUSEN (ALLEMAGNE)

Santé

Malterie de Goudsbloem

SCHIEDAM (PAYS-BAS)

Santé

Klinik M&S

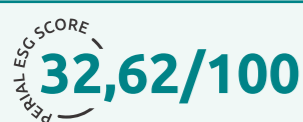
OBERSTAUFEN (ALLEMAGNE)

Santé

Magdeburg Elbinsel

MAGDEBURG (ALLEMAGNE)

Santé



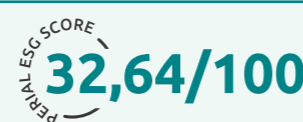
Note E	9,46
Note S	11,91
Note G	11,25

Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 315 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 62,11 kgCO ₂ eq/m ²
🌿	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
🏠	1 service sur le site (espaces communs à disposition)
🚆	Moins 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
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> . Aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble
⚠	Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Réalisation de visite de site par un expert du secteur de la santé afin d'évaluer la performance sociale de l'immeuble et de pratiques d'utilisation du locataire.

Actions envisagées en 2026 : Travaux de maintenance courante, incluant la peinture de la façade, des réparations en toiture et la rénovation du sol de la cuisine, visant à préserver le bon état et la pérennité du bâtiment.



Note E	10,42
Note S	11,60
Note G	10,63

Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 194 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 44,63 kgCO ₂ eq/m ²
🌿	Aucune végétalisation sur la parcelle
🏠	Aucun service sur le site
🚆	Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun, absence de parking
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> . Aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble
⚠	Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Aucun chantier n'a été mené sur cet immeuble, mais l'immeuble est bien intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030.

Actions envisagées en 2026 : Installation d'un système de sous-comptage énergétique pour les locataires, conformément à la réglementation néerlandaise, afin d'améliorer le suivi des consommations et la gestion de la performance énergétique du site.



Note E	11,44
Note S	11,91
Note G	11,25

Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 175 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 42,77 kgCO ₂ /m ²
🌿	Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50% de la parcelle
🏠	1 service sur le site (restauration)
🚆	Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> . Aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble
⚠	Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Entretien de la toiture contribuant au maintien de l'intégrité du bâtiment et à la limitation des déperditions énergétiques.

Actions envisagées en 2026 : Installation d'une unité de cogénération permettant de produire simultanément de l'électricité et de la chaleur, afin d'améliorer l'efficacité énergétique du site et de contribuer à la réduction de ses émissions de GES.



Note E	14,84
Note S	9,66
Note G	11,25

Note ESG annuelle 2025

⚡	Performance énergétique : 175 kWh _{EP} /m ²
☁	Performance carbone : 53,43 kgCO ₂ eq/m ²
🌿	Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
🏠	Aucun service sur le site
🚆	Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
🔌	Points de charge pour véhicules électriques sur site : aucun, absence de parking
👤	Charte ESG signée par le <i>property manager</i> . Aucun autre prestataire n'est intervenu sur l'immeuble
⚠	Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Aucun chantier n'a été mené sur cet immeuble, mais l'immeuble est bien intégré dans la démarche d'amélioration continue portée par le plan PERIAL Positive 2030.

Actions envisagées en 2026 : Travaux techniques de maintenance lourde, incluant la rénovation du système d'ascenseur, la mise aux normes de la protection incendie, la réparation des façades vitrées et le renouvellement de l'éclairage de sécurité.



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

SCPI PERIAL Hospitalité Europe

Gérée par PERIAL Asset Management

Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'indicateurs sociaux, environnementaux et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCPI PERIAL Hospitalité Europe au 31 décembre 2025

Exercice clos le 31 décembre 2025
SCPI PERIAL Hospitalité Europe
34, rue Guersant - 75017 Paris

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

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



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


SCPI PERIAL Hospitalité Europe

Siège social : 34, rue Guersant – 75017 Paris

Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier et d'impact de la SCPI PERIAL Hospitalité Europe au 31 décembre 2025


Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'attention de la Gérance,

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

SCPI PERIAL Hospitalité Europe

Rapport du commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'indicateurs sociaux, environnementaux et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCPI PERIAL Hospitalité Europe 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
19:42:41 +02'00'

Christophe Coquelin
Associé

SCPI PERIAL Hospitalité Europe

Rapport du commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'indicateurs sociaux, environnementaux et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCPI PERIAL Hospitalité Europe 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

Agrément AMF N° GP 07000034