



Article 29  
Loi Énergie-Climat  
**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	Zoom sur la stratégie biodiversité de PERIAL Asset Management et des fonds supérieurs à 500 M€ d'encours	30
Chiffres clés	06		
La société de gestion : PERIAL Asset Management	07		
Une gamme de fonds portant tous un objectif extra-financier fort et labélisés ISR	07	La stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme de la biodiversité	31
Stratégie d'investissement responsable	08	Zoom sur la gestion des risques	35
Une approche ESG structurante depuis 2009	09	Prise en compte des critères ESG dans la gestion des risques	36
Les moyens internes et externes mobilisés sur l'ESG	16	Annexes	39
Prise en compte des critères ESG dans la gouvernance	18	Glossaire	40
Stratégie d'engagement des parties prenantes	20	Périmètre d'application de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat	42
Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles	22	Risques substantiels pour l'activité de PERIAL AM	43
Zoom sur la stratégie climat de PERIAL Asset Management et des fonds supérieurs à 500 M€ d'encours	25	Alignement des actions PERIAL AM avec la COP15 Biodiversité	44
La stratégie d'alignement avec les objectifs de l'Accord de Paris	26		



Un **glossaire** des principaux termes utilisés dans ce rapport est disponible en fin de document (pages 40-41).

# Édito



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

**Éric Cosserat**

Président-Directeur Général de PERIAL Asset Management

**Anne-Claire Barberi**

Directrice RSE & Innovation du groupe PERIAL

► L'année 2025 confirme une transformation profonde du secteur immobilier. Sous l'effet combiné des évolutions des usages, du renforcement des exigences environnementales et de l'intensification des risques climatiques, la transition s'impose comme un impératif stratégique. Le secteur immobilier, fortement contributeur aux émissions de gaz à effet de serre, occupe une place centrale dans cette transformation. Dans ce contexte, la performance environnementale ne constitue plus une option, mais un levier déterminant de résilience et de création de valeur à long terme.

Chez PERIAL Asset Management, nous avons poursuivi en 2025 l'intégration des enjeux climatiques et environnementaux au cœur de nos stratégies d'investissement et de gestion. À travers les fonds PERIAL O<sub>2</sub>, PERIAL Grand Paris et PERIAL Opportunités Europe, nous affirmons une conviction forte : la transition environnementale constitue un levier structurant de performance durable.

Concrètement, cette ambition se traduit par des approches complémentaires. PERIAL O<sub>2</sub> poursuit sa trajectoire bas carbone à travers l'amélioration continue de la performance énergétique des immeubles, combinant optimisation de l'exploitation, travaux ciblés et renforcement de la qualité des données.

Dans une logique territoriale, PERIAL Grand Paris intègre pleinement les enjeux de biodiversité et d'adaptation au changement climatique, en déployant des actions telles que la renaturation des sites, la désimperméabilisation des sols et le renforcement des continuités écologiques.

À l'échelle européenne, PERIAL Opportunités Europe structure sa stratégie autour de la résilience climatique, en intégrant l'analyse et la maîtrise des risques physiques dans les décisions de gestion, dans un contexte marqué par la multiplication des événements climatiques extrêmes.

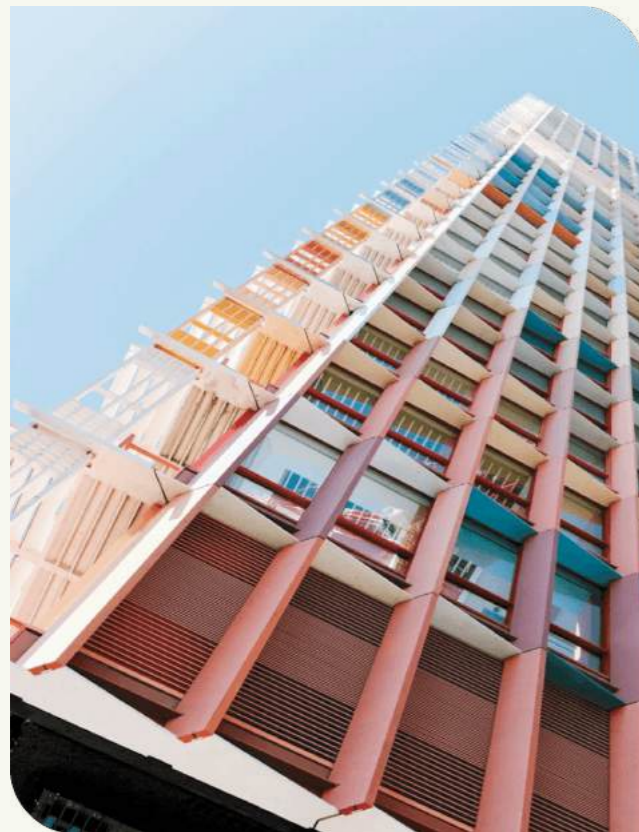
Pour la deuxième fois, en 2025, ces démarches ont permis de matérialiser la création de valeur associée à l'amélioration de la performance énergétique des immeubles. Les campagnes d'expertise menées sur les différents patrimoines confirment que ces actions contribuent à préserver, voire à renforcer, la valeur des immeubles. Au-delà de ces résultats, 2025 confirme une évolution de fond : des immeubles plus sobres, plus résilients et mieux intégrés à leur environnement sont également plus attractifs et plus pérennes face aux transformations du marché.

Dans ce cadre, PERIAL Asset Management poursuit ses efforts en matière de transparence, de mesure des impacts et de structuration des données, afin d'accompagner ses investisseurs dans la compréhension des trajectoires climatiques mises en œuvre.

En 2026 et au-delà, nous continuerons à renforcer l'intégration des enjeux climatiques dans l'ensemble de nos décisions de gestion, avec une ambition constante : contribuer activement à la transition environnementale du secteur immobilier tout en préservant durablement la valeur des immeubles pour nos investisseurs.



# Chiffres clés



## 2°C -30%

La **trajectoire de décarbonation du patrimoine géré par PERIAL AM est alignée** avec la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris moins 30% à minima jusqu'en 2044

## 42 %

DES ENCOURS DES FONDS GÉRÉS PAR PERIAL AM SONT ALIGNÉS AVEC LA TAXONOMIE EUROPÉENNE et sont qualifiés de DURABLES.

### La société de gestion : PERIAL Asset Management

PERIAL Asset Management fait partie du Groupe PERIAL, entreprise à mission et labélisée B Corp.

## 5,5

MILLIARDS D'EUROS SOUS GESTION

## + de 400

IMMEUBLES SOUS GESTION

## + de 1 200

LOCATAIRES

## + de 70 000

CLIENTS ASSOCIÉS

### Une gamme de fonds portant tous un objectif extra-financier fort et labélisés ISR

Parmi les **sept fonds immobiliers** gérés par PERIAL Asset Management, les SCPI **PERIAL O<sub>2</sub>**, **PERIAL Grand Paris** et **PERIAL Opportunités Europe** avaient un encours **dépassant les 500 millions d'euros** au 31/12/2025. Chacune porte une identité forte axée sur une thématique environnementale.

**PERIAL O<sub>2</sub>**

## 1,5°C

Au **31 décembre 2025**, la **trajectoire de décarbonation du fonds est alignée** avec la trajectoire 1,5°C de l'Accord de Paris à minima jusqu'en 2030

Page 28 pour en savoir +

**PERIAL GRAND PARIS**

## 71 %

Au **31 décembre 2025**, c'est la part des sites pertinents (en nombre) du fonds qui ont **amélioré leur score biodiversité (C2S) d'au moins 30%**

Page 33 pour en savoir +

**PERIAL OPPORTUNITÉS EUROPE**

## 92 %

Au **31 décembre 2025**, c'est la part du patrimoine du fonds, en valeur vénale, qui est **fortement exposé à au moins un aléa climatique**. Des audits ont commencé à être réalisés pour mettre en oeuvre les plans d'adaptation.

Page 38 pour en savoir +

**PERIAL O<sub>2</sub>**

## 2,5

MILLIARDS D'EUROS SOUS GESTION (AU 31/12/2025)

LA SCPI ENVIRONNEMENTALE PIONNIÈRE DU MARCHÉ

Engagée pour **l'atténuation du changement climatique**

**PERIAL GRAND PARIS**

## 1,2

MILLIARDS D'EUROS SOUS GESTION (AU 31/12/2025)

LA SCPI EXPERTE EN IMMOBILIER FRANCLISIEN DEPUIS PRES DE 60 ANS

Engagée pour **la préservation et l'amélioration de la biodiversité**

**PERIAL OPPORTUNITÉS EUROPE**

## 845

MILLIONS D'EUROS SOUS GESTION (AU 31/12/2025)

LA SCPI EUROPÉENNE DIVERSIFIÉE

Engagée pour **la résilience face au changement climatique**

# Stratégie d'investissement responsable

de PERIAL  
Asset Management



## 1.

### Une approche ESG structurante depuis 2009

#### 2009 – 2025 : une stratégie ESG construite dans la durée

Pilier structurant de l'activité de PERIAL AM, la durabilité se traduit dans les pratiques de chaque collaborateur. Les critères ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) font partie intégrante des décisions d'investissement et de gestion.

#### Les grands jalons de la démarche

**2009** : création de la SCPI PERIAL O<sub>2</sub> avec une démarche ambitieuse en matière de performance environnementale. Des objectifs étaient définis sur la réduction des consommations en énergie et en eau.

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

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

**2023** : 100% de la gamme des fonds est désormais labélisée ISR. L'analyse est réalisée dès l'investissement puis mise à jour annuellement. Elle attribue à chaque immeuble une note sur 100, le PERIAL ESG Score.

**2024** : plan stratégique triennal « Impact 2026 », visant à conforter PERIAL AM comme leader indépendant en gestion d'immeubles, alliant performance ESG et financière via la diversification, le redéveloppement et la digitalisation.



Pour en savoir plus, consultez la [Lettre d'engagement environnemental](#)

#### 2025

##### Le Groupe PERIAL obtient la labélisation B Corp



Une belle récompense pour l'**engagement collectif** des équipes et un témoin de la **robustesse de la démarche** environnementale, sociale et de gouvernance portée par le Groupe.

#### Le Groupe PERIAL est une entreprise à mission depuis 2024

##### 4 ENGAGEMENTS INSCRITS DANS LES STATUTS

- Proposer des solutions d'investissement intégrant les **dimensions sociétales et environnementales**,
- Contribuer à un **immobilier régénératif** en résonance avec son écosystème local,
- Promouvoir des **partenariats de long terme** fondés sur la confiance et le dialogue,
- Cultiver les singularités d'un **groupe engagé et indépendant**.

## Les fonds de PERIAL AM changent de nom

En 2025, PERIAL Asset Management a fait évoluer l'identité de ses fonds SCPI pour **améliorer la lisibilité** et mieux mettre en avant la **complémentarité de sa gamme**. Ces nouveaux noms reflètent le positionnement, les thématiques et la zone géographique d'investissement de chaque fonds :

- PFO devient **PERIAL Opportunités Europe**
- Pf Grand Paris devient **PERIAL Grand Paris**
- Pf Hospitalité Europe devient **PERIAL Hospitalité Europe**
- PFO<sub>2</sub> devient **PERIAL O<sub>2</sub>**

Cette modernisation s'inscrit dans un travail de **structuration globale de la gamme**, consécutif au lancement de deux nouvelles solutions : **PERIAL Opportunités Territoires** (SCPI investie 100% en France, dédiée aux dynamiques économiques régionales) et **PERIAL Next Value 1** (premier FPCI de PERIAL AM dédié à la régénération immobilière).

## L'identité ESG de chaque fonds

La stratégie ESG est **intégrée dans la stratégie** d'investissement de chacune des solutions proposées par PERIAL AM, dès leur conception. Chaque stratégie s'appuie sur une **thématique dominante** et contribue à une identité forte. Les **objectifs sont revus périodiquement** en fonction des actions menées et de la performance atteinte.

### Les objectifs historiques



Atteindre une **trajectoire 1,5°C** en ligne avec l'Accord de Paris jusqu'à 2030.



Améliorer le **score social moyen du fonds** à horizon 2030 sur la confidentialité et la sécurité des données, l'accessibilité, la satisfaction client, la dignité humaine et l'environnement de travail.



Doubler le **score de mobilité** d'ici 2030 par rapport à l'état initial, en améliorant l'accessibilité des immeubles selon des critères définis (proximité des transports en communs, des gares ou aéroports, infrastructures routières principales, solutions de covoiturage, walkscore...)



