PERIAL

Rapport du Comité de Mission

Années 2024-2025

SOMMAIRE

I. EDITO DU PRESIDENT DU GROUPE PERIAL 3

Interview croisée 3

II. DATES CLES PERIAL : DE LA STRATEGIE RSE 6

Contexte 6

Notre Raison d'être 7

III. LES 4 MISSIONS STATUTAIRES 9

Le socle des missions statutaires 9

Les 4 missions statutaires de PERIAL 10

IV. NOS 13 KPIS OPERATIONNELS 11

Objectifs opérationnels & KPIs 11

V. ILLUSTRATIONS & TEMOIGNAGES : 20

Trois questions à Chayma Oueslati, Head of ESG & sustainability chez Cushman & Wakefield 19

Trois questions à Aymeric Richard, Fondateur du cabinet Chartrons Patrimoine 20

Deux questions à Bertrand Pochat, Directeur Projets du Groupe PERIAL et membre du comité de mission 22

VI. NOTRE COMITE DE MISSION 23

Présentation des membres 23

Membres du Comité de mission : 24

Présentation des réunions du comité de mission 26

VII. AVIS DU COMITE DE MISSION 27

I. EDITO DU PRESIDENT DU GROUPE PERIAL & DE LA PRESIDENTE DU COMITE DE MISSION

Interview croisée

1. Pourquoi devenir une entreprise à mission ?

Eric Cosserat, Président Directeur Général du Groupe PERIAL :

Devenir une entreprise à mission s'inscrit naturellement dans **l'histoire et l'ADN du groupe PERIAL**. Cette démarche constitue une continuité : celle d'un esprit **entrepreneurial familial, engagé et visionnaire**, qui nous anime depuis la création du groupe.
PERIAL a toujours fait le choix d'une liberté d'action guidée par le sens. Depuis 2009, date de la création de la SCPI PFO2, nous avons assumé des engagements forts, souvent pionniers, en matière de responsabilité environnementale, d'impact social et de gouvernance durable.
Cette capacité à **concilier performance et responsabilité** est inscrite dans nos gènes. C'est aussi ce qui nous distingue.

En devenant entreprise à mission, nous venons **formaliser ce que nous sommes profondément depuis toujours**. Nous affirmons haut et fort que notre raison d'être dépasse la seule performance économique, elle est portée par une vision long terme, un attachement fort à la confiance de ses clients et un engagement sincère envers ses collaborateurs.
Notre mission, aujourd'hui inscrite dans nos statuts, vient prolonger cette dynamique : donner du sens à l'investissement, agir avec impact, et transmettre un modèle durable.

Valérie Frohly, Présidente du Comité de Mission PERIAL :

Devenir entreprise à mission est une étape fondamentale pour PERIAL. Sa position si particulière, à la croisée du monde de l'épargne et de celui de l'immobilier, la place au cœur des grands enjeux contemporains. Pour créer une valeur qui soit à la fois économique, environnementale mais aussi humaine et collective, l'entreprise et ses actionnaires ont souhaité initier avec toutes les parties prenantes un cercle vertueux. Leur **engagement est réel**, il donne du sens à l'action des collaborateurs qui s'attachent à le décliner de façon concrète dans leurs actions au quotidien.

2. Qu’est-ce qui vous a inspirée pour devenir Présidente du Comité de mission ?

Valérie Frohly :

Dès mes premiers contacts avec PERIAL, j’ai été interpelée par son **histoire singulière** (d’une entreprise de ganterie et de velours à un des leaders de l’épargne immobilière en France), par le soutien de ses **actionnaires familiaux** dans cette aventure entrepreneuriale peu banale et par l’**engagement de l’équipe** que le Président du groupe a su fédérer autour de lui.

Etant déjà administratrice du groupe depuis 2022 avec une attention particulière portée aux sujets de Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE), il m’a semblé naturel de rejoindre le comité de mission lorsque le groupe a choisi de devenir une entreprise à mission, nouvelle étape dans la continuité de ses engagements de longue date en faveur de la RSE et du développement durable. C’est avec joie que j’ai accepté de prendre la présidence de ce comité, afin de suivre la mise en œuvre des engagements du groupe en la matière tout en faisant le lien avec le **conseil d’administration**. La mission et la stratégie du groupe sont en effet indissolublement liés.

3. Quel est le rôle attendu du Comité de mission ?

Eric Cosserat, Président Directeur Général du Groupe PERIAL :

Le comité de mission occupe une place centrale dans notre démarche. Il n’est pas simplement un organe de suivi ou de contrôle : il est un **éclaireur stratégique**, un **challenger exigeant**, et une **boussole collective** qui nous aide à rester alignés avec le sens profond de notre mission.

Il nous pousse à aller plus loin, à questionner nos arbitrages, nos actions, notre impact réel. Ce regard extérieur, exigeant mais bienveillant, est précieux. Il apporte de la lucidité, parfois de l’inconfort – et c’est tant mieux.

Je suis moi-même challengé par ce comité, c’est important. Car c’est dans cette confrontation constructive que notre mission prend toute sa valeur. Elle ne doit pas rester une déclaration d’intention, mais bien se traduire dans les choix que nous faisons, au quotidien.

Le comité de mission s’inscrit pleinement dans la continuité de l’esprit PERIAL : liberté de ton, exigence de fond, attachement à une vision durable. Il nous aide à rester fidèles à notre cap, sans jamais cesser de progresser.

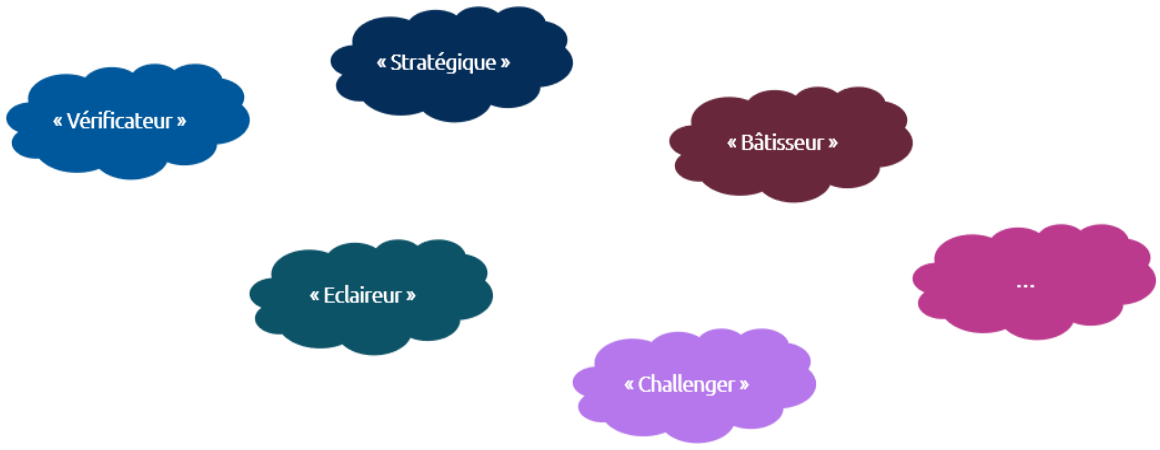
Valérie Frohly, Présidente du Comité de Mission PERIAL :

Le comité de mission a pour ambition d'être un « **sparring partner** » pour les dirigeants de PERIAL. Son rôle est d'écouter, d'encourager et aussi de « challenger » l'entreprise sur la mise en œuvre de sa mission.

