



PERIAL
GRAND
PARIS



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 la biodiversité	14
Performances extra-financières	19
Immeubles significatifs 2025	29

Édito



« PERIAL Grand Paris poursuit sa démarche innovante en matière d'amélioration de la biodiversité et démontre la création de valeur de sa stratégie ISR »

Éric Cosserat

Président-Directeur Général de PERIAL Asset Management

Anne-Claire Barberi

Directrice RSE & Innovation du groupe PERIAL

► L'année 2025 s'est inscrite dans un contexte de transformation profonde du marché immobilier francilien, marqué par l'évolution des usages, la montée des exigences environnementales des locataires et la recomposition progressive des équilibres territoriaux liée au projet du rand Paris. Dans cet environnement exigeant, la SCPI PERIAL Grand Paris a poursuivi une gestion active et sélective de son patrimoine, avec une priorité constante : préserver la valeur des immeubles et sécuriser leur attractivité à long terme.

Face à un marché encore très segmenté, la stratégie déployée par PERIAL Grand Paris repose sur une vision de long terme intégrant pleinement les enjeux extra-financiers. La SCPI continue de poursuivre un objectif d'amélioration de la biodiversité locale ; L'EASAC (European Academies Science Advisory Council) a d'ailleurs estimé à 900% le retour sur investissements sur la nature soulignant qu'agir en amont permet d'éviter les déséquilibres environnementaux et économiques coûteux pour la société.

La stratégie biodiversité de PERIAL Grand Paris vise ainsi à améliorer la qualité écologique des immeubles, à favoriser leur adaptation aux évolutions climatiques et à maintenir, voire renforcer, leur valeur dans la durée. Les interventions mises en œuvre – renaturation d'espaces extérieurs, désimperméabilisation des sols, amélioration des continuités écologiques ou intégration d'aménagements favorables à la faune et à la flore – s'inscrivent dans une logique de gestion patrimoniale globale, étroitement liée aux usages et aux attentes des locataires.

En plus de cette orientation principale, la SCPI continue de travailler activement à l'amélioration de la **performance énergétique** du patrimoine, une stratégie qui pour la **première fois en 2025 a permis de matérialiser officiellement une création de valeur**. En effet, la campagne d'expertise du 2^e semestre 2025 a fait **émerger un gain moyen de valeur vénale sur deux immeubles de 1,4%**.


Au-delà des chiffres, cette stratégie traduit une conviction forte : des immeubles mieux intégrés dans leur environnement, plus résilients face aux aléas climatiques et plus qualitatifs dans leurs usages sont également des actifs plus attractifs et plus pérennes. En conjuguant discipline de gestion, connaissance fine du territoire francilien et intégration progressive des enjeux de biodiversité, PERIAL Grand Paris poursuit une ambition claire : inscrire durablement son patrimoine dans une trajectoire de performance globale, au bénéfice de l'ensemble de ses associés.

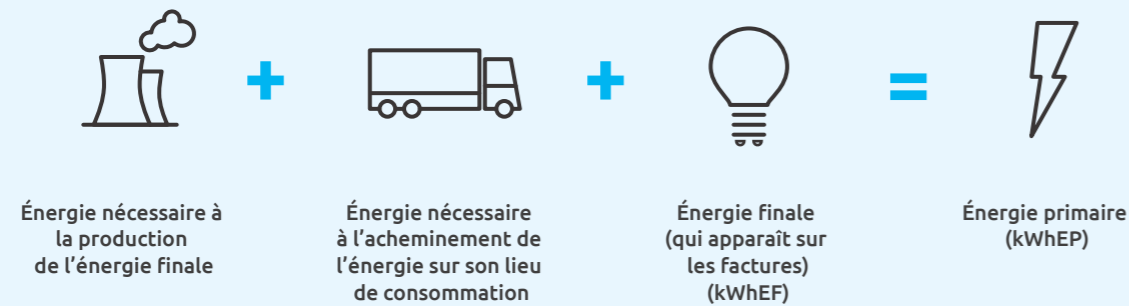
Cette exigence continuera de guider les actions du fonds en 2026 et au-delà, avec la même volonté de mesurer les impacts, d'ancrer les décisions de gestion dans le temps long et de contribuer concrètement à la transformation durable de l'immobilier francilien.

Chiffres clés



Pour tout comprendre

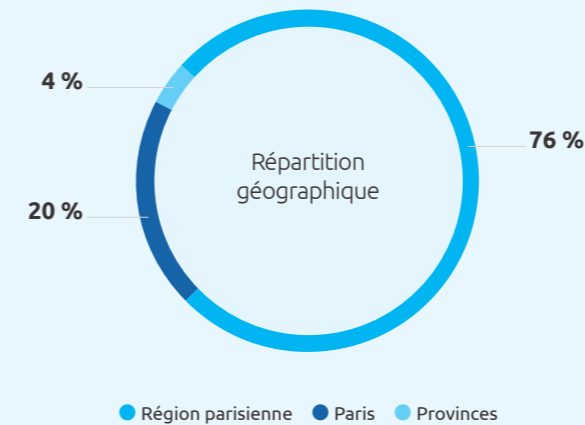
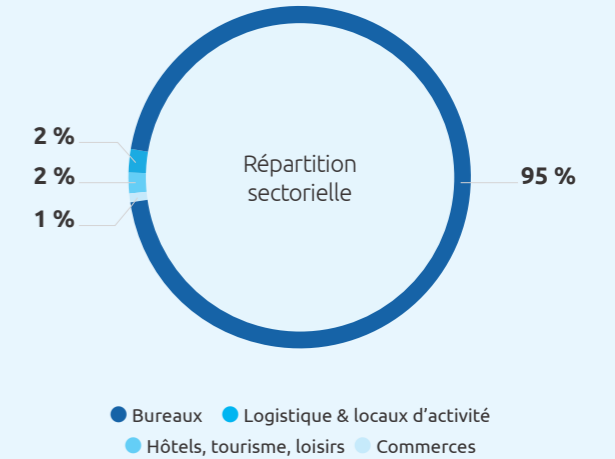
1 kWh =  pendant 1 heure