Aligner le **fonds à la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris**, grâce à la mise en place d'actions d'optimisation et de réduction des émissions de GES, en intégrant en plus un volet de **contribution** à la transition écologique via le financement de projets durables.



Améliorer au moins un critère **extra-financier par opération** (obtention d'une certification environnementale, réduction des émissions de GES ou des consommations d'eau post-travaux, réemploi des matériaux, amélioration des mobilités décarbonées...).



Pour en savoir plus, consultez le [Positionnement extra-financier des fonds](#)

## Mise à jour des objectifs sur deux fonds en 2025

Ces deux fonds ayant atteint leurs objectifs respectifs, PERIAL AM a renforcé leurs ambitions et reformulé leurs objectifs :



PERIAL Opportunités Europe a pour objectif de **réduire la vulnérabilité** d'au moins 70% de son patrimoine pertinent\*.

La diminution de la vulnérabilité doit porter sur au moins un aléa parmi ceux auxquels le bâtiment est fortement exposé.



PERIAL Grand Paris poursuit un double objectif à horizon 2030 :

- **Améliorer le score biodiversité** (aussi appelé C2S, pour coefficient socio-écologique par surface) au niveau du patrimoine par rapport à 2021
- Atteindre au moins **40% d'augmentation du score** biodiversité sur les immeubles du patrimoine pertinent\*\*

## Une stratégie ESG appliquée à l'échelle des bâtiments

La stratégie ESG est intégrée de manière contraignante à **toutes les phases de la démarche d'investissement d'un immeuble**. La grille de critères ESG fait ainsi office de guide tout au long de la décision d'investissement :

- Les bâtiments nécessitant des travaux importants ou non alignés avec la stratégie d'investissement et de gestion du fonds acquéreur sont éliminés dès la phase de **présélection**.
- Une première version de note ESG est présentée en **Comité d'investissement**, portant notamment sur toutes les informations disponibles à ce stade (équipements sommaires, localisation, locataires, date de construction / rénovation).

La note ESG est mise à jour lors de la phase de **due diligence**. Les critères extra-financiers sont systématiquement intégrés dans le mandat de l'auditeur technique, permettant d'améliorer la connaissance de l'immeuble. **Chaque fonds se fixe une note ESG minimale**, en deçà de laquelle l'investissement ne peut pas être réalisé. La phase de **due diligence** permet également d'estimer les CAPEX à prévoir pour améliorer la performance ESG. Ces dépenses d'investissement sont intégrées dans le business plan de chaque immeuble.

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

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

L'**implication des parties prenantes** contribue à atteindre les objectifs ESG (cf. chapitre 4 "Stratégie d'engagement des parties prenantes", page 20). Elle se matérialise notamment par l'**intégration des missions ESG dans les missions des Property Managers** (critère clé dans la sélection des prestataires) et via l'attention particulière portée à la **réalisation de comités verts**, soit en interne, soit par le property manager, pour sensibiliser et échanger avec les locataires sur la performance ESG du bâtiment.



Pour en savoir plus, consultez le [Politique d'engagement des parties prenantes](#)

\* Le périmètre pertinent inclut les immeubles détenus en pleine propriété présentant une exposition forte ou très forte à au moins un aléa climatique, quelle que soit la typologie à l'exception des commerces ; le périmètre pertinent exclut les immeubles inscrits aux plans de cession.

\*\* Le patrimoine pertinent comprend les immeubles de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, détenus hors copropriété, dont la surface d'espace vert est non nulle et non-inscrits au plan de cession.



# 30 %

## DES INVESTISSEMENTS ENGAGÉS SUR LES IMMEUBLES EN 2025 ONT CONCERNÉ DES TRAVAUX QUI AMÉLIORENT LA PERFORMANCE ESG

Les CAPEX associés aux travaux améliorant la performance ESG sont classifiés selon les sept thématiques suivantes :

1.  La biodiversité
2.  Les certifications environnementales
3.  Les déchets & réemploi
4.  L'eau
5.  Les consommations énergétiques
6.  La mobilité
7.  La résilience climatique

### Dans les projets de développement

L'engagement ESG imprègne les **opérations de développement** menées sur les immeubles, avec l'ambition de recréer de l'attractivité sur les bâtiments et ainsi optimiser leur valorisation financière.

Un **programme environnemental** est annexé au programme principal pour les travaux de rénovation. Conforme à la stratégie d'investissement responsable de PERIAL Asset Management, il est adapté en fonction de la stratégie du fonds et des caractéristiques du bâtiment concerné par les travaux.

## La pédagogie au cœur de la communication ESG

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

PERIAL AM accompagne les CGP (Conseillers en Gestion de Patrimoine) dans l'intégration des enjeux extra-financiers, en leur fournissant des informations claires à relayer auprès de leurs clients et en intégrant les exigences réglementaires croissantes. Dans ce cadre, PERIAL AM poursuit le **déploiement de l'ISR Academy**, avec la tenue de 3 sessions en 2025, complétées par des sessions de sensibilisation à l'IA. Les équipes commerciales interviennent également lors de roadshows, séminaires et webinaires pour présenter la dimension extra-financière des fonds. Cette démarche a été distinguée par le **Trophée de la Finance Responsable** (2<sup>e</sup> meilleure société de gestion, décerné par les CGP).



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

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



## 8 Indicateurs de performance extra-financière suivis

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

## Classification des fonds selon le règlement SFDR

L'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM est classé selon l'article 8 ou l'article 9 du règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil du 27 novembre 2019 dit SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Au 31 décembre 2025, le montant total de l'épargne gérés par PERIAL AM est de 5,5 milliards d'euros, dont 99% de l'immobilier et 1% de trésorerie.

### INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

#### Classés en article 9


SCPI PERIAL O <sub>2</sub>	2,5 Mds€ soit 47 %
SCPI PERIAL Grand Paris	1,2 Mds€ soit 22 %
SCI PERIAL Euro Carbone	225 M€ soit 4 %
OPPCI La Marseillaise	185 M€ soit 3 %
OPPCI Les Portes d'Arcueil	249 M€ soit 4 %

#### Classés en article 8

SCPI PERIAL Opportunité Europe	845 M€ soit 15 %
SCPI PF Hospitalité Europe	35 M€ soit 7 %
SPPICAV Residial	113 M€ soit 2 %
FPCI Next Value 1	11,3 M€ soit 0,2 %
SCPI PERIAL Opportunités Territoires	6,4 M€ soit 0,1 %

100 % des immeubles gérés par PERIAL AM, dont les 4 % correspondant aux mandats de gestion immobilière, intègrent les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans leurs stratégies d'investissement et de gestion.

NB : les OPPCI Les Portes d'Arcueil et La Marseillaise sont des véhicules d'acquisition dans lesquels ont investi respectivement PERIAL Euro Carbone/ PERIAL O<sub>2</sub> /PERIAL Grand Paris et PERIAL Euro Carbone/ PERIAL O<sub>2</sub> / PERIAL Opportunités Europe. La somme totale des % est donc supérieure à 100%.

 **Les produits article 8** intègrent des critères environnementaux et/ou sociaux à leur stratégie d'investissement.

**Les produits article 9** ont pour objectif l'investissement durable : chaque investissement réalisé doit contribuer concrètement à un objectif environnemental ou social.

Pour en savoir plus, consultez le [Glossaire](#)

## Indicateurs PAI\* à l'échelle de PERIAL Asset Management

Part d'investissement dans des actifs immobiliers impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de produits fossiles

0%

Taux de couverture : 100% des immeubles dont 100% de données réelles

Part des immeubles inefficients sur le plan énergétique, c'est-à-dire ayant un DPE C ou moins

75%

Taux de couverture : 100% des immeubles dont 62% (en valeur vénale) disposant d'une classe de DPE

Consommation d'énergie moyenne des immeubles

255 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>

Taux de couverture : 100 % des actifs dont 43 % de données réelles en surface et en valeur vénale


\* PAI : Principal Adverse Impact – Indicateurs sur l'impact environnemental du patrimoine des fonds gérés par PERIAL AM  
Les indicateurs calculés correspondent à la moyenne arithmétique des valeurs actualisées sur chaque trimestre 2025.

## PERIAL AM est acteur des développements sectoriels sur la durabilité


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


 Signataire de la **Charte d'engagement en faveur du développement de la gestion ISR en immobilier** en 2016


La Directrice RSE & Innovation préside la **commission ISR** de l'ASPIM


 Membre du conseil d'administration de l'**Observatoire de l'immobilier durable** (OID) depuis 2018

 Signataire des **Principes pour l'investissement responsable** (PRI) depuis 2017

 Signataire de la déclaration de **soutien à la finance à impact** de l'Institut de la finance durable (IFD)

 Certification **ISO 14001** sur le périmètre PERIAL AM pour le compte de ses fonds sur les activités d'acquisition, de gestion durable et de cession d'immeubles

 Signataire, via le groupe PERIAL, du **pacte Paris action climat biodiversité** depuis 2019, renouvelé en 2022

 Signataire de la **Charte du Hub des prescripteurs bas-carbone** en décembre 2023

### 2025

#### SIGNATURE DE LA CHARTE D'ENGAGEMENT POUR L'ADAPTATION DU SECTEUR IMMOBILIER PORTÉE PAR L'OID ET LE PLAN BÂTIMENT DURABLE



Renforçant l'engagement de PERIAL AM en faveur de la résilience climatique et de l'adaptation de ses actifs immobiliers.

À l'échelle des fonds :



- La SCPI **PERIAL O<sub>2</sub>** et la SCI **PERIAL Euro Carbone** sont labélisées ISR depuis décembre 2020
- La SCPI **PERIAL Grand Paris** est labélisée ISR depuis février 2022
- La SCPI **PERIAL Opportunités Europe** est labélisée ISR depuis février 2023
- La SCPI **PERIAL Hospitalité Europe** est labélisée ISR depuis décembre 2023
- La SCPI **PERIAL Opportunités Territoires** et le **FPCI Next Value 1** sont labélisés ISR depuis 2024



# 2.

## Les moyens internes et externes mobilisés sur l'ESG

### Ressources internes

PERIAL AM dispose de collaborateurs **experts dédiés à la définition, au suivi et à la mise en œuvre technique de la stratégie ESG**, qui représentent 14 ETP (Équivalents Temps Plein), soit plus de **9%** des effectifs du Groupe en 2025.

Ces effectifs sont répartis en trois équipes étroitement coordonnées :

- La **Direction RSE & Innovation a défini la stratégie ISR de chaque fonds et pilote son déploiement avec l'équipe :**
  - > La responsable **ESG** est chargée du déploiement et du suivi de la stratégie ESG des fonds ;
  - > La responsable **Système de Management Environnemental** pilote et anime le SME pour le Groupe, en lien avec la certification ISO 14001.
- La **Direction travaux & Immobilier Durable** est responsable de la traduction des engagements ISR des fonds à l'échelle du patrimoine immobilier. Elle intègre :
  - > Un **Energy Manager** qui est responsable du suivi et de l'amélioration de la performance énergétique du parc ;
  - > Le pôle **Immobilier Durable** est en charge du déploiement des projets environnementaux sur les bâtiments et de la réponse aux demandes des locataires ;
  - > Le pôle **Travaux** pilote les projets de développement sur les bâtiments.
- La **direction Risques Immobilier & Performance** apporte une contribution à l'élaboration des cartographies et du suivi de la cartographie des risques ESG.

Au-delà de ces équipes **toutes les directions de PERIAL AM sont impliquées :**

- > Les directions **Investissements** et **Asset Management** respectent les objectifs ESG dans leur feuille de route.
- > Les directions **Fund Management, Portfolio Management, RCCI, Marketing & Communication** intègrent également ces enjeux dans leurs missions quotidiennes.

### Loi Rixain

Au 31/12/2025, l'**indice parité** de toute la société s'élève à **76/100**.

Par ailleurs, PERIAL AM s'engage à atteindre la **répartition 30% / 70% entre femmes et hommes** dans ses équipes en charge de l'investissement. En 2025, la part de femmes dans ces effectifs s'élevait à 33%.

### Accompagnements externes

Le **budget annuel de la Direction RSE & Innovation** représente 1,07% **du budget des frais généraux** de PERIAL AM sur l'exercice 2025.

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

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

**PERIAL AM s'appuie également sur des outils :**

**Bat ADAPT** Un outil **d'analyse de l'exposition et de la vulnérabilité** des bâtiments au changement climatique, développé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable

**DATA allures | dun & bradstreet** Une plateforme pour l'**évaluation ESG** des locataires et prestataires

**SONEKA** Une plateforme pour la **gestion et le suivi** des immeubles, qui intègre le suivi de la performance ESG du patrimoine

**ACTRADIS** Un outil pour le **suivi de la signature de la charte ESG** par les fournisseurs

**Citron.** Une plateforme de **gestion de la performance énergétique** des bâtiments permettant le suivi en temps réel des consommations.