Si la raison d'être et la mission sont clairement définis, leur traduction concrète dans les décisions stratégiques peut évoluer en fonction de l'environnement auquel l'entreprise est confrontée. Rien n'est simple « dans la vraie vie » lorsqu'il s'agit d'arbitrer des dilemmes et de faire des choix. Concilier la performance financière indispensable au développement de toute entreprise et les engagements pris dans le cadre de la mission ne va pas de soi.

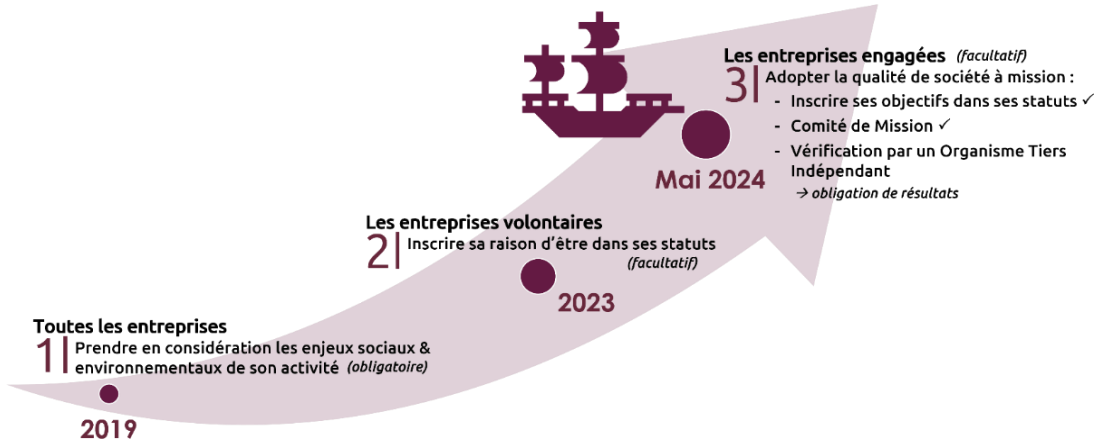
Le comité de mission est là pour rappeler les impératifs de la mission, suivre les résultats concrets des ambitions annoncées mais aussi pour aider l'entreprise à faire des choix, pour l'éclairer sur d'autres possibles. La participation au comité de mission de personnes externes et de salariés favorise cet échange constructif.

Quel est le rôle attendu du Comité de Mission PERIAL ?



II. DATES CLES PERIAL : DE LA STRATEGIE RSE A L'ENTREPRISE A MISSION

Contexte



La stratégie RSE « PERIAL Positive 2030 » du groupe PERIAL, publiée en 2020, repose sur trois piliers majeurs :

- **Climat** : Limiter activement le changement climatique en réduisant l'empreinte carbone et en visant la décarbonation des activités.
- **Communauté** : Favoriser le bien-vivre ensemble, à travers la formation des partenaires à l'investissement responsable et des actions pour améliorer le cadre de vie.
- **Territoire** : Être un acteur de territoires plus inclusifs, notamment via la création d'une fondation dédiée à la lutte contre la précarité et les inégalités dans le logement.

PERIAL Positive 2030 vise à transformer durablement le secteur immobilier en conciliant performance économique et impact positif sur l'environnement et la société.

Notre Raison d'être

En 2021, le Groupe a déterminé sa 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.** »

La Raison d'être de l'entreprise a été inscrite dans les statuts lors de l'Assemblée Générale de mai 2023. Cette inscription a constitué une première étape structurante. En mai 2024, les statuts ont été à nouveau modifiés pour intégrer nos missions, marquant ainsi officiellement notre transformation en société à mission. Cette évolution s'inscrit dans la continuité de notre engagement formalisé dès 2023 avec la Raison d'être, qui guide désormais l'ensemble de nos actions stratégiques et opérationnelles.

Cette raison d'être a été déclinée en objectifs opérationnels ; elle s'articule avec la vision portée dans le plan stratégique du Groupe et est donc pleinement intégrée dans la construction des plans stratégiques et fait l'objet de reportings réguliers.

Cet engagement n'est pas nouveau. Il s'inscrit dans nos actions pour la transition écologique et sociale mises en place par toutes les composantes du groupe PERIAL, au travers notamment de la stratégie RSE PERIAL Positive 2030. Parmi ces réussites récentes ou plus anciennes, nous pouvons citer :

- La création de PfO2, une SCPI plaçant la diminution des consommations d'énergie au cœur de sa stratégie de gestion dès 2009 !
- La signature des principes pour l'investissement responsale de l'ONU (PRI) en 2017
- La signature de la Charte Paris Action Climat Biodiversité, la présence de PERIAL AM au conseil d'administration de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et la participation aux Commissions ISR et Finance Durable de l'ASPIM.
- La labélisation Fitwel et Active Score en 2020 - une double première en France - du siège du groupe, La Factorie, situé à Paris.
- La commercialisation d'une gamme de sept fonds tous labélisés ISR déployant des stratégies extra-financières singulières et innovantes : l'amélioration de la biodiversité urbaine, la résilience climatique, la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la participation aux efforts de décarbonation du secteur, la mobilité décarbonée ou encore l'amélioration de la qualité de vie des occupants des immeubles gérés.

- La certification ISO 14001 obtenue en 2023 pour PERIAL Asset Management sur la gestion durable de ses actifs immobiliers et pour PERIAL Investment Development en 2024.
- L'opération de restructuration de l'immeuble ReGen, portée par la filiale PERIAL Investment Development à Levallois-Perret (92). La régénération des immeubles est au cœur de la stratégie ESG du groupe : ReGen a obtenu plusieurs labels et certifications environnementales et à suivi une stratégie ambitieuse de réemploi des matériaux.
- L'obtention de la labélisation B Corp par le Groupe PERIAL en août 2025.
- Et bien d'autres résultats à venir !

https://www.perial.com/actualites/perial-devient-une-entreprise-mission-et-poursuit-sa-transformation

III. LES 4 MISSIONS STATUTAIRES

Le socle des missions statutaires

En capitalisant sur sa Raison d'être, le Groupe PERIAL, en mobilisant les collaborateurs lors d'ateliers collaboratifs, a défini les missions suivantes :

#Epargne

C'est le premier pilier de l'activité du Groupe PERIAL : concevoir et proposer des produits d'épargne accessibles, adaptés aux demandes et aux besoins de nos clients. Au-delà de la rentabilité financière, les produits d'épargne apportent une plus-value sociale et environnementale.