100 %

DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS

des immeubles de la SCPI PERIAL Grand Paris sont couverts par un contrat-cadre de fourniture de gaz vert ou par un contrat d'électricité verte, certifiée garantie d'origine renouvelable.



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



> CHIFFRES AU 31/12/2025

x2

LE SCORE BIODIVERSITÉ DE PERIAL GRAND PARIS

a plus que doublé par rapport à 2021

+1,6 %*

DE VALEUR VÉNALE

en moyenne, par rapport aux comparables, **SUR LES 15 IMMEUBLES DU FONDS AYANT AMÉLIORÉ LEUR SCORE BIODIVERSITÉ**

96 %**

DU PATRIMOINE

de la SCPI PERIAL Grand Paris est **ACCESSIBLE EN TRANSPORTS EN COMMUN** (métro, RER, bus ou tramway)

* Voir plus de détails à la p.16 du rapport

** La méthodologie de l'indicateur est expliquée en p. 25 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

À 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)



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

PERIAL est une entreprise à mission et labélisé B Corp

Comme toute la gamme de fonds gérés par PERIAL Asset Management, la **SCPI PERIAL Grand Paris** 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

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

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 | 5. 
La mobilité |
| 2. 
Les émissions de gaz à effet de serre (GES) | 6. 
Les bornes de recharge électriques |
| 3. 
La biodiversité | 7. 
La gestion de la chaîne d'approvisionnement |
| 4. 
Les certifications environnementales | 8. 
La résilience climatique |


1960

PERIAL Asset Management créateur de Pf1, une des premières SCPI

2009

Ancrage dans le territoire
Repositionnement de Pf1, qui devient PERIAL Grand Paris

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

2021

Définition des objectifs biodiversité de la SCPI PERIAL Grand Paris
Définition de la *Raison d'être* du groupe

2022

Obtention du label ISR par PERIAL Grand Paris



2023

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*
- Condition à l'acquisition : la note de l'immeuble doit être supérieure à la note seuil définie par PERIAL Asset Management



GESTION IMMOBILIÈRE

- Mise en œuvre de la stratégie ESG
- Évaluation du score biodiversité - le coefficient socio-écologique surfacique (C2S) de l'immeuble, un indicateur permettant de mesurer l'amélioration de la biodiversité locale et son impact social
- Mise en place du plan pluriannuel de travaux et d'actions impactant la performance ESG et le score biodiversité (C2S)
- 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**.

Pour refléter cette trajectoire sur le volet du financement, PERIAL AM utilise depuis 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.

À ce titre, en 2025 (sur les résultats 2024), les taux d'intérêt appliqués aux financements durables de PERIAL Grand Paris ont diminué, entraînant un bénéfice d'environ 32 000 €.

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 aussi de partager des informations vérifiées et de poursuivre le travail d'amélioration du patrimoine et des fonds sur le volet ESG.



Ce logo apposé à côté d'un chiffre indique que KPMG l'a vérifié



Une SCPI engagée pour la biodiversité

La biodiversité : un enjeu systémique

Intégrée par essence dans le territoire francilien, PERIAL Grand Paris se fixe depuis 2021 des objectifs d'amélioration de la biodiversité de son parc à horizon 2030.

Qu'est-ce que la biodiversité ?

Selon l'Office français de la biodiversité (OFB), la biodiversité désigne l'ensemble des **êtres vivants** ainsi que les **écosystèmes** dans lesquels ils vivent. Ce terme comprend également les **interactions** des espèces, entre elles et avec leurs milieux. La biodiversité répond directement aux **besoins primaires des humains** en apportant oxygène, nourriture et eau potable. Elle contribue également au **développement** des activités humaines en fournissant matières premières et énergies, et à leur **protection** face aux **risques environnementaux**.

Urgence pour le vivant

« La nature décline globalement à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine – et le taux d'extinction des espèces s'accélère, provoquant dès à présent des effets graves sur les populations humaines du monde entier », alerte le nouveau et historique rapport de la Plateforme intergouvernementale scientifique et politique sur la biodiversité et les services écosystémiques (en anglais, IPBES), publié en 2019.

L'IPBES identifie cinq causes majeures de ce déclin :

1. les changements d'usage des terres et de la mer ;
2. l'exploitation directe de certains organismes ;
3. le changement climatique ;
4. la pollution ;
5. la dissémination des espèces exotiques envahissantes.

En France, l'équivalent d'un département tous les dix ans est artificialisé, selon Novethic. Or, on estime à 26 000 Mds € par an la valeur des services rendus par la nature, soit près de deux fois la production humaine de valeur dans le même temps¹.

PLUS DE 50% DU PIB MONDIAL, soit environ 40 000 Mds \$, dépend de services rendus par la nature².