### La formation pour sensibiliser et engager

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

En 2025, 16 formations à thématique ESG ont été organisées par des collaborateurs internes : **117 salariés** ont été invités à au moins une session de formation ESG, pour une moyenne de **3,9 heures** par invité.

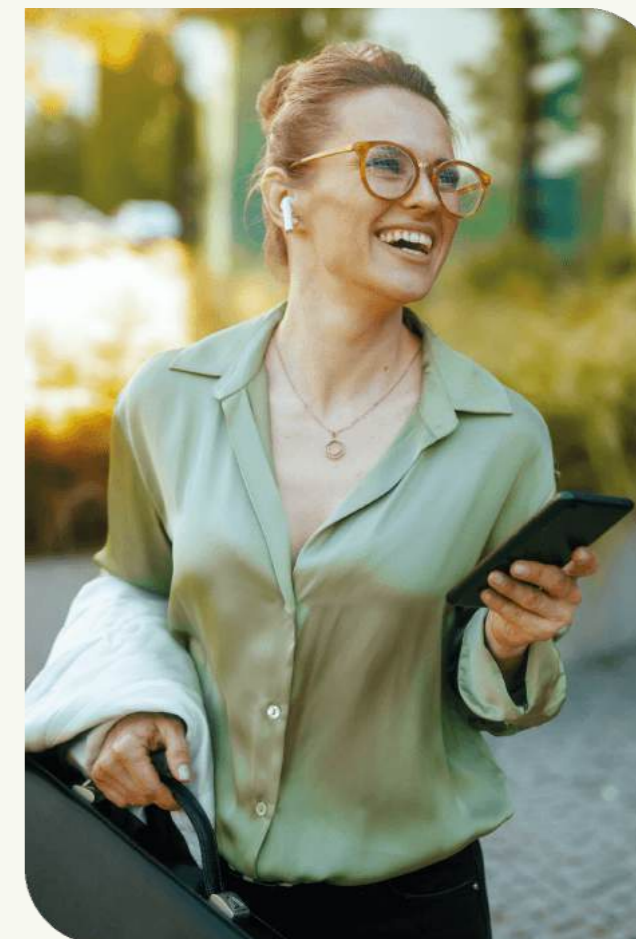
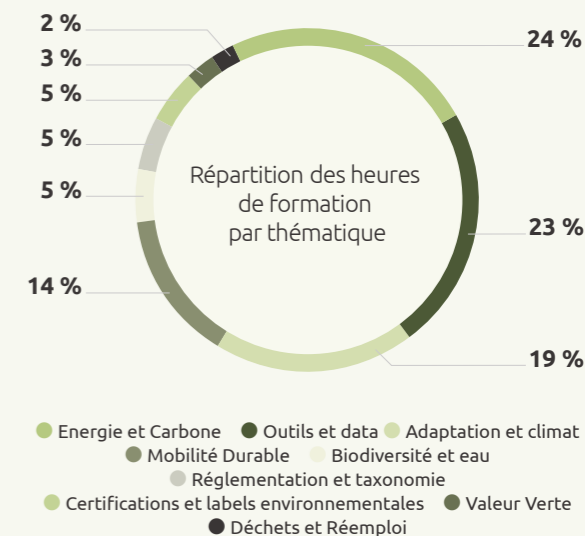
Une formation sur l'installation de nouveaux équipements pour le suivi des consommations énergétiques, dispensée par CITRON, a été **ouverte aux équipes internes et externes** en lien avec les locataires (Property Managers de France et Asset Managers) afin de s'assurer de leur inclusion dans cette démarche.

Les collaborateurs ont en parallèle assisté à plus d'une dizaine de **webinaires ou conférences** portant sur leurs enjeux ESG opérationnels.

Au 31 décembre 2025, **10 collaborateurs** détiennent la **Certification AMF Finance Durable** renforçant l'expertise interne sur les sujets réglementaires.

Les équipes ont également participé à plusieurs **groupes de travail de l'Observatoire de l'Immobilier Durable**, en particulier sur la résilience, la biodiversité et l'eau. Plusieurs sessions ont également eu lieu avec **l'ASPIM** tout au long de l'année concernant différentes thématiques telles que le label ISR, le contrôle dépositaire ESG, et la réglementation en finance durable.

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



En 2025, PERIAL AM a piloté, au sein de l'Institut de la Finance Durable, la définition du référentiel immobilier des fonds à impact et coconstruit les outils de place dédiés à la finance à impact dans l'immobilier.

# 3.

## Prise en compte des critères ESG dans la gouvernance

### La place de l'ESG dans les instances de gouvernance

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

#### Le comité Investissement

PILOTÉ PAR LA DIRECTION INVESTISSEMENT

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

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

#### Le comité Fund

PILOTÉ PAR LA DIRECTION FUND MANAGEMENT

intègre comme membre permanent la Directrice RSE & Innovation.

Le comité intègre de manière trimestrielle les indicateurs clés ESG sur chaque fonds.

#### Le comité Immobilier Durable

PILOTÉ PAR LA DIRECTION RSE ET INNOVATION

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

#### Le comité Nouveaux Produits

PILOTÉ PAR LA DIRECTION FUND

compte comme membre invitée la Directrice RSE & Innovation

ce qui permet d'intégrer la dimension ESG dans les produits en développement et existants.

#### Le comité de Direction de PERIAL AM

PILOTÉ PAR LA DIRECTION GÉNÉRALE

compte comme membre permanent la Directrice RSE & Innovation

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

### Conseils de surveillance

La société de gestion PERIAL AM ne dispose pas d'un conseil d'administration dédié - il existe cependant à l'échelle du groupe PERIAL.

À l'échelle des fonds, les règlements internes des conseils de surveillance n'intègrent pas de critères ESG particuliers actuellement. Cependant, au-delà du règlement interne, les informations présentées lors des conseils de surveillance des fonds intègrent les performances ESG.

### Politique de vote

Se référer au document disponible sur le site :



Pour en savoir plus, consultez la [Politique des droits de vote de PERIAL AM](#)



### Politique de rémunération

La politique de rémunération de PERIAL AM reste alignée avec la **stratégie RSE PERIAL Positive 2030**, dans la continuité du dispositif de l'année précédente. La prise en compte des enjeux ESG est renforcée dans les pratiques managériales, notamment à travers l'atteinte d'**objectifs extra financiers**, impliquant ainsi tous les collaborateurs. Ces éléments sont intégrés dans l'évaluation annuelle des performances.

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

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

Les objectifs sont **adaptés au rôle** que chacun joue pour l'intégration de l'ESG dans les pratiques en l'entreprise.

Certains collaborateurs sont **impliqués opérationnellement** dans le pilotage de la performance environnementale des immeubles, ou encore l'application des plans d'amélioration afin de répondre aux exigences réglementaires et le suivi de la satisfaction des occupants. D'autres ont des **fonctions plus transverses**, travaillant sur la structuration de produits à impact, l'intégration des enjeux ESG dans la gestion, ou la sensibilisation des parties prenantes.


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

# 4.

## Stratégie d'engagement des parties prenantes

En 2025, l'atteinte des objectifs ESG fixés par la société de gestion repose plus que jamais sur une **collaboration structurée et de proximité avec l'ensemble des parties prenantes**. Cette dynamique se traduit à la fois par une collecte plus fine et plus directe des données de performance ESG et par la mise en œuvre d'actions concrètes sur le terrain. Cette **approche partenariale** fait de chaque acteur un contributeur direct à la performance durable du patrimoine.

Pour plus d'information, consulter la « **Politique d'engagement vis-à-vis des parties prenantes** » complète disponible sur le site internet de PERIAL AM :


**Pour en savoir plus, consultez la rubrique "Autres documentations" de la page**  
[www.perial.com/documentation](http://www.perial.com/documentation)

### Des engagements forts

### Les résultats sur 2025

#### LES LOCATAIRES

- Animation de **comités verts** pour tous les baux > 2.000 m<sup>2</sup>
- Poursuite de la campagne de **signature de mandats** sur les consommations d'énergie pour la collecte directe auprès d'ENEDIS
- Lancement de la campagne d'**installation de capteurs énergétiques** sur les immeubles français et européens.
- Renforcement de la démarche « **Expérience locataires** » lancée en 2023 et déploiement de l'outil Zendesk pour faciliter les échanges avec les locataires.
- **Visites annuelles** afin de rencontrer les locataires et d'intégrer l'annexe ESG dans leurs baux

- **89%** des **comités verts** ont été réalisés
- **59%** de données énergétiques (en surface) proviennent de données réelles (et non d'une estimation)
- **93%** des locataires européens rencontrés, soit par les Property Managers mandatés par PERIAL AM, soit directement par ses Asset Managers

#### LES PROPERTY MANAGERS ET PRESTATAIRES DE GESTION

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

- **100%** des PM ont signé la **charte ESG**
- **100%** des mandats de PM intervenant sur le patrimoine français des fonds intègrent un mécanisme de **rémunération variable** ESG
- **100%** des mandats intègrent des **objectifs ESG**
- **100%** des PM sont **sensibilisés** aux projets environnementaux

#### LES PRESTATAIRES DE TRAVAUX

- **Charte d'engagement** ESG pour les prestataires de travaux
- Intégration dans le **Plan Pluriannuel de Travaux (PPAT)** de lignes sur l'amélioration de la performance énergétique
- Utilisation de l'outil Actradis exigeant aux prestataires techniques la signature de la **charte ESG**

- Au 31/12/2025, **86% des chantiers** du plan pluri annuel de travaux **ont été déclenchés, dont 97% sur les projets environnementaux** (*biodiversité, mobilité durable, résilience climatique, certifications environnementales, eau, déchets et énergie & carbone*)

### Des engagements forts

### Les résultats sur 2025

#### LES ACTIONNAIRES

- Continuité de l'intégration des exigences liées au statut de PERIAL comme **entreprise à mission**
- Sélection de l'Organisme Tiers Indépendant qui vérifiera le respect des exigences associées à la qualité d'entreprise à mission en 2026

- Validation des **missions statutaires**
- Instauration des réunions du **comité de mission**
- Engagements du Groupe PERIAL devenu une entreprise **B Corp**

#### LES CLIENTS ASSOCIÉS

- **Sensibilisation** des clients associés aux enjeux de finance durable par différents supports pédagogiques
- Maintien de lien avec les membres des conseils de conseil de surveillance

- **Vidéos** explicatives avant les assemblées générales
- Tenue des conseils de surveillance
- Refonte du **site internet**
- Publication des **rapports annuels** de gestion et extra-financiers
- Prix « Les trophées de la finance responsable » pour la SCPI PERIAL Opportunités Europe

#### LES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

- Renforcement du lien avec les investisseurs institutionnels notamment sur l'ambition des enjeux extra financiers des fonds
- **Evénements** externes (participation Journées Nationales Investisseurs - JNI)
- Visites de site

- Tenue des Assemblées générales et comités stratégiques de PERIAL Euro Carbone
- **17 due diligences de référencement** réalisées en 2025
- Assemblées générales sur les fonds



## Des partenariats bancaires pour des financements durables

Dans le cadre de sa stratégie ESG, PERIAL AM collabore étroitement avec les banques pour structurer des **dettes durables**, qui deviennent un levier de financement à impact. Le **framework** dédié (créé en 2021) a été **mis à jour** début 2026, afin que les objectifs soient adaptés aux évolutions stratégiques et indicateurs de chaque fonds.

Au 31/12/2025, la **part des dettes durables** dans les financements des fonds (sur le montant de dettes éligibles) est la suivante :

- PERIAL Grand Paris : **84%**,
- PERIAL Opportunités Europe : **49 %**,
- PERIAL O<sub>2</sub> : **50 %**

Les **mécanismes de bonus/ malus** ESG indexés sur les conditions de taux ont à la fois récompensé et pénalisé les fonds gérés au titre de leurs performances environnementales : PERIAL AM enregistre une pénalité nette de 37 690 € à l'échelle des fonds gérés, avec un surcoût de plus de 30 500 € et 39 100 € respectivement sur PERIAL Opportunités Europe et PERIAL O<sub>2</sub>, compensé par des économies de près de 32 100 € sur PERIAL Grand Paris.