#Immobilier

C'est le deuxième pilier essentiel du Groupe PERIAL : acteur incontournable de l'immobilier responsable, PERIAL met en œuvre une stratégie immobilière ambitieuse, expérimentant, promouvant et construisant un immobilier « ré-générátif » : réversible, durable et modulable.

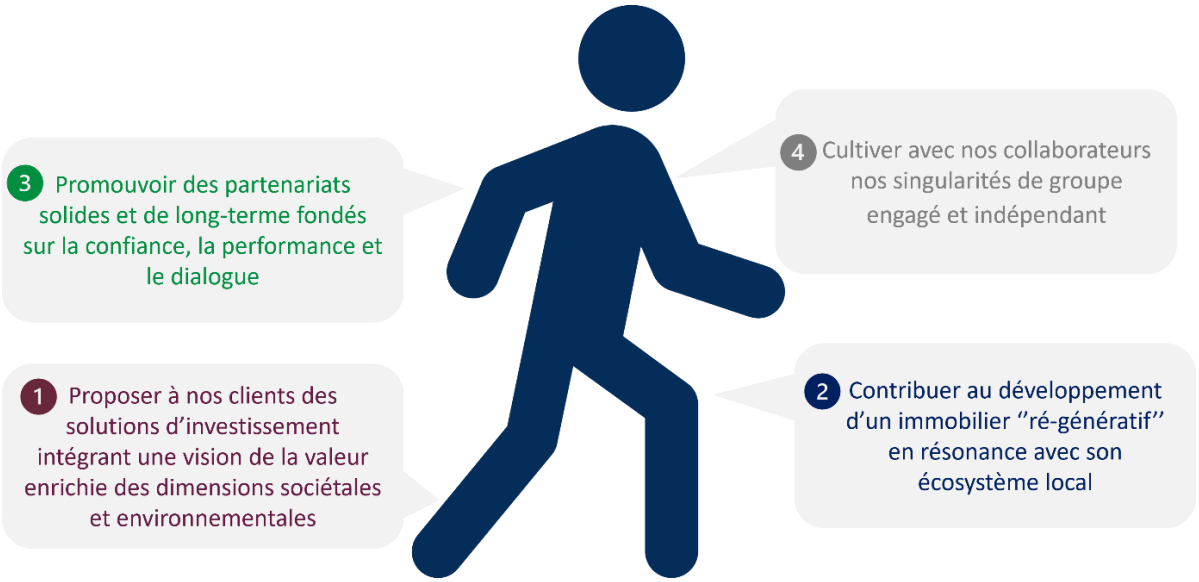
#Partenaires

PERIAL est reconnu par ses pairs comme un acteur pionnier, défricheur, tissant et enrichissant un réseau de partenaires pour permettre à ses clients d'avoir des produits responsables. PERIAL souhaite des partenariats fondés sur la confiance, le dialogue et la performance.

#Collaborateurs

PERIAL est une entreprise indépendante, pionnière sur l'immobilier et l'épargne responsables, ayant notamment créé PfO2 et la SCI PERIAL Euro Carbone. Grâce aux savoir-faire de ses collaborateurs, et à cette singularité, PERIAL continue de définir des standards extra-financiers exigeants.

Les 4 missions statutaires de PERIAL



IV. NOS 13 KPIS OPERATIONNELS

Objectifs opérationnels & KPIs

Chaque mission est déclinée en plusieurs objectifs opérationnels projetés à fin 2026, pour s'aligner sur le rythme du plan stratégique du Groupe. Des jalons intermédiaires (fin 2024, fin 2025) ont également été définis.

Missions		Objectifs opérationnels 2026	Avancement 2025	Jalon fin 2025
Proposer à nos clients des solutions d'investissement intégrant une vision de la valeur enrichie des dimensions sociétales et environnementales	**M1O1**	[Valeur verte] Tester l'approche valeur verte sur le top 50 des valeurs vénales (VVHD) Bureaux France en vue de standardiser l'approche à l'échelle de la place	*100%*	*50% des fonds (en nombre) font l'objet d'une matérialisation de la valeur verte sur une partie de leur patrimoine*
	M1O2	[Bilan carbone de son épargne] Permettre aux épargnants des fonds de PERIAL AM d'avoir accès aux émissions GES de leurs parts sur leur espace privé	*100%*	*Lancement du projet informatique et test de déploiement sur les espaces privés + déploiement*
	M1O3	[Fonds à impact] Proposer au moins un fonds à impact au sein de la gamme et réaliser une étude de faisabilité sur au moins un autre fonds	*100%*	*PERIAL Euro Carbone fonds à impact Etude de faisabilité réalisée sur au moins un autre fonds*

Commentaires :

- **M1O1** : PERIAL AM est la première société de gestion à avoir officialisé la matérialisation de la création de valeur de sa stratégie d'investissement responsable. C'est un patrimoine représentant plus de 715 M€ en valeur vénale qui a fait l'objet de rapports d'expertise intégrant la valeur verte, couvrant plusieurs fonds : les SCPI PERIAL O2, PERIAL Grand Paris, PERIAL Opportunités Europe et la SCI PERIAL Euro Carbone – soit 4 fonds sur les 7, plusieurs typologies (bureaux, hôtels) et plusieurs pays (France, Espagne, Pays-Bas). Bien que 50% du top50 Bureaux France représente plus de 1,2Md€, l'approche réellement mise en place est officielle et non un simple test. Cette approche pionnière a permis concrètement d'augmenter les valeurs vénales de plusieurs immeubles, jusqu'à +6,4% pour l'immeuble le mieux impacté.
- **M1O2** : Un comparateur de l'impact carbone des parts détenues par les clients-associés des SCPI a été publié sur les espaces privés courant 2025. Ce comparateur permet de visualiser la différence d'impact avec un montant investi similaire en bitcoins ou placé sur un compte bancaire de la banque la moins carbonée en France.
- **M1O3** : PERIAL AM, représentant l'ASPIM, a piloté le groupe de travail auprès de l'Institut de la Finance Durable (IFD) pour donner une définition officielle d'un fonds immobilier à impact. Ces travaux ont abouti à des livrables publiés en mai 2025, se structurant autour d'une grille d'évaluation et d'une notice explicative. La SCI PERIAL Euro Carbone est un fonds à impact ; une étude de faisabilité sur la SCPI PERIAL O2 a été réalisée.