On estime que les **COÛTS FINANCIERS** liés à la perte de services écosystémiques due aux modifications de l'occupation des sols sont compris **entre 3 500 ET 18 500 MILLIARD D'EUROS PAR AN** de 1997 à 2011. La **dégradation des sols** aurait coûté **entre 5 500 et 10 500 milliards d'euros par an** sur la même période³.

Des services essentiels

Et pourtant, la nature nous procure des services vitaux et multiples :

- **Services d'approvisionnement et de production** : pollinisation, alimentation, matière première de construction, de chauffage, textile, médicaments...
- **Services de régulation et de support** : dépollution, stockage du CO₂ et de la chaleur, purification de l'eau, limitation de l'érosion et des éboulements, régénération des sols...
- **Services culturels** : lieux de loisirs, d'éducation, de spiritualité, d'inspiration artistique, technologique ou chimique...

Sur ces services s'appuient notamment les solutions fondées sur la nature préconisées par le GIEC dans la lutte contre le changement climatique, qui présente également des bénéfices pour la santé et le bien-être humains.

(1) https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO_04_27

(2) Commission européenne, 2020

(3) <https://www.oecd.org/environment/resources/biodiversity/Rapport-G7-financer-la-biodiversite-agir-pour-l%27economie-et%20les-entreprises.pdf>

Nos actions en matière de biodiversité

Un indicateur mesurant la performance environnementale et sociale des actions en matière de biodiversité

L'un des principaux défis à la protection et à la restauration de la biodiversité se trouve dans la **difficulté à mesurer** les progrès réalisés. Contrairement au climat, où l'équivalent carbone s'est imposé comme unité de référence, la biodiversité a de nombreux indicateurs, mais ils sont loin de faire consensus. La qualité de la biodiversité dépend de nombre de paramètres, principalement locaux, dont l'évaluation demande parfois des connaissances avancées en écologie.

Conscient de l'impact de son activité sur la biodiversité, PERIAL AM s'est rapproché des écologues de Gondwana, la marque biodiversité du cabinet de conseil ARP-Astrance, pour **définir un indicateur** qui permette de **mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des immeubles immobiliers** et son impact sur les utilisateurs : ainsi est né le C2S, ou **coefficient socio-écologique par surface**.

Cet indicateur, dont la valeur est comprise entre 0 et 8, peut être utilisé à différentes échelles et à différentes étapes du cycle de vie de l'objet étudié. Le C2S valorise les surfaces végétalisées, les supports de biodiversité, leur gestion écologique, et les aménités offertes aux utilisateurs et aux utilisatrices. Plus le C2S est élevé, meilleurs sont la qualité écologique de la biodiversité et son impact social.

Ce score biodiversité fait la somme des différentes surfaces, pondérées selon leur intérêt socio-écologique, défini selon **quatre indicateurs** :

- **Écologie** : gestion des eaux pluviales, séquestration carbone, diversité des espèces, des habitats, etc. ;
- **Fonctionnalité** : réduction du bruit, de la pollution de l'air, création d'un îlot de fraîcheur, utilisation récréative ou pédagogique, etc. ;
- **Paysage** : qualité esthétique, couleurs, formes et variations saisonnières ;
- **Entretien** : fréquence des besoins.

Ces catégories sont étudiées :

- la végétation de pleine terre ;
- la végétation hors sol ;
- les revêtements ;
- les aménagements pour la gestion des eaux de pluie.

Des bonus peuvent être attribués, par exemple si des éléments favorisent le lien à la nature à travers un usage biophilique des services écosystémiques, protègent la trame noire, attirent les pollinisateurs, etc.

La contribution réelle des éléments est prise en compte : par exemple, un arbre qui vient d'être planté apportera une contribution moindre au score qu'un arbre à maturité.

Biodiversité et performance immobilière : une démarche d'observation sur PERIAL Grand Paris

Afin d'apprécier les liens entre amélioration de la biodiversité et performance immobilière, PERIAL AM a réalisé un exercice d'observation sur le fonds **PERIAL Grand Paris**. Cette analyse a porté sur **15 immeubles ayant amélioré leur performance biodiversité en un an**, comparés à des actifs présentant des caractéristiques techniques similaires. L'objectif était d'identifier si les immeubles engagés dans une démarche de renforcement de la biodiversité présentaient, en moyenne, des écarts de performance sur certains indicateurs immobiliers clés.

Les résultats observés mettent en évidence un **écart moyen positif de +1,56 % de valeur vénale hors droits** et de **+1,63% du taux d'occupation physique** par rapport aux comparables. Les indicateurs relatifs aux **loyers** et à la **valeur locative de marché** apparaissent quant à eux globalement stables. Ces résultats ne permettent pas d'établir à eux seuls un lien de causalité direct entre les actions biodiversité et la performance financière des immeubles, mais ils illustrent l'intérêt de suivre ces démarches dans le temps, en lien avec l'attractivité, l'usage et la valorisation des immeubles.

Cette observation contribue ainsi à documenter la manière dont les actions environnementales, et notamment les travaux en faveur de la biodiversité, peuvent s'inscrire dans une logique de **création de valeur à long terme** pour le fonds, tout en renforçant la qualité d'usage et la résilience des immeubles.

Objectif 2030 :

AMÉLIORER LE SCORE BIODIVERSITÉ MOYEN DU FONDS PAR RAPPORT À 2021

POUR Y ARRIVER, NOUS VISONS À AMÉLIORER D'AU MOINS 40% LE SCORE BIODIVERSITÉ DE L'ENSEMBLE DU PÉRIMÈTRE CIBLE, PAR RAPPORT À LEUR ÉTAT INITIAL.