# 5.

## Informations relatives à la taxonomie européenne et aux combustibles fossiles

### Exposition aux combustibles fossiles

#### Part des encours exposés au secteur des combustibles fossiles

Pour PERIAL AM, PERIAL O<sub>2</sub>, PERIAL Opportunités Europe et PERIAL Grand Paris

**0 %**

COUVERTURE DES DONNÉES : 100 %

#### Focus méthodologique

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

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



## Taxonomie européenne : la durabilité des portefeuilles

La Taxonomie européenne (Règlement (UE) 2020/852) est un système de classification visant à identifier les activités économiques **durables sur le plan environnemental**. Elle vise à orienter les flux de capitaux vers des investissements contribuant aux objectifs du Pacte vert pour l'Europe et à la neutralité carbone à horizon 2050.

Elle définit **six objectifs environnementaux** : l'atténuation du changement climatique, l'adaptation au changement climatique, l'utilisation durable des ressources hydriques, la transition vers une économie circulaire, la prévention de la pollution, et la protection de la biodiversité et des écosystèmes.

Pour qu'une activité soit alignée avec la Taxonomie, elle doit **contribuer substantiellement** à au moins un de ces objectifs, **ne pas causer de préjudice important** à aucun autre, et respecter des **garanties minimales** en matière sociale et de gouvernance.

#### > PART DES ENCOURS ALIGNÉS AVEC LA TAXONOMIE\*

Objectif	Performance 2025	
Ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management	<b>42 %</b> COUVERTURE DES DONNÉES : 100% dont 49% de données réelles en surface et 50% en valeur vénale	Le taux d'alignement à la Taxonomie européenne <b>progresses en 2025</b> à l'échelle des fonds gérés. Le nombre d'immeubles alignés passe de 70 à 168, dans un marché où les objectifs d'alignement par fonds restent faibles. Cette progression repose sur deux facteurs : une légère augmentation du nombre d'immeubles classés <b>DPE A</b> (de 31 à 34) et une amélioration significative de la <b>performance énergétique moyenne</b> , passée de <b>300 à 255 kWhEP/m<sup>2</sup>.an</b> . En comparaison, le benchmark n'a progressé que de 4% à l'échelle nationale*. Ces gains traduisent les effets concrets des <b>actions engagées</b> (travaux, comités verts, mobilisation des property managers, certifications environnementales) et intègre une <b>actualisation méthodologique</b> des coefficients de conversion énergie finale / énergie primaire, alignée sur le benchmark de référence.
PERIAL O <sub>2</sub>	<b>20 %</b> COUVERTURE DES DONNÉES : 100% dont 52% de données réelles, en surface et en valeur vénale	
PERIAL OPPORTUNITÉS EUROPE	<b>5 %</b> COUVERTURE DES DONNÉES : 100% dont 50% de données réelles en surface et 55% en valeur vénale	
PERIAL GRAND PARIS	<b>10 %</b> COUVERTURE DES DONNÉES : 100% dont 52% de données réelles en surface et 50% en valeur vénale	

\* Le benchmark de référence est le Baromètre de la Performance Énergétique de l'OID (Observatoire de l'Immobilier Durable), publié annuellement.

Les indicateurs relatifs à la Taxonomie européenne en termes de Chiffre d'Affaires et de CAPEX (dépenses d'investissement) sont publiés dans les rapports SFDR, annexés aux rapports annuels des fonds.

## Méthodologie d'alignement des immeubles à la Taxonomie

Les fonds gérés par PERIAL AM se concentrent principalement sur l'acquisition et la **gestion des bâtiments** via ses différents fonds immobiliers, correspondant à l'activité 7.7 de la Taxonomie européenne. Dans la lignée de 2024, l'analyse effectuée en 2025 se concentre sur l'objectif environnemental d'**atténuation du changement climatique**.

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

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

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

- dispose d'un **DPE classé A**

ou

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

## Fréquence d'évaluation

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

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

- Respecter la **norme NZEB -10 %** (équivalent en France au seuil RT2012 -10%, ou au seuil RE2020)
- Les bâtiments de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, doivent faire l'objet d'analyses complémentaires (tests d'**étanchéité à l'air et d'intégrité thermique, Analyse de Cycle de Vie**).

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

Concernant les DNSH, l'évaluation repose sur l'**analyse de la vulnérabilité et de l'exposition aux risques climatiques** des immeubles. PERIAL AM évalue ces critères grâce à sa politique de résilience climatique. Des analyses et des audits de résilience sont menés sur la plateforme R4RE. En 2025, la vulnérabilité de 486 immeubles de PERIAL a été analysée.

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

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

# 6.

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

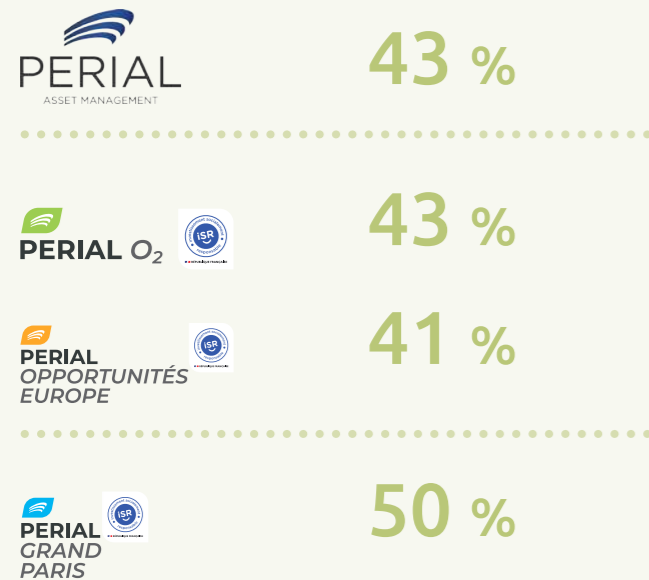
### L'immobilier : un secteur au cœur des enjeux climatiques

Le secteur du bâtiment demeure **l'un des plus énergivores et émetteurs de gaz à effet de serre** à l'échelle mondiale. Selon le rapport sur l'état mondial des bâtiments et de la construction 2024/2025 publié par le PNUE<sup>(1)</sup> et la GlobalABC<sup>(2)</sup>, le secteur est responsable de **34 % des émissions mondiales de CO<sub>2</sub>** liées à l'énergie ainsi que de **32 % de la demande énergétique** finale mondiale. Le secteur est significativement hors trajectoire par rapport aux objectifs de l'Accord de Paris : entre 2015 et 2023, ses émissions ont augmenté de 5,4 %, alors qu'une réduction de 28 % était nécessaire sur la même période.

En Europe, ce constat est tout aussi préoccupant : 35 % des bâtiments de l'Union européenne ont plus de 50 ans et près de **75 % du parc immobilier est considéré comme inefficace** sur le plan énergétique. Ces bâtiments sont responsables de 40 % de la consommation énergétique finale et de 36 % des émissions de GES liées à l'énergie, selon la Commission européenne. La **rénovation** et **l'amélioration de la performance énergétique** s'imposent donc comme des priorités absolues, d'autant que 85 à 95 % des bâtiments existants aujourd'hui seront encore debout en 2050.

### Mesurer la performance : l'enjeu de la collecte des données énergétiques

> TAUX DE DONNÉES RÉELLES\* EN 2025 SUR LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES



PERIAL AM travaille sur la **collecte des consommations énergétiques** depuis plusieurs années. Pour obtenir les consommations énergétiques de ses locataires, une démarche de **collecte de mandats** pour la récupération des données énergétiques a été engagée.

Afin d'améliorer significativement la part de données réelles sur les consommations énergétiques des actifs, PERIAL AM a initié en 2025 l'**installation de capteurs connectés** sur les équipements techniques de ses bâtiments, permettant ainsi de collecter les consommations « à la source ». Un premier périmètre d'environ 150 actifs sera équipé dès 2026.

\* Taux exprimé en fonction de la valeur des immeubles

### De l'énergie aux gaz à effet de serre

La performance énergétique se mesure selon 3 indicateurs :

- kWhEF : **énergie finale**, soit celle que l'on consomme directement
- kWhEP : **énergie primaire**, énergie totale nécessaire à celle consommée, incluant les pertes lors de la phase de production
- kgCO<sub>2</sub>eq : **émissions de GES** relatives aux consommations énergétiques.

#### COMMENT PASSER DE L'UN À L'AUTRE ?

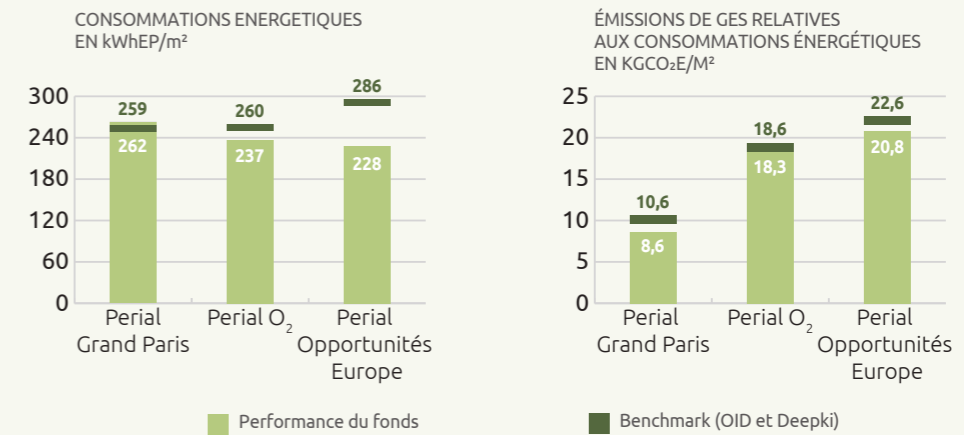
Des **facteurs de conversion** entre énergie finale et énergie primaire sont fixés par la réglementation. Les facteurs d'émissions de GES par source d'énergie sont, eux, publiés par des organismes de référence comme l'ADEME ou le CRREM.

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

## Résultats 2025 : Amélioration de la performance énergie et carbone

En 2025, le portefeuille affiche une **meilleure performance énergétique** qu'en 2024, portée par deux leviers :

- Les **travaux et actions d'efficacité énergétique** menés depuis plusieurs années sur les bâtiments ;
- Une **évolution méthodologique** nécessaire pour aligner la méthode de calcul de PERIAL AM avec les dernières réglementations (facteur de conversion d'énergie primaire en énergie finale) et les benchmarks existants.



### Le Décret Tertiaire : réduire les consommations des bâtiments tertiaires français

L'alignement avec les objectifs du Décret tertiaire a été vérifié en 2025, point d'étape clé avant la première échéance de performance fixée à 2030.

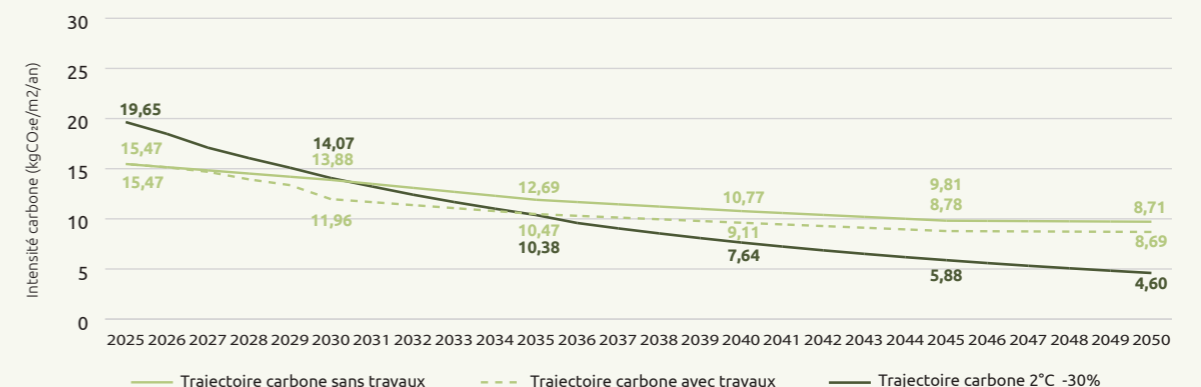
Accompagné par un cabinet externe, PERIAL AM a pu **affiner sa trajectoire** et **prioriser les travaux d'amélioration** de la performance énergétique à réaliser pour garantir l'atteinte de l'objectif pour chaque fonds à horizon 2030.

**54 %**  
DES ACTIFS CONFORMES

### 2°C -30% : l'objectif de décarbonation de PERIAL AM

L'objectif inscrit dans le plan d'action PERIAL Positive 2030 est d'aligner le patrimoine des fonds à la **trajectoire 2°C - 30 % à horizon 2030**. La démarche vise à réduire les émissions de GES des bâtiments et ainsi contribuer à la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) française et au Green Deal européen.