Avis de la Présidente du comité de mission :

- **M1O1 :** PERIAL AM est engagé depuis plusieurs années sur ce sujet de la valeur verte, à la fois pour le suivi de ses propres activités et pour inciter la profession à intégrer cet élément de valorisation. Cette dimension de "lobbying" paraît importante pour stimuler l'évolution de tout le secteur.
- **M1O2 :** Il est important que les informations d'impact carbone de son investissement soient aisément accessibles pour le client. PERIAL AM est conscient de l'impératif de pédagogie, sans lequel un chiffre ne peut pas être interprété à sa juste valeur.
- **M1O3 :** PERIAL AM aborde le sujet « fonds à impact » de façon pragmatique. Le groupe ne craint pas de "se challenger" : il est soucieux d'aller aussi loin que possible pour concrétiser des avancées de fonds durables. Dans le même temps, il essaie de ne pas s'engager à la va-vite dans des projets intellectuellement séduisants mais qui finiraient par être contre-productifs en termes d'impact.

Missions	#	Objectifs opérationnels 2026	Avancement 2025	Jalon fin 2025
Contribuer au développement d'un immobilier ré-génératif en résonance avec son écosystème local	**M2O1**	[Conseil aux locataires] Lors des comités verts, partager des propositions d'actions RSE à déployer par les locataires sur leur stratégie immobilière	*100%*	*Proposer des actions concrètes RSE sur la stratégie immobilière des locataires*
	M2O2	[Concertation] Déployer le projet Factories et en permettre l'utilisation à nos clients	*100%*	*Ouverture de 2 nouveaux sites Factories* *Proposer un accès préférentiel aux locataires des actifs des fonds*
	M2O3	[Restructuration d'actif] Une opération de restructuration pilotée par PID a étudié la faisabilité en matière de réversibilité d'usage ET Toutes les opérations suivent une démarche de réemploi (allant au-delà de la réglementation)	*100%*	*100% des opérations intègrent le réemploi dans leur cahier des charges*

Commentaires :

- **M2O1** : PERIAL AM anime des comités verts lorsque des annexes environnementales aux baux ont été signées ; cela concerne tous les baux de plus de 2 000 m² en France. Lors de ces comités, PERIAL AM présente les informations concernant les caractéristiques environnementales du bâtiment, et échange avec les locataires sur la réalisation d'actions et de travaux pour améliorer la performance environnementale, ainsi que contribuer à la qualité de vie des utilisateurs sur l'immeuble. Ces actions validées en séance sont ensuite inscrites au plan de travaux et réalisées selon le calendrier défini.
- **M2O2** : Trois nouveaux sites Factories ont été ouverts en 2025 à Saint-Priest, Malakoff et Levallois. Un tarif préférentiel a été négocié auprès de notre partenaire IWG pour le bénéfice de nos clients locataires, CGP et épargnants.
- **M2O3** : L'opération de restructuration ReGen à Levallois est labellisé CIRCOLAB niveau 3, démontrant la qualité de la démarche d'économie circulaire et de réemploi. Cette labellisation n'est pas recherchée sur l'opération de Neuilly 31 Pont, cependant, une démarche de réemploi est prévue, dont in-situ et ex-situ par l'entreprise du lot curage.

Avis de la Présidente du comité de mission :

- **M2O1 :** La relation avec les locataires paraît un élément important pour l'impact in-fine des efforts de toutes les parties prenantes. Les comités verts sont aussi un excellent moyen de renforcer les liens entre PERIAL AM et les locataires, tous sujets confondus. C'est un bon exemple d'action où un objectif "mission" vient contribuer utilement à un objectif "business", montrant par-là que ces deux dimensions sont complémentaires.
- **M2O2 :** Un exemple "vertueux" où une initiative "mission friendly" vient renforcer l'attractivité de l'offre PERIAL AM pour ses clients.
- **M2O3** : Cette dimension doit devenir systématique.

Missions	#	Objectifs opérationnels 2026	Avancement 2025	Jalon fin 2025
Promouvoir des partenariats solides et de long terme fondés sur la confiance, la performance et le dialogue	**M3O1**	[Performance prestataires] Les Property Managers sont évalués chaque année sur leur performance ESG annuelle via une grille d'évaluation incluant notamment la qualité des livrables et leur réactivité ; en cas de bon résultat, la rémunération variable est déclenchée	*100%*	*Suivi du taux d'avancement annuel de la réalisation des travaux ESG et déclenchement du mécanisme de rémunération variable en France*
	M3O2	[Club Clients VIP] Développer le dialogue et la confiance via des clubs VIP proposé aux CGP / sponsors ET aux clients institutionnels Grands Comptes	*100%*	*Déployer le dispositif Academy CGP (ISR et IA)*
	M3O3	[Obligations ESG des prestataires siège] Les contrats de prestations sur le siège intègrent des obligations environnementales	*100%*	*100% des contrats renouvelés intègrent des clauses ESG*
	M3O4	[Satisfaction Client] Déployer une organisation orientée client, mesurer la satisfaction clients & locataires, et l'améliorer	*100%*	*Mesurer la satisfaction clients épargnants et locataires*

Commentaires :

- **M3O1** : L'équipe Immobilier Durable de PERIAL AM réalise des réunions mensuelles avec les Property Managers (PM), permettant de suivre l'avancement des travaux « ESG ». Une clause de rémunération variable est en place dans les contrats avec les PM en France, conditionnée en 2025 à la réalisation des travaux ESG et de la complétude des données ESG dans l'outil Soneka. De plus, des modules de formations ont été enregistrés puis envoyés au PM (format vidéo) ; pour les PM intervenant sur le périmètre français, un quizz leur est également envoyé qu'ils doivent réaliser à titre individuel, et doivent obtenir un minimum de 80% pour le

valider.

- **M3O2** : Le dispositif de l'ISR Academy a continué à être déployé : trois sessions ont été animées auprès de CGP, présentant à la fois les concepts clés en matière de finance durable, mais aussi des exemples concrets sur la façon dont PERIAL AM les déploie. Au 2nd semestre 2025, PERIAL AM a également lancé un module de formation IA à destination des CGP, en présentiel et en partenariat avec un formateur spécialisé.
- **M3O3** : tous les contrats en cours sur le siège sont soit avec des entreprises labélisées / certifiées, soit avec des entreprises qui ont signé la charte ESG. Aucun contrat n'a été renouvelé en 2025 ; de plus, la grande majorité des contrats sont portés par le Property Manager Esset, dont le mandat inclut des clauses ESG et un mécanisme de rémunération variable associé.
- **M3O4** : la satisfaction client est au cœur des priorités du Groupe, en particulier pour PERIAL AM. Un service client est dédié aux clients-associés, et une Direction Grands Comptes & Expérience Locataires est en place au sein du pôle Immobilier pour les locataires. Côté épargnants, l'outil Zendesk est en place et permet de mesurer la satisfaction client et de la faire évoluer positivement. Côté locataires, le même outil a commencé à être déployé en 2025 et l'est pleinement début 2026. Un comité de pilotage sur la satisfaction clients a été instauré en 2025.