- *La notion de périmètre cible couvre les bâtiments de plus de 1 000 m², avec des espaces verts non-nuls, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cessions.*

Le processus d'amélioration de la biodiversité des sites

Pour exploiter le potentiel de biodiversité urbaine sur le fonds, voici la démarche mise en place :

- **L'équipe Immobilier Durable de PERIAL AM mandate la réalisation d'un audit à un expert écologue** qui cartographie les espaces végétalisés, identifie les espèces végétales et le site dans son environnement (proximité à des zones naturelles ou protégées), analyse les pratiques d'entretien des espaces végétalisés, etc. Cet audit propose des actions d'amélioration mesurées avec notre score biodiversité (le C2S).
- **Les actions d'amélioration sont ensuite étudiées puis validées** par les équipes d'asset management, dans le respect de l'équilibre économique du fonds et visant à améliorer d'au moins 40% le score biodiversité du site.
- **Les actions sont enfin réalisées sur le site** : végétalisation de surfaces, installation d'espèces végétales endémiques, modification des contrats d'entretien des espaces verts, installation d'éléments d'accueil de la petite faune (hôtel à insectes, nichoirs, etc.). Ces travaux sont supervisés par les Property Managers mandatés par PERIAL AM.

Au 31 décembre 2025

LE SCORE BIODIVERSITÉ MOYEN DU FONDS A PLUS QUE DOUBLÉ PAR RAPPORT À 2021

78% DES IMMEUBLES (en valeur vénale) et 71% (en nombre) du périmètre cible ONT AMÉLIORÉ LEUR SCORE BIODIVERSITÉ D'AU MOINS 30%



Actions d'amélioration de la biodiversité réalisées en 2025

La SCPI met en œuvre des actions ciblées pour améliorer la biodiversité des immeubles, en voici quelques exemples.



IMMEUBLE

Arcueil

(94)

Bureau 4 323 m²

Gestion écologique et aménagements pour la faune*

Deux actions ont été mises en place pour améliorer la qualité écologique des espaces extérieurs. Le nouveau **contrat de gestion écologique des espaces verts** prévoit notamment une démarche **zéro phyto****, des tontes raisonnées, le paillage des sols, la valorisation des résidus végétaux sur site et un désherbage manuel ou thermique.

Cela limite les interventions intensives, favorise la vie des sols et améliore le cadre extérieur pour les occupants, tout en facilitant l'entretien pour PERIAL AM. En complément, des **aménagements pour la petite faune** ont été installés afin de recréer des habitats favorables à l'accueil d'espèces locales.

IMPACT SUR LE SCORE BIODIVERSITÉ DE L'IMMEUBLE :

+ 57%



IMMEUBLE

Morane Saulnier

(78)

Bureau 6 985 m²

Actions de végétalisation

Plusieurs aménagements ont été réalisés afin de renforcer la **biodiversité locale** et d'améliorer la **qualité des espaces extérieurs**. Le projet a notamment consisté à **protéger les pieds des arbustes** avec du paillage naturel pour mieux conserver l'humidité des sols, à **créer une prairie fleurie** favorable aux insectes pollinisateurs, ainsi qu'à **planter des espèces végétales locales** dans les massifs.

Ces actions contribuent à améliorer la **résilience écologique du site**, à limiter les **besoins d'entretien** et à offrir un **cadre de travail plus agréable** aux occupants.

IMPACT SUR LE SCORE BIODIVERSITÉ DE L'IMMEUBLE :

+ 44%



IMMEUBLE

Lognes Mandinet

(77)

Bureau 4 820 m²

Création d'une prairie fleurie

Une **prairie fleurie de 100 m²**, composée à plus de **75 % d'espèces végétales locales**, a été créée en remplacement d'une pelouse existante. Plus riche en **ressources naturelles** telles que le pollen, le nectar et les graines, cette prairie favorise l'accueil d'**espèces végétales et animales adaptées au territoire**.

Elle contribue également à **rendre la parcelle plus vivante**, à **limiter les besoins d'entretien** et à **améliorer le cadre extérieur** pour les occupants.

IMPACT SUR LE SCORE BIODIVERSITÉ DE L'IMMEUBLE :

+ 43%

* **Faune** - ensemble des animaux présents dans un milieu naturel ou sur un site donné. Cela peut inclure les oiseaux, insectes, petits mammifères, amphibiens ou encore les pollinisateurs.

** **Zéro phyto** - démarche qui consiste à ne pas utiliser de produits phytosanitaires chimiques, comme les désherbants, pesticides ou herbicides, pour entretenir les espaces verts. L'objectif est de préserver la qualité des sols, l'eau, la biodiversité et la santé des usagers.