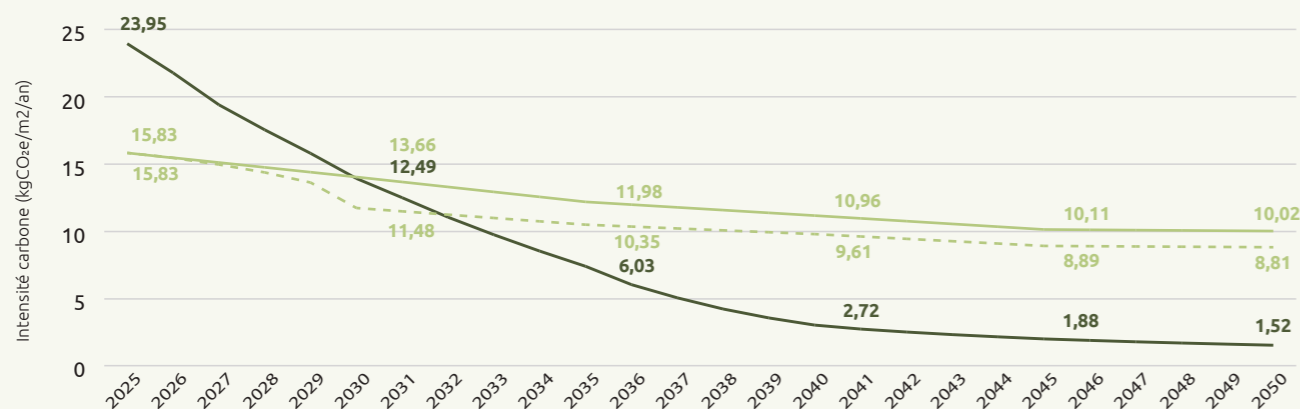
L'intensité carbone moyenne des bâtiments du portefeuille **dépassera l'intensité moyenne** de la trajectoire 2°C-30% en **2031 sans travaux**. Grâce aux travaux prévus entre 2026 et 2030, cette échéance devrait être **repoussée à 2035**. Ils permettront en effet de réduire les consommations d'énergie d'environ 8,5 % en moyenne pondérée, et de repousser l'obsolescence du patrimoine de 4 ans par rapport à la trajectoire cible.



## PERIAL O<sub>2</sub> : une stratégie centrée sur la décarbonation

Le fonds PERIAL O<sub>2</sub> se positionne historiquement comme **pionnier sur la stratégie d'atténuation du changement climatique**. Son objectif est de s'aligner sur une trajectoire compatible avec l'Accord de Paris à 1,5°C d'ici 2030, selon **la trajectoire de décarbonation du CRREM 1,5°C** (incluant les émissions fugitives).

Le patrimoine de PERIAL O<sub>2</sub> présente une intensité carbone moyenne d'environ 15 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/an. Sans action, l'année d'**obsolescence moyenne** (la date à laquelle l'intensité carbone du portefeuille dépasse le seuil compatible avec l'Accord de Paris) est estimée à **2030**. Les travaux d'efficacité énergétique planifiés entre 2026 et 2030 permettent de réduire les consommations d'environ 10,2 % en moyenne pondérée, **repoussant cette date d'obsolescence à 2032**.



— Trajectoire carbone sans travaux — Trajectoire carbone avec travaux — Trajectoire carbone 1,5°C all GHG\*

\* Trajectoire incluant tous les gaz à effet de serre et pas seulement le CO<sub>2</sub> lié à l'énergie - principalement les fluides de frigorigènes utilisés pour la climatisation des bâtiments.

## Décarboner le patrimoine : actions menées et à venir

### 2025

PERIAL AM s'appuie également sur des outils :



Partenariat pour l'optimisation des **systèmes de contrôle** et de régulation des consommations énergétiques **assistée par IA**.

Les premiers résultats ont été observés dès début 2026 : -1 000 kgCO<sub>2</sub>e sur un immeuble test et **plus de 12 000 euros d'économie** sur la facture énergétique.

En complément, PERIAL AM a affiné la cartographie de son patrimoine au regard du **décret BACS**, qui impose l'installation d'une GTB (Gestion Technique du Bâtiment). Ce travail permet de renforcer le pilotage des consommations énergétiques sur son patrimoine et d'accélérer l'optimisation des actifs prioritaires. En 2025, 25% des actions inscrites dans le plan de travaux et réalisées étaient **liées à la performance énergie ou carbone** des immeubles du patrimoine des fonds.

### Agir pour la réduction des charges des locataires

La renégociation des contrats énergétiques permet de **réduire de 23 % le coût du gaz** (période 2027-2029) et de **25 % celui de l'électricité** (période 2026-2028). Conjugée aux travaux d'amélioration, cette action allège directement les factures des locataires dans un contexte de forte volatilité des prix.

Cette initiative illustre la complémentarité entre engagement environnemental et **intérêts des parties prenantes**.



Immeuble  
**LES PORTES D'ARCUEIL**  
(FRANCE)  
Bureau **44 734 m<sup>2</sup>**

### TRAVAUX ÉNERGÉTIQUES

- **Remplacement de la production frigorifique**
- Remplacement des **6 groupes froids existants**, soit deux équipements par bâtiment, par des groupes froids à vis de dernière génération
- Remplacement des pompes de charge et de distribution par des **pompes à débit variable**, permettant d'adapter leur fonctionnement aux besoins des locataires

### BILAN ENVIRONNEMENTAL

- **Gain énergétique supérieur à 1 500 MWh par an**, soit environ **20 % d'économies d'énergie**
- Gain carbone : 122 tCO<sub>2</sub>e/an
- Réduction des consommations énergétiques représentant près de **310 k€ par an**



## 2026 - 2030

Pour atteindre l'alignement avec la trajectoire de décarbonation de l'Accord de Paris, PERIAL AM poursuit la mise en place des **actions planifiées dans les plans pluriannuels de travaux**, déployés sur 5 ans : de 2026 à 2030. Comme le montre l'analyse du portefeuille au regard du CRREM, le renforcement de ces actions est nécessaire pour respecter son engagement. Parmi ces actions, il s'agit notamment de :

- Déployer et moderniser les **Gestions Techniques du Bâtiment (GTB)** ;
- **Remplacer les équipements CVC** vieillissants par des solutions plus performantes ;
- **Renforcer l'isolation** de l'enveloppe (études d'isolation des toitures, pose de films solaires) ;
- Intégrer une **composante énergie et carbone systématique dans les remises en état de plateaux (REE)** lors des départs locataires ;

**+ de 79 M€**

DE CAPEX

**prévus pour l'amélioration de la performance énergie carbone** pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management

**32 %**

DES GAINS D'ÉNERGIE

**sont anticipés grâce à l'installation et à l'optimisation des GTB** pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management

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

## 7.

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

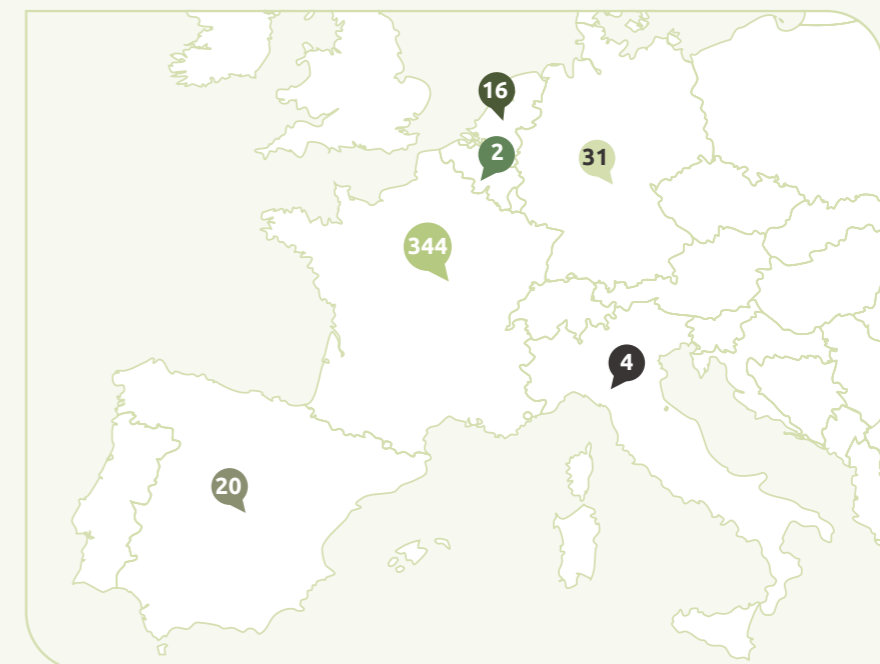
#### L'immobilier et la biodiversité : l'enjeu de l'usage des sols

L'IPBES a identifié en 2019 les **cinq pressions des activités économiques sur la biodiversité** : changement d'usage des terres et mers, surexploitation des ressources naturelles, changement climatique, pollutions et Espèces Exotiques Envahissantes. En décembre 2024, son rapport « Nexus », approuvé par 147 gouvernements, a approfondi ce constat : **plus de la moitié du PIB mondial dépend** modérément ou fortement **de la nature**, et les crises liées à la biodiversité, à l'eau, à l'alimentation, à la santé et au changement climatique sont profondément interconnectées. Les scénarios axés sur les synergies entre ces piliers sont les plus adaptés pour atteindre simultanément les objectifs de l'Accord de Paris, du Cadre mondial de Kunming-Montréal et des Objectifs de Développement Durable.

Le secteur du bâtiment est directement impliqué dans cette dégradation, via **l'artificialisation des sols**, **l'utilisation des ressources** et les **émissions de GES** sur l'ensemble du cycle de vie. Il dispose toutefois de **leviers concrets** : restauration des trames écologiques, installation d'équipements d'accueil de la faune, etc.

#### La biodiversité : un enjeu local par nature

La biodiversité étant intrinsèquement liée aux caractéristiques de chaque territoire, elle constitue avant tout un **enjeu local**. Selon le ministère de la Transition écologique, **30 % des impacts sur la biodiversité** sont imputables à la destruction et à l'artificialisation des milieux naturels, ce qui place le secteur du bâtiment en première ligne, au regard de ses effets sur les écosystèmes environnants. Dans ce contexte, la **répartition géographique** du patrimoine de PERIAL AM constitue un point d'entrée structurant pour identifier les impacts potentiels sur la biodiversité et définir les actions d'amélioration adaptées. PERIAL AM gère des fonds dont le patrimoine est réparti sur 418 immeubles dont 74 à l'étranger.



## Un indicateur pour mesurer la contribution du patrimoine aux objectifs internationaux en matière de biodiversité

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

*Le périmètre des immeubles pertinents correspond aux bâtiments de plus de 1 000 m², avec des espaces verts non-nuls, détenus hors copropriété et non-inscrits au plan de cessions.*

L'atteinte de cet objectif est mesurée via l'indicateur C2S (Coefficient Socio-écologique par Surface) ou "**score biodiversité**", développé spécifiquement pour PERIAL AM pour mesurer l'impact du patrimoine sur la biodiversité. Créé avec l'aide d'un conseil externe spécialiste du sujet, le cabinet ARP-Astrance, il a pour objectif de représenter toutes les dimensions de la biodiversité dans l'immobilier. Il permet de mesurer la **qualité écologique de la biodiversité sur les sites** et **l'impact sur les utilisateurs**. Ce coefficient prend en compte les différents types d'habitats écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts.

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

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

Les multiples dimensions de cet indicateur permettent à PERIAL AM de s'inscrire dans le cadre des cibles définies dans l'Accord de Kunming-Montréal (cf. page 44).