Avis de la Présidente du comité de mission :

- **M3O1 :** PERIAL est conscient de la nécessité de mobiliser de tous les acteurs de la chaîne de valeur pour obtenir un bon résultat. Le groupe s'y emploie même s'il ne peut pas maîtriser totalement les décisions qui ne lui appartiennent pas. Faire évoluer la rémunération variable des Property Managers en fonction de leur performance ESG paraît essentiel pour les mobiliser sur le sujet.
- **M3O2 :** Un autre exemple des efforts de PERIAL pour mobiliser toute la chaîne de valeur, au-delà de ses initiatives "pour compte propre". Le Groupe se propose de capitaliser sur son apprentissage de l'IA pour intégrer cette dimension dans ses événements. C'est une façon perspicace et utile de renforcer l'intérêt des CGP pour l'ISR Academy.
- **M3O3 :** Impliquer ses fournisseurs de manière contractuelle est un levier concret et essentiel.
- **M3O4 :** Elément vital pour toute entreprise qui veut se développer. La participation systématique du CEO (E. Cosserat) et de la DGA (C. Hutin) aux travaux du comité de mission renforce la cohérence entre les objectifs "mission" et la stratégie générale du groupe.

Missions	#	Objectifs opérationnels 2026	Avancement 2025	Jalon fin 2025
Cultiver avec nos collaborateurs nos singularités de groupe engagé et indépendant	**M4O1**	[Objectif collectif] Être à l'écoute des propositions des équipes sur l'amélioration des pratiques du Groupe	*100%*	*Réaliser une enquête d'engagement*
	M4O2	[Intéressement extra-financier] Mettre en place un mécanisme d'intéressement associé à des objectifs extra-financiers	-	*Accord intéressement : déblocage de l'enveloppe budgétaire*
	M4O3	[Fondation] Développer les projets associatifs portés par les collaborateurs et le mécénat de compétences	*100%*	*Organiser des événements permettant l'implication des collaborateurs et collaboratrices sur leur temps de travail - Mécénat de compétence type Action*

Commentaires :

- **M4O1** : En 2025, une enquête d'engagement a été réalisée auprès des équipes du Groupe PERIAL. Un taux de réponse de 87% a été atteint, permettant d'analyser de manière pertinente les réponses et d'alimenter un plan d'actions qui a été défini fin 2025 et qui sera mis en œuvre en 2026.
- **M4O2** : un mécanisme d'intéressement extra-financier a été travaillé en 2025 : les critères extra-financiers ont été validés. Ce mécanisme est effectif selon le budget effectivement mobilisable. Le contexte économique en 2025 n'a malheureusement pas permis de débloquer l'enveloppe financière associée.
- **M4O3** : En 2025, une collecte alimentaire aux côtés de l'association Corot Entraide qui a mobilisé 8 collaboratrices et collaborateurs du Groupe ; fin 2024 une collecte de vêtements avait été organisée également avec la même association.

Avis de la Présidente du comité de mission

- **M4O1 :** Avec "PERIAL Together", le groupe va jusqu'au bout de ses initiatives : depuis l'écoute des collaborateurs jusqu'à la mise en place d'actions concrètes, tout en tenant compte des priorités stratégiques de l'entreprise. Pour le futur, il sera utile de faire un bilan de ces actions ; certaines auront plus de succès et d'impact que d'autres, ce qui est normal. Le temps des collaborateurs n'étant pas infini, il est important d'investir cette énergie individuelle et collective là où elle fera le plus de différence.
- **M4O2 :** L'environnement économique et les résultats de PERIAL ont rendu théorique cette initiative louable. Elle devrait être remise à l'ordre du jour dès que possible, en fonction de la réalité de l'intéressement disponible. NB : la Présidente du comité de mission, V. Frohly, est également membre du comité des rémunérations du conseil d'administration, ce qui favorise le lien entre ces deux instances.
- **M4O3 :** Bon moyen pour mobiliser et valoriser les collaborateurs à titre personnel, et pas seulement dans le cadre de l'entreprise. A poursuivre et à renforcer.

V. ILLUSTRATIONS & TEMOIGNAGES :

Trois questions à Christophe Pichot-Gambier, Directeur des Opérations de PERIAL Investment & Development

1/ Quelle est la stratégie d'investissement de PERIAL ID et sa vision de l'immobilier « ré-génératif » ?

Ces dernières années, PERIAL ID, filiale du groupe PERIAL, a majoritairement repositionné sa stratégie d'investissement sur des projets VALUE ADD en région parisienne. Elle s'appuie dans le développement de ces projets sur la structuration de partenariats financiers avec des Family Offices.

D'un point de vue immobilier, soucieuse de limiter l'impact environnemental des travaux, PERIAL ID a pris la décision depuis plusieurs années d'intégrer une approche d'un immobilier régénératif à tous ses nouveaux projets. Chez PERIAL ID, cette dimension porte sur 2 aspects complémentaires : la réversibilité des usages et le réemploi des matériaux. Tous les immeubles, de par leur configuration spatiale ou leur histoire, ne présentent pas la même capacité à mettre en œuvre ces deux approches. Pour autant, PERIAL ID engage désormais systématiquement ces réflexions sur tous ses projets.

2/ Quel a été le premier projet mené par PERIAL ID permettant d'intégrer concrètement ces réflexions ?

La restructuration lourde de l'immeuble situé au 7 rue Paul Vaillant Couturier à Levallois-Perret est la première à intégrer ces réflexions. Ce projet vise à transformer un bâtiment obsolète en un ensemble immobilier performant, durable et ouvert sur son environnement, intégrant un jardin paysager de plus de 600 m² et un toit-terrasse végétalisé.

La politique de la ville de Levallois ne permet pas à ce jour d'engager un changement de destination de cet immeuble en logement. Pour autant, au regard de la configuration favorable du bâtiment, une réflexion en phase conception a été menée avec l'architecte du projet, le cabinet SOAP, pour projeter le bâtiment dans une configuration logements. Cette réflexion a permis d'intégrer, dans le cadre de nos travaux, la mise en œuvre d'actions structurantes dans la perspective d'une évolution potentielle, dans plusieurs années, de l'immeuble en habitations.