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

Bureau

- **268** kWhEP/m²
- **95 %** du fonds* en valeur vénale
- **+ 2 %** de consommation par rapport au benchmark de l'OID pour les bureaux (263 kWhEP/m²)

Commerce

- **176** kWhEP/m²
- **1 %** du Fonds* en valeur vénale
- **- 53 %** par rapport au benchmark de Deepki pour les commerces (374 kWhEP/m²)

À l'échelle du fonds

- **262** kWhEP/m²

Évolution à l'échelle du fonds

- **+ 1 %** rapport aux benchmarks OID & Deepki (259 kWhEP/m²)
- **+ 2 %** par rapport à 2024 (258 kWhEP/m²)
- **- 12 %** par rapport à 2023 (299 kWhEP/m²)
- **- 6 %** par rapport à 2022 (280 kWhEP/m²)

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 :

50% EN VALEUR VÉNALE



ÉMISSIONS DE GES

(kgCO₂eq/m²)
calculées sur la base des consommations d'énergie finale des parties communes et privatives

Émissions de GES moyennes par typologie d'immeubles en kgCO₂eq/m²

Bureau

- **8,5** kgCO₂eq/m²
- **95%** du fonds* en valeur vénale
- **- 21%** par rapport au benchmark de l'OID pour les bureaux (10,7 kgCO₂eq/m²)

Commerce

- **9,2** kgCO₂eq/m²
- **1 %** du Fonds* en valeur
- **- 35 %** par rapport au benchmark de Deepki pour les commerces (14,1 kgCO₂eq/m²)

À l'échelle du fonds

- **8,6** kgCO₂eq/m²

Évolution à l'échelle du fonds

- **- 19 %** par rapport aux benchmarks OID & Deepki (10,6 kgCO₂eq/m²)
- **+ 46 %** par rapport à 2024 (5,9 kgCO₂eq/m²)
- **+ 20 %** par rapport à 2023 (7,2 kgCO₂eq/m²)
- **- 21 %** par rapport à 2022 (11,0 kgCO₂eq/m²)

Mode de calcul

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



COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE

100 %* du fonds

Part des émissions de GES issue de données réelles :

50% EN VALEUR VÉNALE

Méthodologies de calcul et limites

Indicateur Énergie



Énergie nécessaire à la production de l'énergie finale + Énergie nécessaire à l'acheminement de l'énergie sur son lieu de consommation + Énergie finale (qui apparaît sur les factures) (kWhEF) = Énergie primaire (kWhEP)

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.



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.

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 et de PERIAL AM.

PERIAL AM a renégocié fin **2025 / début 2026** ses contrats de fourniture d'**électricité** et de **gaz** pour les **parties communes** et les **lots vacants** de ses immeubles en France. Cette démarche a permis de **sécuriser les approvisionnements** dans un contexte de marché encore **volatil**, tout en obtenant des **conditions tarifaires plus avantageuses**. Les nouveaux contrats génèrent ainsi des **économies significatives** pour les fonds, avec une baisse de **25 %** du coût de l'**électricité** sur la période **2026-2028** et de **23 %** du coût du **gaz** sur la période **2027-2029**.

Enfin, 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.



Indicateurs environnementaux



CERTIFICATIONS

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

49 % ✓

EN VALEUR VÉNALE

En détail

En phase construction/rénovation (en valeur vénale)

- **17 %** BREEAM & HQE
- **6 %** BREEAM
- **1 %** HQE

En phase exploitation (en valeur vénale)

- **10 %** BREEAM In-Use
- **2 %** HQE Exploitation
- **14 %** BREEAM In-Use & HQE Exploitation

Évolution

- **+ 7 points** par rapport à 2024 (42%)
- **+ 2 points** par rapport à 2023 (47%)
- **+ 5 points** par rapport à 2022 (44%)

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles porteurs d'une certification environnementale en construction/ rénovation ou exploitation 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 fait appel à ses partenaires pour **généraliser la certification BREEAM In-Use à horizon 2030**, au niveau **Very Good a minima**, sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m² (hors lots de copropriétaires et immeubles au plan de cession).

Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales, en s'intéressant non seulement aux **qualités intrinsèques des immeubles**, mais aussi et surtout à **leur gestion**.



Au 31 décembre 2025, la part d'immeubles de bureaux (en nombre) de plus de 5 000 m² certifiés BREEAM In-Use (a minima Very Good) est de 33 %

« + 6%, c'est l'écart de loyer pour des bureaux certifiés BREEAM In-Use Very Good a minima par rapport à des bureaux non certifiés »
(source : CBRE)



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

* 100 % du fonds : entendu hors immeubles en cours d'arbitrage pour l'année, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.



BIODIVERSITÉ

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

43 %

EN VALEUR VÉNALE

Évolution

- **+ 3 points** par rapport à 2024 (40%)
- **+ 8 points** par rapport à 2023 (35%)

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



Par ailleurs, au 31 décembre 2025, 71% 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 m², avec des espaces verts non-nuls, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cessions.

Actions d'engagement

Depuis 2020, PERIAL AM mène une démarche structurée pour préserver et améliorer la biodiversité sur l'ensemble de son patrimoine immobilier. 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.

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...

Courant 2025, des **travaux biodiversité** visant à améliorer leur **score biodiversité (C2S) ont été réalisés**, tel que décrit en page 18 du présent rapport. Par ailleurs, **4 immeubles de la SCPI PERIAL Grand Paris** sont planifiés en 2026 pour la réalisation de **travaux biodiversité**.

L'objectif biodiversité de la SCPI PERIAL Grand Paris visant à améliorer d'au moins **30 % le score biodiversité de 100 % des immeubles considérés comme pertinents à horizon 2030** a été atteint dès la fin de l'année 2025. Dans une logique d'**amélioration continue**, cet objectif a été rehaussé afin de viser une **amélioration minimale de 40 % du score biodiversité à horizon 2030**.

Indicateurs sociaux



MOBILITÉ

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

96 % ✓

EN VALEUR VÉNALE

Évolution

- **+ 1 points** par rapport à 2023 (95%)
- **+ 2 points** par rapport à 2022 (94%)
- **+ 3 points** par rapport à 2021 (93%)

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.



Le saviez-vous ?