### Le score C2S, un outil concret pour évaluer la biodiversité

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



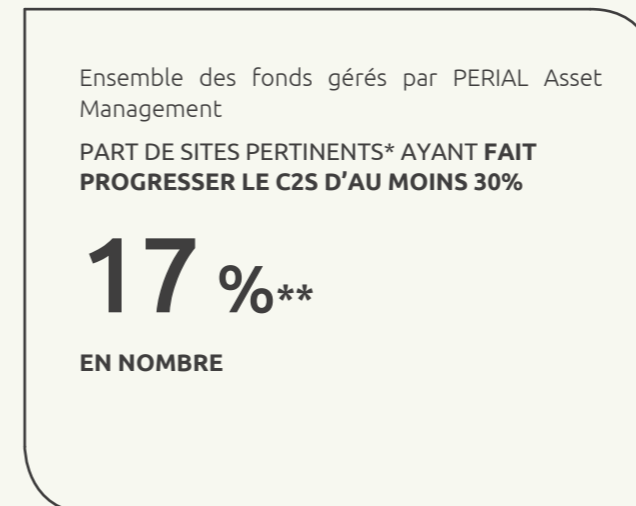
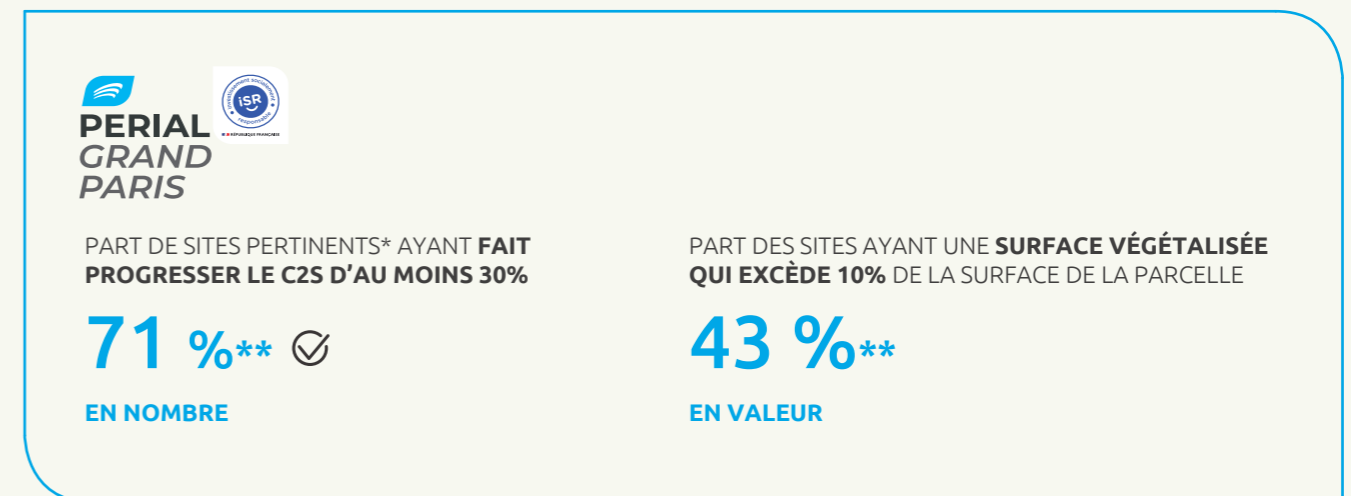
## PERIAL Grand Paris : la biodiversité au cœur de la stratégie du fonds

Le fonds PERIAL Grand Paris porte une stratégie forte sur la **biodiversité**.

Il a deux grands objectifs à horizon 2030 :

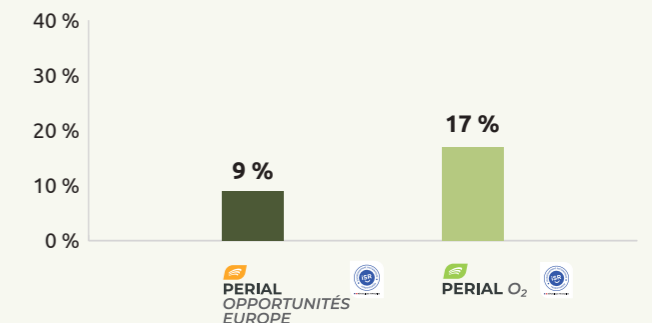
- 1. Amélioration du score biodiversité moyen** du fonds à horizon 2030 par rapport à 2021
- Depuis 2026, **amélioration du score biodiversité d'au moins 40% sur les immeubles pertinents** (bâtiments de plus de 1 000 m², détenus hors copropriété, dont la surface d'espace vert est non nulle et non-inscrits au plan de cession).

### Résultats 2025 : contribuer à la biodiversité sur les bâtiments



Les résultats des fonds PERIAL Opportunités Europe et PERIAL O<sub>2</sub> sur l'année 2025 sont \* :

> PART DES SITES (EN NOMBRE) DONT LE SCORE BIODIVERSITÉ S'EST AMÉLIORÉ D'AU MOINS 30% \*\* ✓



✓ Ce logo apposé à côté d'un chiffre indique que l'Organisme Tiers Indépendant, KPMG, l'a vérifié (dans le cadre du rapport extra-financier 2025 du fonds)  
 \* Immeubles de plus de 1 000m², ayant une surface végétalisée non nulle, détenus hors copropriété et hors plan de cessions  
 \*\* Indicateur couvrant 100 % des immeubles du portefeuille concerné : entendu hors immeubles inscrits au plan de vente pour l'année 2026, c'est-à-dire les immeubles qui ont vocation à être cédés.

## Mesurer et agir pour améliorer la biodiversité

2025

Quelques exemples :



IMMEUBLE

**Mandinet**

(77)

Bureaux 4 820 m<sup>2</sup>

### Création d'une prairie fleurie locale

Dans une logique de renforcement de la biodiversité locale, 100 m<sup>2</sup> de pelouse existante ont été remplacés par une **prairie fleurie** composée à plus de 75 % d'**espèces locales**.

Cette démarche renforce la biodiversité locale en favorisant l'apparition d'espèces végétales et animales adaptées au territoire. Plus riche en ressources naturelles (pollen, nectar, graines), cette prairie rend la parcelle plus **vivante et résiliente** face au changement climatique

IMPACT SUR LE SCORE BIODIVERSITÉ DE L'IMMEUBLE :

**+43%**



IMMEUBLE

**Arcueil**

(94)

Bureaux 4 323 m<sup>2</sup>

### Travaux d'amélioration de la biodiversité locale

L'immeuble a vu l'aboutissement de travaux biodiversité intégrant des **modes de gestion écologique** et la mise en place d'aménagements favorisant l'accueil de la petite faune.

Ces aménagements contribuent à renforcer la biodiversité locale en recréant des **habitats adaptés à la faune et à la flore**, tout en favorisant la résilience du site face aux effets du changement climatique (canicules, inondations, grands froids, tempêtes...).

IMPACT SUR LE SCORE BIODIVERSITÉ DE L'IMMEUBLE :

**+57%**

2026 - 2030

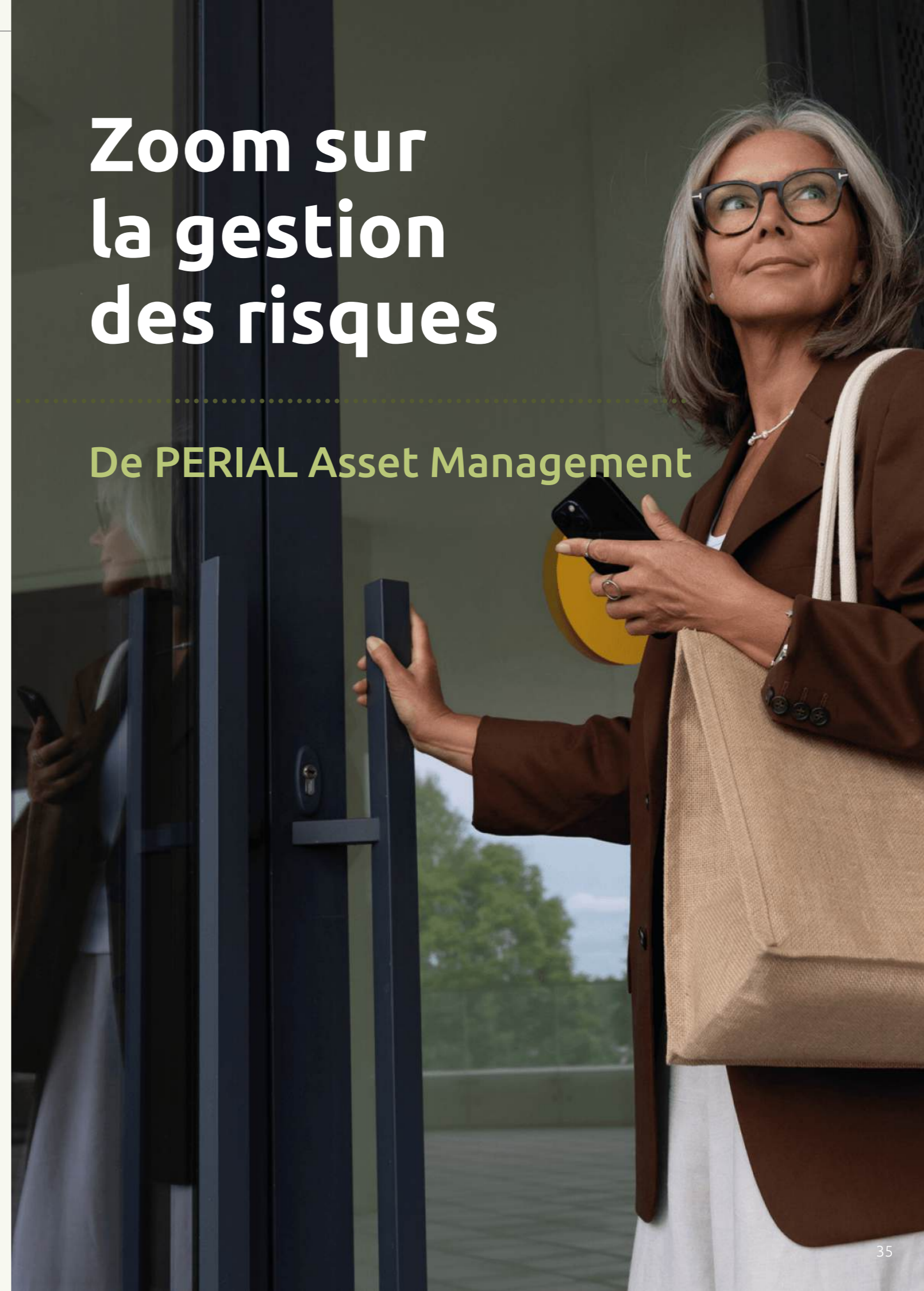
L'objectif est de **poursuivre les actions déjà initiées** et de continuer à **élargir le périmètre des immeubles couverts** par les audits de biodiversité, améliorant ainsi la connaissance du patrimoine en matière de biodiversité et permettant de planifier les actions les plus pertinentes.

Les ambitions en matière de biodiversités ont, entre autres :

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

# Zoom sur la gestion des risques

De PERIAL Asset Management



## 8.

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

## Processus de gestion des risques ESG

## Identification, évaluation et priorisation des risques

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



Pour en savoir plus, consultez-la  
Politique de Gestion des Risques ESG

## Processus de contrôle interne

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

- 1<sup>er</sup> niveau : contrôle par les équipes opérationnelles lors de la collecte des données ;
- 2<sup>e</sup> niveau : contrôle permanent réparti entre les équipes de contrôle interne et RSE & Innovation en fonction de l'expertise nécessaire à l'évaluation de chaque point de donnée ;
- 3<sup>e</sup> niveau : contrôle externe, périodique, réalisé par un cabinet de contrôle externe indépendant.

Le contrôle interne **intègre** :

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

En 2025, certains indicateurs clés publiés dans les rapports extra-financiers annuels des SCPI PERIAL Opportunités Europe, PERIAL O<sub>2</sub> et SCPI PERIAL Grand Paris ont été **revus par un organisme tiers indépendant**.

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

## Stratégie de gestion des risques

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

Le **PERIAL ESG Score** est déterminé dès la phase de **présélection** d'un immeuble. Cette note, comprise entre 0 et 100, est affectée à chaque immeuble afin d'**orienter les priorités d'intervention**. L'évaluation repose sur une **grille d'environ 70 critères** définis par PERIAL AM. Ces évaluations permettent d'**orienter les décisions** non seulement sur les **leviers stratégiques**, mais aussi sur les **différents leviers d'amélioration** à mettre en œuvre pour chaque fonds.

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

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

Pour plus de détails, voir l'annexe « Risques substantiels pour l'activité de PERIAL AM » en page 43

## Mesurer l'impact financier des risques climatiques

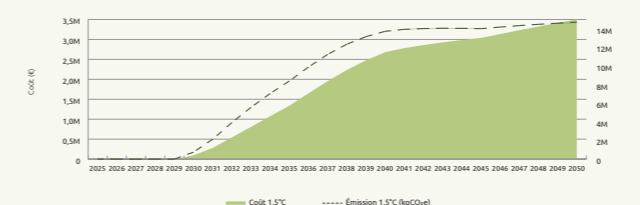
Le **cadre réglementaire** autour de la transition climatique se renforce et les entreprises sont de plus en plus incitées à **publier leurs plans de transition**. Les objectifs affichés doivent être cohérents avec l'Accord de Paris, qui vise une limitation du réchauffement climatique global à 1,5°C, à défaut, en-dessous de 2°C.