A titre d'exemple, selon le plan présenté ci-dessous, les descentes d'eaux pluviales ont été localisées pour correspondre à l'implantation de futures colonnes d'évacuation d'eaux ; réduisant ainsi considérablement les travaux structurels en cas de changement d'usage. Par ailleurs, le rythme de la façade permet également une adaptation de bureaux en logements.

3/ Qu'a-t-il été possible de mettre en place en termes de réemploi sur ce projet ?

Le réemploi des matériaux, nécessite d'intégrer cet objectif dès le début de la phase de conception. Il repose sur des objectifs de réemploi in-situ et de réemploi ex-situ.

Concernant le réemploi in-situ, avec l'appui de notre AMO environnement et de l'équipe de maîtrise d'œuvre, il a été identifié les équipements et matériaux existants dans l'immeuble qui devaient nécessiter une dépose soignée pour réinstallation dans le projet. Les éléments principaux ayant intégré cette approche sont notamment le faux-plancher, les équipements des sanitaires, les chemins de câbles ou des éléments électriques.

En ce qui concerne le réemploi ex-situ, la consultation des entreprises, en particulier pour le lot curage, a été menée avec pour objectif d'identifier les partenaires en mesure de garantir le meilleur pourcentage de valorisation en réemploi ex-situ tout en respectant l'enveloppe budgétaire prévue. La pertinence de notre choix a été confirmée avec les justifications fournies par l'entreprise retenue. Nous avons pu constater la mise à la vente en ligne d'équipements techniques et de matériaux issus de l'immeuble.

Cette approche circulaire permet de réduire significativement l'empreinte carbone du chantier. Par ailleurs, elle est combinée à une conception du futur bâtiment intégrant les meilleures pratiques en matière d'efficacité énergétique, de confort d'usage et de modularité des espaces.

A ce stade, les labels et certifications en phase conception, justifiant des bonnes pratiques engagées ont été obtenus. La confirmation pour la phase réalisation devrait intervenir courant 2025.

Le prochain projet de restructuration lourde de PERIAL ID, bien que présentant des contraintes supérieures, intégrera également cette réflexion régénérative de l'immobilier. Il viendra enrichir notre expérience et notre capacité à optimiser cette approche tournée vers l'avenir.

Trois questions à Chayma Oueslati, Head of ESG & sustainability chez Cushman & Wakefield

1/ Constats : l'année 2024 a été une année mouvementée sur le plan ESG en Europe et dans le monde. Quels enseignements pouvez-vous en tirer pour le secteur immobilier ?

2024 a clairement marqué un tournant. Entre les tensions autour de l'ESG aux États-Unis, le renforcement des cadres réglementaires en Europe, et la multiplication d'événements climatiques extrêmes, le message est clair : l'ESG ne peut plus être un simple affichage. Il devient un critère structurant pour évaluer la solidité et la durabilité d'un actif.

Dans l'immobilier, cela se traduit par une prise de conscience accrue : les investisseurs comme les utilisateurs cherchent des bâtiments qui soient à la fois performants, résilients et alignés avec les attentes sociétales (logement, vieillissement, sobriété énergétique…). Ce n'est plus une option, c'est un nouvel équilibre à construire.

2/ Valeur verte : pouvez-vous expliquer le travail réalisé en matière de valeur verte ?

Notre rôle en tant qu'expert immobilier est d'intégrer de manière rigoureuse la dimension ESG dans les évaluations financières des portefeuilles, notamment pour les SCPI et SCI. Ces véhicules de placement collectif ont besoin de justifications solides pour valoriser les actifs dans un cadre réglementaire exigeant, tout en intégrant les évolutions de marché liées à la transition écologique.

Le processus que nous appliquons repose sur plusieurs étapes :

- L'identification des actifs présentant une amélioration mesurable de leur performance énergétique ou environnementale.
- L'analyse de leur conformité réglementaire (décret tertiaire, taxonomie, etc.).
- La modélisation de leur impact sur les loyers futurs, la liquidité, les CAPEX nécessaires
- et les risques de décote ou d'obsolescence.
- Et enfin, la quantification de cette "valeur verte", qui permet d'objectiver la création
- ou la préservation de valeur liée à la durabilité.

Nous utilisons pour cela une approche pluridisciplinaire pour anticiper l'évolution technique et réglementaire des actifs et traduire cela dans les modèles de valorisation. Cette méthodologie est aujourd'hui pleinement opérationnelle et déjà appliquée à plusieurs portefeuilles significatifs.

3/ Constats : 2024 a marqué un tournant dans la matérialisation de la valeur verte, et 2025 s'inscrit dans une phase de consolidation de cette dynamique

L'année 2024 a marqué un tournant : le renforcement des cadres réglementaires européens, la montée des exigences des investisseurs et la prise en compte croissante des risques climatiques ont conduit à une intégration plus marquée des paramètres ESG dans l'analyse des actifs immobiliers.

Cela s'est traduit par une attention renforcée portée à la performance énergétique, à la conformité réglementaire et à la capacité des actifs à s'inscrire dans des trajectoires crédibles de transition.

En 2025, la dynamique s'est consolidée et est devenue plus opérationnelle. Les investisseurs et gestionnaires ont structuré leurs méthodologies, hiérarchisé leurs portefeuilles selon des critères de performance ESG et priorisé les plans de travaux. Les trajectoires carbone, la conformité au décret tertiaire, les besoins de CAPEX et les risques d'obsolescence sont de plus en plus intégrés dans les modèles de valorisation, les arbitrages et les discussions avec les financeurs.

Cette approche permet une différenciation plus nette entre actifs résilients et actifs exposés à des risques réglementaires, techniques et économiques croissants. L'ESG devient ainsi un outil de pilotage de la valeur et de la liquidité des portefeuilles dans le temps.

Trois questions à Aymeric Richard, Fondateur du cabinet Chartrons Patrimoine

1/ Pourquoi Chartrons Patrimoine est devenu une entreprise à mission ?

Nous avons fait le choix de devenir société à mission en 2024, une décision naturelle au regard de notre ADN et de notre vision de la gestion de patrimoine. Depuis sa création, Chartrons Patrimoine place l'humain au cœur de son action. En devenant société à mission, nous avons souhaité inscrire durablement notre raison d'être dans nos statuts :
« Accompagner des hommes et des femmes en développant et optimisant leurs patrimoines dans une perspective durable pour eux et les générations futures, avec un impact en faveur du bien commun. »

Cette démarche formalise un engagement que nous portions déjà au quotidien : celui de concilier performance financière et impact positif, en tenant compte des aspirations profondes de nos clients. Nous croyons que la gestion de patrimoine peut être un levier puissant de transformation, pour peu qu'elle intègre des valeurs, des convictions et une vision à long terme.

2/ Comment répondre à la demande croissante de solutions à forte dimension ESG ?