93% des Français et 89% des non-utilisateurs de transports en commun considèrent qu'il est nécessaire de **développer les transports en commun** (resp. +4 pts et +5 pts par rapport à 2021) ⁽¹⁾.



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

* 100 % du fonds : entendu hors immeubles en cours d'arbitrage pour l'année 2026, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.



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

* 100 % du fonds : entendu hors immeubles en cours d'arbitrage pour l'année 2026, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.

(1) Observatoire de la Mobilité, 2022 : [20220927_dp_observatoire_de_la_mobilit%C3%A9_v2.0.pdf](https://www.observatoire-mobilités.com/20220927_dp_observatoire_de_la_mobilit%C3%A9_v2.0.pdf)



BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES

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

35 %

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**. Depuis le 1er janvier 2025, la réglementation française (Loi de l'Orientation des Mobilités - LOM) impose notamment aux **bâtiments non résidentiels** disposant de **parcs de stationnement de plus de 20 places** de se doter d'**infrastructures de recharge**. **PERIAL AM** a fait le choix d'élargir son **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, 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. Il intègre notamment les enjeux de **sécurité incendie** applicables aux **parcs de stationnement couverts ouverts au public**. 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 actifs.

À ce titre, des **audits IRVE** ont été réalisés sur **3 immeubles de la SCPI PERIAL Grand Paris**, et des travaux **IRVE** ont été menés sur **3 autres immeubles** en 2025. Par ailleurs, **des travaux sur 18 immeubles** du patrimoine de la SCPI PERIAL Grand Paris **sont planifiés en 2026** en matière d'IRVE.

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 et 2023
- **Non comparable** à 2022

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⁾

89 %

EN VALEUR VÉNALE

Évolution

- **- 11 points** par rapport à 2024 (100%)

La baisse s'explique principalement par l'élargissement du panel de prestataires intervenus sur les immeubles, rendant plus difficile l'obtention d'une signature systématique de la Charte ESG de PERIAL AM, ainsi que par une fiabilisation méthodologique excluant en 2025 les Property Managers précédemment valorisés à tort dans l'indicateur.

- **- 5 points** par rapport à 2023 (93%)
- **+ 8 points** par rapport à 2022 (80%)

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



RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Part des immeubles évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens

0 %

EN VALEUR VÉNALE

Évolution

- **Égal** à 2024 et 2023 (0%)
- **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 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.

A ce titre, **des audits de vulnérabilité ont été réalisés courant 2025 sur 2 immeubles de PERIAL Grand Paris** par un expert. Par ailleurs, **11 audits de vulnérabilité et 2 actions de travaux sont d'ores et déjà planifiés pour 2026.**

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

* 100 % du fonds : entendu hors immeubles en cours d'arbitrage 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 33 % de la valeur vénale du fonds

1. **West Park**
Nanterre (92)
2. **Les Portes d'Arcueil**
Arcueil (94)
3. **Nest**
Courbevoie (92)
4. **89 Faubourg St Honoré**
Paris (75)
5. **Seine Avenue**
Asnières (92)



West Park

NANTERRE

Bureau

61,58/100	Note E	24,53
	Note S	23,21
	Note G	13,85
Note ESG annuelle 2025		
Performance énergétique : 98,02 kWh _{EP} /m ²		
Performance carbone : 15,86 kgCO ₂ eq/m ²		
Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle		
Certification construction : HQE Excellent, BREEAM 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		
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 énergétique et engagement dans une démarche de certification exploitation permettant d'identifier et structurer les actions d'amélioration de la performance environnementale.

Actions envisagées en 2026 : Réalisation d'un audit de vulnérabilité climatique pour identifier et prioriser les risques liés au changement climatique, et d'un DPE immeuble pour mise en conformité réglementaire.



Les Portes d'Arcueil

ARCUEIL

Bureau

60,44/100	Note E	23,21
	Note S	23,68
	Note G	13,54
Note ESG annuelle 2025		
Performance énergétique : 292,79 kWh _{EP} /m ²		
Performance carbone : 4,30 kgCO ₂ eq/m ²		
Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle		
Certification HQE Exploitation niveau Bon et BREEAM-In-Use niveau Very Good		
Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m		
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 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.



Nest

COURBEVOIE

Bureau

56,64/100	Note E	20,59
	Note S	22,21
	Note G	13,85
Note ESG annuelle 2025		
Performance énergétique : 271,2 kWh _{EP} /m ²		
Performance carbone : 3,98 kgCO ₂ eq/m ²		
Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle		
Certifications construction : HQE niveau Excellent et 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 : 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 : Accompagnement à la certification environnementale visant à améliorer et structurer la performance ESG de l'immeuble.

Actions envisagées en 2026 : Réalisation d'un audit de vulnérabilité climatique pour identifier et prioriser les risques liés au changement climatique.



89 Faubourg St Honoré

PARIS

Bureau

49,58/100	Note E	16,27
	Note S	21,92
	Note G	11,38

Note ESG annuelle 2025

Performance énergétique : 114,57 kWh _{EP} /m ²
Performance carbone : 12,39 kgCO ₂ eq/m
Taux de végétalisation inférieur à 10% 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
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 : Remplacement d'équipements CVC et travaux liés à une bonne gestion de l'eau contribuant à l'amélioration de l'efficacité énergétique et à la maîtrise des consommations.

Actions envisagées en 2026 : Travaux d'optimisation du système de chauffage, remplacement d'équipements de traitement d'air, coupure du matériel informatique et audit IRVE, contribuant à l'amélioration de l'efficacité énergétique et au renforcement du volet mobilité durable.