Ainsi **deux trajectoires** co-existent, l'alignement avec l'**objectif 2°C** et celui avec l'**objectif 1,5°C**. En cas d'application d'une **taxe carbone** au secteur immobilier, l'une ou l'autre de ces trajectoires devrait servir de **référence** pour appliquer un **coût** aux émissions en excès par rapport à l'objectif visé.

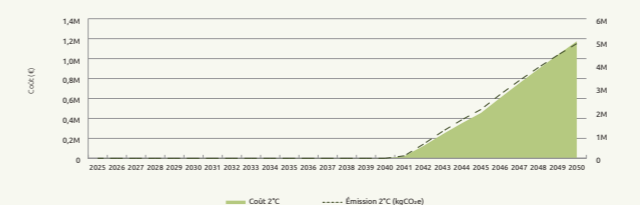
PERIAL AM cherche à **estimer le coût financier** que ce risque de transition peut induire, en fonction des deux scénarios. L'outil CRREM, qui permet le calcul des trajectoires de décarbonation (cf p. 27) donne cette estimation.

Selon cet outil, le **prix du carbone**, actuellement de 107€/tCO<sub>2</sub>, et augmentera progressivement jusqu'à atteindre 238 €/tCO<sub>2</sub> en 2050.

## &gt; TRAJECTOIRE 1,5°C - COÛT &amp; ÉMISSIONS (2025-2050)



## &gt; TRAJECTOIRE 2°C - COÛT &amp; ÉMISSIONS (2025-2050)



L'impact de ce risque devrait être atténué grâce aux travaux prévus à horizon 2030 pour l'**amélioration de la performance énergétique et carbone** du patrimoine (cf p.29). La fiabilisation des données énergétiques par des données réelles permettra également de préciser les montants financiers.

PERIAL AM a mis à jour son évaluation de la part de son patrimoine exposée aux **risques climatiques physiques**. L'analyse est réalisée à l'aide de l'outil Bat-ADAPT, selon une modélisation adaptée à la localisation des immeubles : le modèle France est utilisé pour les immeubles situés en France, et le modèle Europe pour les autres.

L'outil permet d'**évaluer la vulnérabilité** des bâtiments aux aléas climatiques, en fonction de leurs caractéristiques. Les modèles sont disponibles pour les aléas suivants : **vagues de chaleur, précipitations et inondations, et feux de forêts**.

L'**exposition financière** est déterminée en se basant sur l'indicateur d'**analyse croisée**, produit entre l'exposition et la vulnérabilité. En 2025, la quasi-totalité des actifs du patrimoine ont été évalués. **Tout le patrimoine** a été **évalué** pour les aléas vagues de chaleur et précipitations et inondations, et le patrimoine français dispose d'une évaluation complémentaire sur l'aléa feux de forêts. Le modèle d'exposition aux feux de forêts à l'échelle européenne n'est pas encore disponible.

## Exposition du patrimoine immobilier géré par PERIAL AM aux aléas climatiques

Un bâtiment est à risque lorsque son analyse croisée est à un niveau fort ou très fort pour l'aléa considéré.

**79%** du patrimoine est à risque selon au moins un aléa climatique (France et Europe)

- En **France, 74 % des immeubles (soit 3 Mds €)** sont exposés aux **vagues de chaleur** et **69 % (plus de 2,9 Mds €)** aux **inondations**. L'exposition aux **feux de forêt** reste très marginale (**56 M€**).

- En **Europe, 92 % des immeubles (environ 1,2 Mds €)** sont exposés aux **vagues de chaleur** et **66 % (plus de 880 M€)** aux **inondations**.

L'évolution des modèles depuis 2024, incluant les modèles scientifiques les plus à jour, induisent une hausse de la part du patrimoine qui est à risque.

Cette première évaluation met en évidence le **coût potentiel de l'inaction climatique**. Les risques de transition sont aujourd'hui contenus grâce aux investissements de PERIAL AM. En 2025, la société a engagé plus de **12 millions d'euros** pour l'amélioration de la performance énergétique des immeubles des fonds gérés. Ces actions contribuent également à limiter les effets des aléas climatiques, dont les conséquences financières pourraient se chiffrer en **centaines de millions**, voire en **milliards d'euros**. **Atténuation et adaptation** sont deux enjeux à traiter simultanément.

## Focus sur la résilience face au changement climatique

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

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



PERIAL Opportunités Europe renforce ses objectifs de résilience climatique

Le fonds suivant une stratégie orientée vers la **résilience climatique**, adopte un nouvel objectif, plus exigeant : réduire la vulnérabilité d'au moins **70 %** de son patrimoine pertinent.

L'ensemble du patrimoine de PERIAL Opportunités Europe est **cartographié** sur son exposition aux risques climatiques. Selon l'analyse BAT-Adapt, plus de 92% des immeubles (en valeur vénale) de PERIAL Opportunités Europe sont soumis à des risques climatiques forts. Un **audit** de vulnérabilité détaillé a été réalisé sur **17 actifs** du patrimoine de PERIAL Opportunités Europe, identifiés comme les plus à risque, afin d'identifier les **solutions** adaptées et définir des **travaux** réduisant l'impact des aléas climatiques sur les immeubles.

## Améliorer la résilience des bâtiments

Chaque audit débouche sur un **plan d'actions** structuré en trois niveaux :

- Mesures **rapides** et **peu coûteuses**
- Interventions à court terme et à **investissement modéré** (ex : pose de brise-soleil pour réduire la surchauffe estivale).
- **Solutions lourdes** intégrées aux rénovations (ex : changement du revêtement de voirie de couleur sombre pour un revêtement clair pour réduire la surchauffe estivale).

L'objectif 2025 était d'**amplifier la mise en œuvre du plan d'actions** d'amélioration de la résilience climatique du fonds, **à travers les travaux d'adaptation** prévus pour la période **2026-2030**.

### Zoom sur une étude de vulnérabilité



IMMEUBLE

### Amsterdam

Bureaux 4 985 m²- Pays Bas

### Constats

L'audit réalisé sur site indique une **vulnérabilité modérée** du bâtiment face aux risques climatiques de type « **inondations et précipitations** ».

### Objectif

Réduire la vulnérabilité du bâtiment face aux inondations, en passant d'un niveau "modéré" à un niveau "faible".

### Mesures d'adaptation planifiées

- **Installation de capteurs d'eau dans les fosses d'ascenseur** : permet de prévenir tout risque d'inondation
- **Stockage de pompes amovibles sur site** : permet une évacuation rapide en cas d'infiltration.

# Annexes



## Glossaire

### A

#### ACCORD DE PARIS

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

#### ACCORD DE KUNMING-MONTRÉAL

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

#### ARTICLE 29 LEC

Article de la loi française Energie-Climat, qui oblige les investisseurs institutionnels à publier chaque année un rapport sur la prise en compte des critères ESG, climat et biodiversité dans leur politique d'investissement.

### B

#### BEST-IN-CLASS / BEST-IN-PROGRESS

**Approches d'investissement responsable :**

**Best-in-Class** sélectionne, au sein de chaque secteur, les actifs ou entreprises les mieux notés sur les critères ESG.

**Best-in-Progress** privilégie ceux qui affichent la meilleure trajectoire de progression ESG, même s'ils ne sont pas encore les plus performants.

### C

#### CERTIFICATION BREEAM

**Building Research Establishment Environmental Assessment Method**

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

### CRREM

**Carbon Risk Real Estate Monitor**

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

### D

#### DÉCRET BACS

**Building Automation & Control Systems**

Décret français qui impose l'installation d'un système d'automatisation et de contrôle (type GTB) dans les bâtiments tertiaires dont les équipements de chauffage ou climatisation dépassent 290 kW, afin de suivre et réduire leurs consommations énergétiques.

#### DÉCRET TERTIAIRE (DEET)

Réglementation française imposant aux bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de réduire leur consommation d'énergie de 40 % d'ici 2030, 50 % d'ici 2040 et 60 % d'ici 2050.

#### DNSh (DO NO SIGNIFICANT HARM)

Principe européen issu de la Taxonomie verte/européenne, qui impose qu'une activité ou un investissement, pour être qualifié de durable, ne cause aucun préjudice significatif aux objectifs environnementaux (climat, eau, économie circulaire, pollution, biodiversité).

### DPE

**Diagnostic de Performance Énergétique**

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

### E

#### EXPOSITION AUX RISQUES CLIMATIQUES

Degré auquel un actif est soumis à des aléas climatiques (inondations, chaleur, sécheresse), chroniques ou aigus, en fonction de sa localisation.

### G

#### GES

**Gaz à Effet de Serre**

Gaz responsables du réchauffement climatique, comme le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le méthane (CH<sub>4</sub>) ou le protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O).

#### GTB

**Gestion Technique du Bâtiment**

Système informatique qui pilote, supervise et optimise à distance les équipements techniques d'un bâtiment (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage) afin d'améliorer son efficacité énergétique et son confort d'usage.

### H

#### HGF

**Helsinki Green Factor**

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

#### HQE

**Haute Qualité Environnementale**

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

### L

#### LABEL ISR

**Investissement Socialement Responsable**

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

## Glossaire

### P

#### PAI

**Principal Adverse Impacts**

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

#### PRODUIT FOSSILE

Énergie ou matériau issu de ressources fossiles non renouvelables (pétrole, gaz naturel, charbon), dont l'extraction et la combustion émettent d'importantes quantités de gaz à effet de serre et contribuent majoritairement au changement climatique

#### PLATEFORME R4RE

**Resilience for Real Estate**

Plateforme cartographique d'analyse de résilience contenant des outils tels que **Bat-Adapt**, qui aide à évaluer les risques physiques liés au changement climatique pour les actifs immobiliers. Développée par l'association de référence dédiée aux enjeux de durabilité dans l'immobilier : l'**OID** (Observatoire de l'Immobilier Durable).

#### PPAT

**Plan Pluriannuel de Travaux**

Document élaboré pour mettre en place un échéancier des travaux sur une période donnée.

### R

#### RÈGLEMENT SFDR

**Sustainable Finance Disclosure Regulation**

Règlement européen imposant aux acteurs financiers de publier des informations sur leur prise en compte des critères ESG, en définissant plusieurs niveaux de transparence pour les produits financiers en fonction de leurs niveaux d'engagement : article 6 (sans engagement spécifique), article 8 (qui intègre des critères environnementaux et/ou sociaux) et article 9 (dont l'objectif est l'investissement durable).

#### RISQUE PHYSIQUE ET DE TRANSITION

Les risques physiques résultent des impacts directs du changement climatique (canicules, inondations) ; les risques de transition découlent du passage vers une économie bas-carbone (évolutions réglementaires, fiscalité carbone).

### S

#### SCÉNARIOS 2°C ET 2°C-30%

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

#### STRANDED ASSET / ACTIF ÉCHOUÉ

Bâtiment qui perd prématurément sa valeur en raison de son inadaptation à la transition écologique : obsolescence énergétique, non-conformité réglementaire (interdiction de location

des passoires thermiques), ou perte d'attractivité face aux exigences bas-carbone du marché.

#### SCPI

Société Civile de Placement Immobilier Véhicule d'investissement collectif qui acquiert et gère un patrimoine immobilier locatif, et redistribue les loyers à ses associés au prorata de leurs parts.

### T

#### TAXE CARBONE

Mécanisme économique visant à faire payer aux émetteurs de gaz à effet de serre un prix par tonne de CO<sub>2</sub> émise, afin d'inciter à la réduction des émissions.

#### TAXONOMIE EUROPÉENNE

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

### V

#### VALEUR VERTE

Surcroît de valeur (prix de vente, loyer, attractivité) qu'un bien immobilier acquiert grâce à ses performances environnementales : faible consommation énergétique, certifications, matériaux durables ou réduction de son empreinte carbone.

#### VULNÉRABILITÉ AUX RISQUES CLIMATIQUES

Propension d'un actif à subir des dommages face aux aléas climatiques, selon ses caractéristiques techniques, la sensibilité de ses usages et sa capacité d'adaptation.



## De l'énergie aux gaz à effet de serre

La performance énergétique se mesure selon 3 indicateurs :

- **kWhEF** : énergie finale, soit celle que l'on consomme directement
- **kWhEP** : énergie primaire, énergie totale nécessaire à celle consommée, incluant les pertes lors de la phase de production
- **kgCO<sub>2</sub>eq** : émissions de GES relatives aux consommations énergétiques.