Effectivement, les attentes évoluent. Les épargnants ne veulent plus seulement des performances, ils veulent comprendre ce qu'ils financent, et s'assurer que leurs placements sont cohérents avec leurs valeurs. Pour répondre à cette exigence croissante, nous avons mis en place une méthode structurée autour de plusieurs piliers :

- L'écoute des convictions : chaque client exprime ce qui compte pour lui – environnement, justice sociale, santé, biodiversité… Ces éléments sont intégrés dans nos recommandations.
- Une plateforme dédiée : nous avons développé isrselect, un outil permettant aux conseillers financiers de mieux décrypter l'univers de l'investissement responsable, et d'identifier des solutions adaptées aux profils de leurs clients.
- Un travail de sélection exigeant : nous choisissons des partenaires et des produits selon des critères ESG rigoureux, et privilégions les sociétés de gestion qui partagent notre exigence de transparence et d'impact.
- Une pédagogie renforcée : nous investissons du temps pour expliquer les arbitrages, les indicateurs ESG, et la réalité derrière les labels. Il ne s'agit pas de "verdir" un portefeuille, mais de bâtir une stratégie responsable et lisible.

3/ Quel regard portez-vous sur l'ISR Academy de PERIAL AM ?

L'ISR Academy est une excellente initiative que nous avons accueillie avec enthousiasme. Dans un contexte où l'investissement responsable devient une attente forte mais reste encore parfois flou pour certains conseillers, ce dispositif apporte des repères concrets, des définitions claires et une meilleure compréhension des pratiques ESG dans l'univers immobilier.

Au sein du cabinet, nous sommes convaincus que la formation continue est indispensable pour rester pertinent et crédible auprès des clients. En tant que cabinet engagé dans la finance durable, nous avons besoin de partenaires qui nous aident à monter en compétences. L'approche pédagogique de PERIAL AM, mêlant expertise, cas pratiques et vision long terme, s'inscrit parfaitement dans cette dynamique. C'est en croisant les expertises et en élevant le niveau d'exigence collectif que nous pourrons répondre aux attentes des épargnants et participer à la transformation positive de l'économie.

Deux questions à Bertrand Pochat, Directeur Projets du Groupe PERIAL et membre du comité de mission

1/ Quel est le partenariat que PERIAL a noué avec l'association Nos Quartiers ont du Talent ?

Depuis 2022, le Groupe PERIAL est engagé aux côtés de l'association *Nos Quartiers Ont des Talents* (NQT), qui œuvre pour l'égalité des chances en accompagnant vers l'emploi des jeunes diplômés issus de quartiers défavorisés. C'est un beau partenariat, qui permet de fédérer les équipes PERIAL autour d'un projet sociétal. Les collaborateurs qui le souhaitent ont donc la possibilité de s'engager afin de transmettre, échanger et faire découvrir leur métier.

2/ Concrètement, comment cela se traduit-il ?

Ce partenariat se traduit notamment par des ateliers organisés dans les locaux PERIAL, au cours desquels les équipes RH PERIAL partagent les bonnes pratiques pour rédiger un CV, se présenter, conduire un entretien, etc… Durant ces ateliers, les collaborateurs échangent également avec les candidats, pour les exercer aux entretiens, leur donner des conseils, relire et ajuster leur CV, et répondre à toutes leurs questions. Enfin, les collaborateurs ont la possibilité de devenir mentors : ils accompagnent pendant plusieurs mois un jeune dans sa recherche d'emploi en partageant ses connaissances et leur expérience, et en aidant à la construction d'un réseau professionnel.

VI. NOTRE COMITE DE MISSION

Présentation des membres

Le comité de mission a été créé le 14 mai 2024.

Il se compose de 4 membres permanents : une administratrice du groupe PERIAL, déjà engagée sur les sujets de RSE (V. Frohly), une représentante des clients (C. Prévost), une représentante des actionnaires (E. Crot) et un représentant des salariés (B. Pochat). La durée de leur mandat est de 2 ans, à l'exception de B. Pochat (3 ans).

Il accueille 2 invités permanents : le PDG du groupe (E. Cosserat) et la Directrice Générale Adjointe (C. Hutin) pour échanger sur les ambitions de PERIAL, les sujets de préoccupation ou de satisfaction, les choix qui se dessinent ou s'imposent et les prochaines étapes de la transformation du groupe.

La directrice RSE (A.-C. Barberi) se joint régulièrement aux réunions afin d'éclairer le comité sur la stratégie RSE détaillée, les décisions prises, les mesures de performance mise en place, les écueils éventuels rencontrés dans la mise en œuvre de la mission et le rythme des progrès réalisés.

En fonction des sujets à l'ordre du jour, des invités ponctuels sont sollicités pour apporter leurs observations et opinions. Par exemple, Christophe Pichot-Gambier, Directeur des Opérations de PERIAL Investment & Développement est venu présenter la restructuration lourde et significative de l'immeuble situé 7 rue Paul Vaillant Couturier à Levallois-Perret et répondre aux questions du comité de mission.

Membres du Comité de mission :

Valérie FROHLY - Administratrice du groupe PERIAL et Présidente du comité de mission.
Sa carrière internationale dans la gestion des actifs financiers, notamment au sein des groupes BNP Paribas et AXA, l'a amenée à vivre 10 ans dans les pays nordiques, pionniers dans le domaine du développement durable et de la responsabilité sociétale des entreprises. Elle est aujourd'hui engagée dans le développement d'organisations qui veulent concilier leurs performances financière et extra-financière.

Eric COSSERAT - Invité permanent- Président du Groupe PERIAL. Président du Groupe

PERIAL, Eric incarne la vision d'un acteur engagé et durable, et impulse la dynamique de transformation du Groupe en entreprise à mission, au service d'une performance responsable et d'un impact positif sur la société.

Evangéline CROT - représentante des actionnaires familiaux, qui portent le développement de PERIAL sur la voie de la mission et pas uniquement à titre patrimonial.

Dans les enjeux humains et relationnels, Evangéline, Conseillère Conjugale et Familiale, apporte au Comité un regard bienveillant et exigeant sur la qualité du lien social et les enjeux relationnels.

Clarisse PREVOST – membre permanente – représentante du volet « Epargne »

Le fil conducteur du parcours professionnel de Clarisse est la création et développement d'activités dans des filières d'excellence en France et à l'international.

Pendant 10 ans, elle a co-dirigé une agence de conseil en stratégies d'identités globales de marques premium. Un voyage au Japon en 2013 lui a forgé son ancrage en faveur de l'alimentation durable et le rôle des artisans dans la préservation des ressources de la terre.

Convaincue que rentabilité et durabilité sont les leviers d'attractivité et de robustesse des entreprises européennes, Clarisse contribue depuis 10 ans à la création de valeur durable au sein des filières agro-alimentaires et de finance responsable.