Seine Avenue

ASNIÈRES

Bureau

55,96/100	Note E	19,03
	Note S	24,62
	Note G	12,31

Note ESG annuelle 2025

Performance énergétique : 386,46 kWh _{EP} /m ²
Performance carbone : 5,67 kgCO ₂ eq/m ²
Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle
Certifications exploitation : HQE Bâtiment Durable Très bon et Gestion Durable Exceptionnel ; 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 : égal à 5% du nombre total de places de parking
Charte ESG signée par le <i>property manager</i> et par 84% des prestataires intervenus sur l'immeuble
Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Installation de compteurs d'eau, déploiement d'infrastructures IRVE et audit de vulnérabilité permettant d'améliorer le suivi des consommations, la résilience et la transition énergétique du site.

Actions envisagées en 2026 : Remplacement des ventilo-convecteurs, relamping global avec gradation, travaux d'étanchéité, optimisation des équipements d'eau glacée et réalisation d'audits GTB et IRVE.

Les 5 immeubles les plus performants en matière d'ESG

qui représentent 9 % de la valeur vénale du fonds

- R COM**
Rueil Malmaison (92)
- Le Wilson**
Levallois (92)
- Yvoire**
Pré-Saint-Gervais (93)
- Esterel**
Fontenay-sous-Bois (94)
- Village 2**
Puteaux (92)



R COM

RUEIL MALMAISON (92)

Bureau

71,32/100	Note E	36,53
	Note S	19,87
	Note G	14,92

Note ESG annuelle 2025

Performance énergétique : 85,89 kWh _{EP} /m ²
Performance carbone : 1,26 kgCO ₂ eq/m ²
Taux de végétalisation compris entre 10 et 50% de la parcelle
Certification construction : 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
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 en lien direct avec la performance environnementale n'a été mené sur cet immeuble, mais il s'inscrit bien dans la trajectoire d'amélioration continue portée par PERIAL AM.

Actions envisagées en 2026 : Division électrique de l'immeuble, audit GTB, travaux liés à l'eau et audit de vulnérabilité climatique, contribuant à l'optimisation du suivi des consommations, à l'amélioration du pilotage des équipements et au renforcement du volet ESG du bâtiment.



Le Wilson

LEVALLOIS (92)

Bureau

Yvoire

PRÉ-SAINT-GERVAIS (93)

Bureau

Esterel

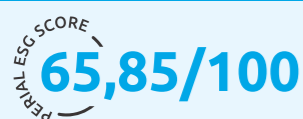
FONTENAY-SOUS-BOIS (94)

Bureau

Village 2

PUTEAUX (92)

Bureau



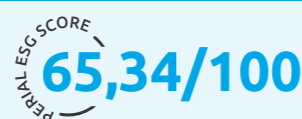
Note E	33,17
Note S	19,90
Note G	12,77

Note ESG annuelle 2025

- ⚡ Performance énergétique : 98,02 kWh_{EP}/m²
- ☁ Performance carbone : 5,45 kgCO₂eq/m²
- 🌳 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 : inférieur à 5% du nombre total de places de parking
- 🏠 Charte ESG signée par le *property manager* et par 82% des prestataires intervenus sur l'immeuble
- ⚠ Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Réalisation d'audits IRVE, travaux CVC et amélioration des équipements contribuant à l'optimisation des consommations et à la décarbonation des usages.

Actions envisagées en 2026 : Travaux de maintenance des équipements techniques, raccordement du groupe froid à la CTA, reprise d'étanchéité, missions d'AMO pour la certification environnementale et audit de vulnérabilité climatique.



Note E	22,45
Note S	25,96
Note G	16,92

Note ESG annuelle 2025

- ⚡ Performance énergétique : 114,57 kWh_{EP}/m²
- ☁ Performance carbone : 12,39 kgCO₂eq/m²
- 🌳 Taux de végétalisation inférieur à 10 % 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 : inférieur à 5% du nombre total de places de parking
- 🏠 Charte ESG signée par le *property manager* et par 90% des prestataires intervenus sur l'immeuble
- ⚠ Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Travaux d'étanchéité, reprise des installations CVC et travaux suite audit de vulnérabilité permettant de renforcer la performance énergétique et la résilience du bâtiment.

Actions envisagées en 2026 : Remplacement des ventilateurs convecteurs du locataire, audits GTB et énergétique, AMO pour le renouvellement de la certification environnementale.



Note E	25,19
Note S	25,96
Note G	13,23

Note ESG annuelle 2025

- ⚡ Performance énergétique : 109,78 kWh_{EP}/m²
- ☁ Performance carbone : 11,87 kgCO₂eq/m²
- 🌳 Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle
- 🌿 Certification rénovation : BREEAM 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
- 🏠 Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires intervenus sur l'immeuble
- ⚠ Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Réalisation d'audits techniques (façades, ascenseurs) permettant d'identifier des pistes d'amélioration énergétique, notamment sur l'enveloppe du bâtiment.

Actions envisagées en 2026 : Travaux techniques sur les façades et l'accessibilité PMR du parking.



Note E	26,66
Note S	23,57
Note G	12,31

Note ESG annuelle 2025

- ⚡ Performance énergétique : 69,45 kWh_{EP}/m²
- ☁ Performance carbone : 11,23 kgCO₂eq/m²
- 🌳 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- 🌿 Certification exploitation : HQE Bât Durable Très Bon et Gestion Durable Bon
- 🚆 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
- 🏠 Charte ESG signée par le *property manager* et par 75% des prestataires intervenus sur l'immeuble
- ⚠ Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Audit GTB, remplacement des ouvrants et accompagnement à la certification environnementale du bâtiment.