#### COMMENT PASSER DE L'UN À L'AUTRE ?

Des facteurs de conversion entre énergie finale et énergie primaire sont fixés par la réglementation. Les facteurs d'émissions de GES par source d'énergie sont, eux, publiés par des organismes de référence comme l'ADEME ou le CRREM.

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

Le présent rapport satisfait aux exigences de l'Article 29 de la Loi Énergie-Climat<sup>(1)</sup>.

Le périmètre d'application couvre donc la société de gestion PERIAL Asset Management, ainsi que les trois fonds dont les encours dépassaient le seuil de 500 M€ au 31 décembre 2025, à savoir les SCPI PERIAL Opportunités Europe, PERIAL O<sub>2</sub> et PERIAL Grand Paris.



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

## Risques substantiels pour l'activité de PERIAL AM

Typologie de risques	Description	Détail des risques	Type	Temporalité	Horizon	Origine	Intensité	Fréquence	Criticité
Risques de responsabilité	Risques liés aux engagements réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non-respect des engagements extra-financiers liés aux obligations réglementaires</li> <li>Publication erronée de l'annexe extra-financière des rapports annuels SCPI</li> </ul>	Contentieux	Actuel Récurrent	Court & Moyen terme	Endogène	Très forte	Très forte	Très Élevée
Risques de transition liés à la durabilité	Risques de transition liés aux réglementations en matière de finance durable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non-respect de la SFDR</li> <li>Non-respect de la taxonomie</li> <li>Non-respect de loi Énergie- Climat</li> </ul>	Contentieux	Émergent Récurrent	Moyen terme	Endogène	Forte	Forte	Très Élevée
Risques de gouvernance	Risques liés à la collecte et l'utilisation des données	<ul style="list-style-type: none"> <li>Contrôle ESG</li> <li>Destruction ou corruption des données ESG</li> <li>Manque de fiabilité et/ou exhaustivité des données ESG</li> </ul>	Transition / Contentieux	Actuel Récurrent	Court & Moyen terme	Endogène	Forte	Forte	Très Élevée
Risques sociaux	Risques liés au non-respect du droit international en matière de droits humains et de droit du travail par les prestataires, fournisseurs et locataires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Manquement d'un prestataire engendrant un risque d'image</li> <li>Conformité ESG des exploitants-locataires</li> </ul>	Contentieux	Émergent Ponctuel	Long terme	Exogène	Moyenne	Moyenne	Élevée
Risques de gouvernance	Risques liés à la structure de la gouvernance, conventions réglementées et corruption	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gouvernance peu structurée</li> <li>Conflits d'intérêts</li> <li>Risque de corruption</li> </ul>	Contentieux	Actuel Ponctuel	Long terme	Endogène	Forte	Forte	Élevée
Risques de gouvernance	Risques liés à l'engagement des parties prenantes	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non-respect des engagements extra-financiers contractuels des Property Managers</li> </ul>	Contentieux	Émergent Récurrent	Long terme	Exogène	Forte	Moyenne	Élevée
Risques de transition environnementaux	Risques de transition liés aux réglementations en matière d'énergie ou de changement climatique	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non-respect de la réglementation en lien avec les sujets environnementaux sur les actifs immobiliers</li> </ul>	Transition	Actuel Récurrent	Court terme	Endogène	Moyenne	Forte	Modérée
Risques physiques environnementaux	Risques climatiques physiques et risques physiques liés à la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Risques climatiques : vagues de chaleur, inondations, sécheresse et RGA, submersions marines</li> <li>Disparition de la biodiversité concernant le patrimoine des fonds</li> </ul>	Physique	Actuel Récurrent	Court, Moyen & Long terme	Exogène	Moyenne	Faible	Modérée
Risques de responsabilité	Risques liés aux engagements volontaires	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non-intégration de la raison d'être dans les statuts</li> <li>Non-définition d'objectifs qualitatifs en vue de devenir entreprise à mission</li> <li>Conformité ESG des acquisitions</li> <li>Non-respect des engagements extra-financiers à l'échelle du fonds</li> <li>Non-respect des objectifs de la politique environnementale</li> <li>Non-conformité et/ou perte du label ISR et de la norme ISO 14001</li> <li>Non-atteinte des objectifs de Perial Positive 2030</li> </ul>	Contentieux	Actuel Récurrent	Moyen terme	Endogène	Moyenne	Moyenne	Modérée
Risques de gouvernance	Risques liés à la rémunération des dirigeants	<ul style="list-style-type: none"> <li>Non-respect de la politique de rémunération</li> </ul>	Transition / Contentieux	Actuel Récurrent	Long terme	Endogène	Moyenne	Moyenne	Modérée
Risques sociaux	Risques liés à la qualité sanitaire au sein des actifs	<ul style="list-style-type: none"> <li>Qualité sanitaire des actifs au sein des actifs du patrimoine des fonds</li> </ul>	Transition	Émergent Récurrent	Moyen terme	Endogène	Moyenne	Faible	Faible

## Alignement des actions PERIAL AM avec la COP15 Biodiversité

Cibles adoptées à la COP15 Biodiversité	Risque pour PERIAL AM & Fonds	Impact de PERIAL AM & Fonds	Indicateurs de suivi de PERIAL AM et actions
<b>CIBLE 1 : Planification spatiale</b> Réduire la perte de zones de haute importance pour la biodiversité à "près de zéro" d'ici à 2030, tout en respectant les droits des peuples autochtones et des communautés locales.	Moyen	Fort	Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
<b>CIBLE 2 : Restauration</b> Veiller à ce que d'ici à 2030 au moins 30 % des zones dégradées fassent l'objet d'une restauration efficace.	Fort	Fort	Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
<b>CIBLE 3 : Protection des espaces terrestres et marins</b> Protéger d'ici à 2030 au moins 30 % des terres et des mers.	Moyen	Fort	Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
<b>CIBLE 4 : Gestion pour la conservation des espèces et de la diversité génétique</b> Stopper l'extinction induite par l'homme d'espèces menacées et favoriser le rétablissement des espèces, en particulier des espèces menacées	Faible	Moyen	Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
<b>CIBLE 6 : Prévenir et réduire les espèces invasives</b> Éliminer, minimiser, réduire et/ou atténuer les impacts des espèces exotiques envahissantes sur la biodiversité et diminuer de 50 % les taux d'introduction de ces espèces d'ici à 2030.	Moyen	Moyen	Indicateur Écologie sur la diversité des espèces et des habitats
<b>CIBLE 7 : Réduire les pollutions</b> Réduire les risques de pollution et l'impact négatif de la pollution de toutes sources, d'ici à 2030, à des niveaux qui ne sont pas nuisibles à la biodiversité ; réduire d'au moins la moitié les pertes de nutriments dans l'environnement (engrais) ; réduire de moitié au moins le risque global lié aux pesticides et aux produits chimiques hautement dangereux ; prévenir, réduire et travailler à l'élimination de la pollution plastique.	Moyen	Moyen	Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur la réduction de la pollution de l'air
<b>CIBLE 8 : Minimiser les impacts du changement climatique</b> Minimiser l'impact du changement climatique et de l'acidification des océans sur la biodiversité et augmenter sa résilience grâce à des actions d'atténuation, d'adaptation et de réduction des risques de catastrophe, y compris par le biais de "solutions fondées sur la nature" et/ou des "approches basées sur les écosystèmes".	Fort	Fort	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stratégie d'alignement avec l'Accord de Paris (cf. page 22)</li> <li>Indicateur Écologie sur la séquestration et le stockage carbone</li> <li>Indicateur Fonctionnalités ou service écosystémiques sur la création de microclimats</li> </ul>
<b>CIBLE 9 : Assurer les bénéfices</b> Veiller à ce que la gestion et l'utilisation des espèces sauvages soient durables, offrant ainsi des avantages sociaux, économiques et environnementaux aux personnes qui en dépendent.	Moyen	Fort	Indicateur Entretien sur la fréquence des besoins d'entretien de chaque élément
<b>CIBLE 10 : Garantir la gestion durable de tous les espaces</b> Veiller à ce que les zones agricoles, aquacoles, halieutiques et forestières soient gérées de manière durable (intensification durable, agroécologie...).	Faible	Moyen	Indicateur Entretien sur la fréquence des besoins d'entretien de chaque élément
<b>CIBLE 11 : Maintenir et augmenter les contributions de la nature</b> Restaurer, maintenir et améliorer les contributions de la nature aux populations, y compris les fonctions et services écosystémiques, tels que la régulation de l'air, de l'eau et du climat, la santé des sols, la pollinisation et la réduction du risque de maladie.	Moyen	Fort	Indicateur Fonctionnalités ou service écosystémiques sur la création de microclimats, la réduction des pollutions de l'air et du bruit
<b>CIBLE 12 : Augmenter les espaces verts et bleus en zone urbaine</b> Augmenter considérablement la superficie, la qualité et la connectivité, l'accès et les avantages des espaces "verts" et "bleus" dans les zones urbaines et densément peuplées, et assurer une planification urbaine inclusive pour la biodiversité.	Moyen	Moyen	Indicateur C25 dans son ensemble qui qualifie les surfaces végétalisées sur les actifs
<b>CIBLE 14 : Intégration des valeurs de la biodiversité dans les processus de décision</b> Assurer la pleine intégration de la biodiversité et de ses multiples valeurs dans les politiques, réglementations, planifications et processus de développement, stratégies d'éradication de la pauvreté, évaluations environnementales stratégiques, les évaluations d'impact et, le cas échéant, la comptabilité nationale, au sein et entre tous les niveaux de gouvernement et dans tous les secteurs, en alignant progressivement les activités publiques et privées pertinentes, les flux fiscaux et financiers avec les objectifs et les cibles de ce cadre.	Moyen	Fort	Evaluation du C25 dès la phase d'investissement des actifs et objectifs d'amélioration à l'échelle de la société de gestion et du fonds PF Grand Paris
<b>CIBLE 15 : Impact et dépendances des entreprises</b> Encourager les entreprises à évaluer et divulguer régulièrement leurs risques, dépendances et impacts quant à la biodiversité, tout au long de leurs opérations, chaînes d'approvisionnement et de valeur et portefeuilles ; fournir les informations nécessaires aux consommateurs pour promouvoir des modes de consommation durables.	Fort	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publication de rapports annuels intégrant l'enjeu de biodiversité vis-à-vis des parties prenantes externes</li> <li>Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur l'utilisation pédagogique de la nature</li> <li>Sujet intégré dans les discussions avec les Property Managers et avec les locataires via les Comités Verts</li> </ul>
<b>CIBLE 16 : Sensibilisation à la surconsommation</b> Veiller à ce que les gens soient encouragés et habilités à faire des choix de consommation durables, améliorer l'éducation et l'accès aux alternatives, et d'ici à 2030, réduire l'empreinte globale de la consommation de manière équitable, notamment en réduisant de moitié le gaspillage alimentaire mondial, en diminuant considérablement la surconsommation et la production de déchets.	Fort	Fort	<ul style="list-style-type: none"> <li>Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur l'utilisation pédagogique de la nature</li> <li>Objectif de maîtrise de quantification des déchets générés et de valorisation matière</li> <li>Recours au réemploi sur les projets de développement</li> </ul>
<b>CIBLE 19 : Mobilisation de ressources financières</b> Augmenter substantiellement et progressivement le niveau des ressources financières de toutes provenances d'ici à 2030 en mobilisant au moins 200 milliards de dollars par an. Les pays développés s'engagent à verser au moins 20 milliards de dollars par an d'ici à 2025, et au moins 30 milliards de dollars par an d'ici à 2030 aux pays en développement pour les aider à protéger leur biodiversité.	Fort	Moyen	Budgets spécifiques dans les plans pluriannuels de travaux dédiés à la thématique de la biodiversité
<b>CIBLE 21 : Connaissances traditionnelles</b> Veiller à ce que les meilleures données, informations et connaissances disponibles soient accessibles aux décideurs, les pratiques et les technologies des peuples autochtones et des communautés locales ne devant être accessibles qu'avec leur consentement préalable et éclairé.	Faible	Moyen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Publication de rapports annuels intégrant l'enjeu de biodiversité vis-à-vis des parties prenantes externes</li> <li>Indicateur Fonctionnalités ou services écosystémiques sur l'utilisation pédagogique de la nature</li> <li>Sujet intégré dans les discussions avec les Property Managers et avec les locataires via les Comités Verts</li> </ul>

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

► Crédits photos :

Offset/Imagera, Christophe Meireis, Luc Boegly, PERIAL droits réservés



S.A.S. au capital de 495 840 €

34 rue Guersant - 75017 Paris

Tél.: +33 (0)1 56 43 11 00

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

Agrément AMF N° GP 07000034