C'est dans le cadre de son dernier poste de Responsable RSE du groupe INOVEA, qui démocratise la gestion de patrimoine (avec un réseau de 3000 consultants indépendants, 70 salariés et 900 millions € d'épargne en cours) que Clarisse a intégré début 2024 le Comité de Mission du groupe PERIAL.

Ses valeurs sociétales et son rôle précurseur de création de valeur verte sont des axes clés pour faire émerger des axes de progression et d'innovation durable au sein du comité.

Bertrand POCHAT - membre collaborateur PERIAL

En charge des projets de transformation pour le Groupe, Bertrand a contribué dès 2021 aux premiers ateliers collaboratifs sur la Raison d'être, puis a piloté avec Chris et Anne-Claire la transformation du Groupe PERIAL en Société à Mission. Il contribue également au suivi de l'avancement du plan stratégique, ce qui lui permet de faire un lien précieux entre la stratégie du Groupe et la bonne exécution des missions.

Il a donc semblé naturel à Bertrand de prolonger son implication en rejoignant le Comité de Mission, en tant que représentant des collaborateurs.

Chris HUTIN - invitée permanente - DGA du Groupe

En tant que Directrice Générale Adjointe, Chris a naturellement rejoint le comité de mission en tant qu'invitée permanente. Son engagement découle directement de son rôle dans la construction du plan stratégique du groupe. Elle a contribué à faire émerger une ambition claire : transformer durablement PERIAL, en intégrant l'impact au cœur de chaque décision. Sa présence permet de garantir une articulation fluide entre la mission et la stratégie d'entreprise. Elle veille à ce que les engagements de la mission soient pris en compte dans la mise en œuvre opérationnelle.
C'est une manière d'incarner pleinement la volonté de cohérence entre vision, action et gouvernance.

Anne-Claire BARBERI - invitée, Directrice RSE & Innovation du Groupe

Anne-Claire intervient en tant qu'invitée au comité de mission pour présenter l'avancement des objectifs opérationnels associés aux quatre missions statutaires.

Elle dirige la stratégie RSE du Groupe, dont elle a piloté la définition en 2020, en s'appuyant sur l'ADN historique de PERIAL. Cette stratégie a été déployée sur l'ensemble des activités et des métiers, permettant au Groupe de définir sa raison d'être et d'adopter le statut d'entreprise à mission.

Sous son impulsion, PERIAL a obtenu plusieurs distinctions : le label ISR pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL AM, ainsi que la certification ISO 14001 pour PERIAL AM et PERIAL Investment & Development.

Anne-Claire s'est également investie dans des travaux collectifs visant à transformer durablement les pratiques du secteur, en collaboration avec l'Observatoire de l'Immobilier Durable, l'ASPIM et l'Institut de la Finance Durable. Plus récemment, elle a contribué à l'émergence de nouvelles pratiques de valorisation d'actifs – la « valeur verte ».

Présentation des réunions du comité de mission

En 2024, le comité s'est réunion deux fois ; les principales décisions sont les suivantes :

- Validation du rôle du comité de mission et de ses règles de fonctionnement
- Rappel des missions et passage en revue des objectifs opérationnels (2024-26) avec point sur l'avancement à date, discussion sur l'adaptation des "Key Performance Indicators" (KPIs) en fonction des objectifs déjà atteints ou qui ne sont plus pertinents
- Identification des thématiques prioritaires
- Echange avec les responsables opérationnels sur des thèmes particuliers (ex. C. Pichot-Gambier sur la régénération d'immeubles, A.-C. Barberi sur la politique RSE, le choix et le suivi des KPIs)

En 2025, le comité s'est réuni deux fois ; les principales décisions sont les suivantes :

- Suivi de l'avancement des objectifs pour chaque mission statutaire
- Evolution de certains objectifs opérationnels le cas échéant, jugés non adaptés et remplacés par des objectifs plus cohérents avec la trajectoire du Groupe
- Echanges sur le choix de l'Organisme Tiers Indépendant

VII. AVIS DU COMITE DE MISSION

Au terme de cette première période d'exercice de la mission, le Comité de mission a examiné avec attention la **pertinence de la mission statutaire de PERIAL, le niveau d'ambition associé du plan d'actions, les moyens mobilisés et les résultats obtenus**, ainsi que la **conformité de l'action du Groupe avec les objectifs** inscrits dans ses statuts.

Le Comité constate que la **mission de PERIAL demeure pleinement pertinente**, tant au regard des enjeux systémiques auxquels le secteur de l'épargne et de l'immobilier est confronté, que dans la continuité de l'ADN du Groupe — indépendant, engagé et attaché à concilier performance économique et impacts positifs. Les **quatre missions statutaires** traduisent fidèlement cette **ambition** et constituent un cadre robuste pour guider les décisions stratégiques et le plan d'actions qui en découle.

Le Comité souligne également l'**adéquation des moyens mobilisés**. Les ressources humaines, techniques et financières engagées sont cohérentes avec les objectifs poursuivis. La capacité du Groupe à intégrer la mission dans les arbitrages stratégiques — qu'il s'agisse des plans de travaux, de la construction des produits d'épargne, de la relation clients ou de la gouvernance — démontre une volonté réelle d'inscrire la mission au cœur de la performance globale.

Concernant l'**atteinte des résultats**, le Comité observe des progrès significatifs et mesurables sur la plupart des objectifs : structuration avancée de l'approche valeur verte, intégration du réemploi et de la réversibilité dans les projets immobiliers, renforcement de la relation avec les partenaires et locataires, professionnalisation du suivi ESG, développement d'outils pédagogiques pour les épargnants, mise en place de démarches de mobilisation collective telles que PERIAL Together, ou encore renforcement de la qualité de service auprès des clients.
Le Comité tient à souligner la capacité du Groupe à adapter certains KPIs lorsque cela s'est avéré nécessaire, garantissant ainsi un pilotage pragmatique et cohérent.

Enfin, au regard de l'ensemble des travaux menés, le Comité estime que PERIAL a **pleinement respecté ses objectifs statutaires**. La mission n'a pas été traitée comme un dispositif déclaratif, mais comme un véritable cadre d'orientation stratégique et opérationnelle. Les échanges réguliers avec les équipes, la qualité des informations transmises et la transparence sur les difficultés rencontrées démontrent une culture du progrès continu et une volonté sincère de transformer durablement les pratiques.

Le Comité invite néanmoins le Groupe à poursuivre ses efforts afin de renforcer encore la lisibilité de la mission à long terme, à consolider les dynamiques engagées, et à maintenir son ambition dans un contexte sectoriel et économique exigeant.

Valérie Frohly
Présidente du Comité de mission