Actions envisagées en 2026 : Travaux au niveau du bâtiment, incluant l'augmentation capacitaire, la modernisation du restaurant inter-entreprise. Un audit IRVE parking est également prévu afin d'évaluer les conditions d'un futur déploiement de bornes de recharge sur site.



PERIAL AM

veille à l'amélioration progressive du parc des fonds gérés. Cette démarche est itérative, et PERIAL AM séquence ses efforts. Les immeubles suivants, qui représentent ensemble 1 % 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 1% de la valeur vénale du fonds

1. **Moulin des Prés**
Paris (75)
2. **Graffenstaden**
Illkirch (67)
3. **Maille Nord 2**
Noisy (93)
4. **Capricorne**
Montigny le Bretonneux (78)
5. **Domergue**
Bordeaux (33)



Moulin des Prés

PARIS (75)

Bureau

30,07/100	Note E	1,41
	Note S	19,42
	Note G	9,23

Note ESG annuelle 2025

	Performance énergétique : 104,09 kWh _{EP} /m ²
	Performance carbone : 11,26 kgCO ₂ eq/m ²
	Taux de végétalisation inférieur à 10 % 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, 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 il s'inscrit bien dans la trajectoire d'amélioration continue portée par PERIAL AM sur le plan environnemental.

Actions envisagées en 2026 : Réalisation d'un DPE immeuble, constituant un premier diagnostic utile pour identifier de futures pistes d'amélioration de la performance énergétique.



Graffenstaden

ILLKIRCH (67)

Bureau

Maille Nord 2

NOISY (93)

Bureau

Capricorne

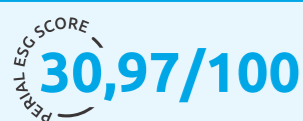
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX (78)

Bureau

Domergue

BORDEAUX (33)

Bureau



Note E	12,67
Note S	11,54
Note G	6,77

Note ESG annuelle 2025

- ⚡ Performance énergétique : 292,79 kWh_{EP}/m²
- ☁ Performance carbone : 4,30 kgCO₂eq/m²
- 🌳 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- 🌿 Aucune certification environnementale
- 🚆 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*. 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 il s'inscrit bien dans la trajectoire d'amélioration continue portée par PERIAL AM sur le plan environnemental.

Actions envisagées en 2026 : Réalisation d'un DPE immeuble, au-delà de ceux obligatoires à l'échelle des baux, constituant un premier diagnostic utile pour identifier de futures pistes d'amélioration de la performance énergétique.



Note E	9,62
Note S	15,00
Note G	7,69

Note ESG annuelle 2025

- ⚡ Performance énergétique : 269,56 kWh_{EP}/m²
- ☁ Performance carbone : 3,96 kgCO₂eq/m²
- 🌳 Taux de végétalisation inférieur à 10 % 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
- 🏠 Charte ESG signée par le *property manager*. 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 il s'inscrit bien dans la trajectoire d'amélioration continue portée par PERIAL AM sur le plan environnemental.

Actions envisagées en 2026 : Installation de bornes IRVE, incluant les travaux VRD et la mission de bureau de contrôle, afin de renforcer l'offre de mobilité durable sur site et de faciliter l'usage de véhicules électriques par les occupants.



Note E	11,18
Note S	10,58
Note G	10,62

Note ESG annuelle 2025

- ⚡ Performance énergétique : 310,39 kWh_{EP}/m²
- ☁ Performance carbone : 4,56 kgCO₂eq/m²
- 🌳 Aucune végétalisation sur la parcelle
- 🌿 Aucune certification environnementale
- 🚆 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 86% des prestataires intervenus sur l'immeuble
- ⚠ Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Création d'un local déchets dédié au tri ; réalisation d'un audit GTB.

Actions envisagées en 2026 : Mission de bureau de contrôle IRVE en vue de préparer l'installation de bornes de recharge.



Note E	16,41
Note S	5,00
Note G	11,38

Note ESG annuelle 2025

- ⚡ Performance énergétique : 408,04 Wh_{EP}/m²
- ☁ Performance carbone : 5,99 kgCO₂eq/m²
- 🌳 Taux de végétalisation compris entre 10 et 50 % de la parcelle
- 🌿 Aucune certification environnementale
- 🚆 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 parking
- 🏠 Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires intervenus sur l'immeuble
- ⚠ Risques climatiques forts

Actions lancées / réalisées en 2025 : Mise à jour de l'audit biodiversité et réalisation d'un audit IRVE.

Actions envisagées en 2026 : Travaux biodiversité visant à réduire le risque de collision des oiseaux sur les vitrages, complétés par des travaux VRD et une mission de bureau de contrôle IRVE pour préparer l'installation de bornes de recharge sur site.



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

SCPI PERIAL Grand Paris

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 Grand Paris au 31 décembre 2025

Exercice clos le 31 décembre 2025

SCPI PERIAL Grand Paris

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 Grand Paris

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 SCI PERIAL Grand Paris 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 Grand Paris, 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 Grand Paris

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 SCI PERIAL Grand Paris 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 :

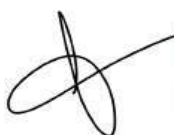
- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- 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
19:38:44 +02'00'

Christophe Coquelin
Associé

SCPI PERIAL Grand Paris

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 SCI PERIAL Grand Paris 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