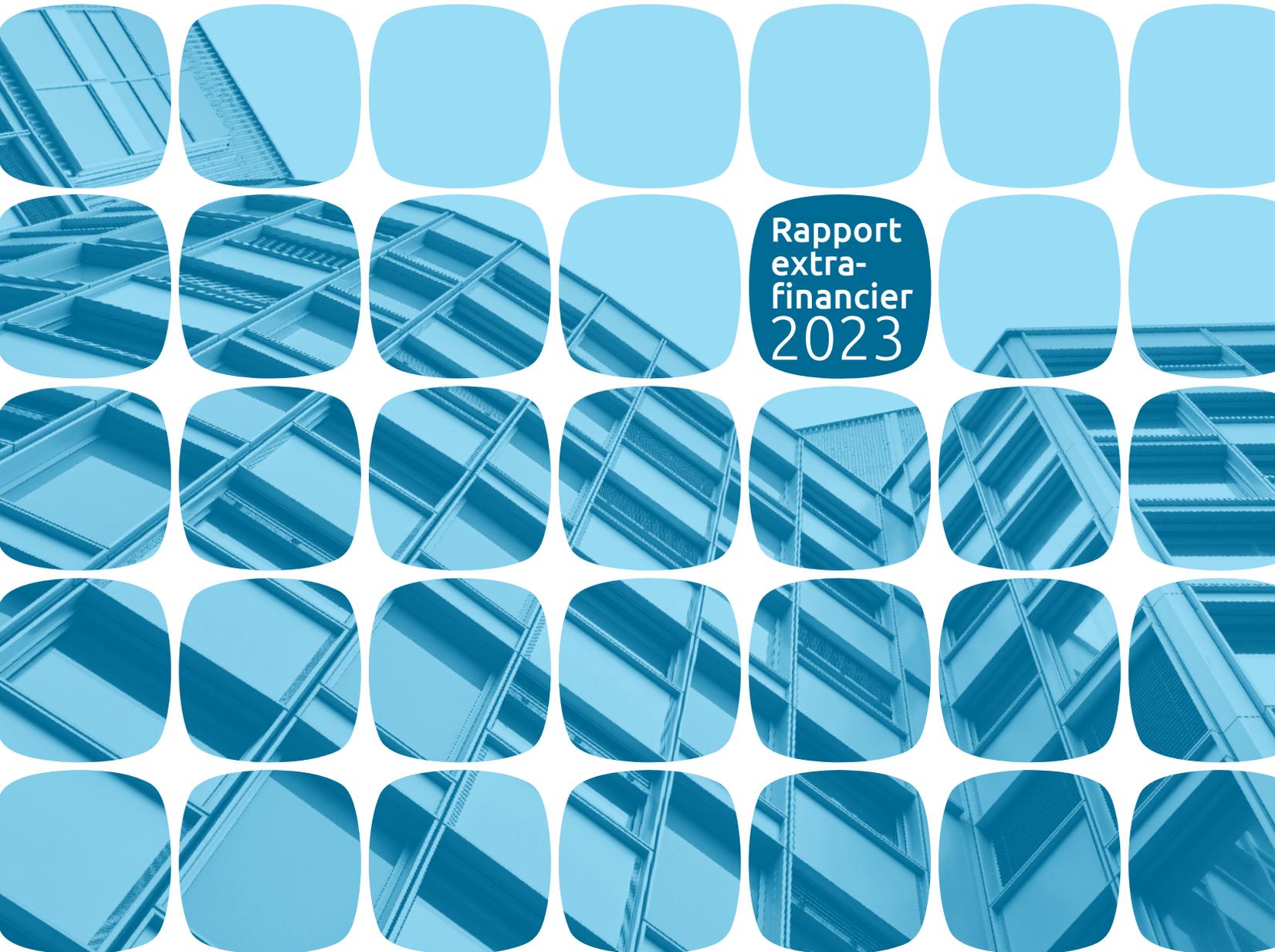


# Pf GRAND PARIS



Rapport  
extra-  
financier  
2023

# Édito

## PF Grand Paris renouvelle son label ISR et poursuit sa stratégie autour de la préservation et de la restauration de la biodiversité.

L'année 2023 a été une année charnière.

Le secteur immobilier a été particulièrement concerné par la hausse des taux, impactant la valeur des immeubles. Cette conjoncture vient s'ajouter à l'accélération de la matérialité d'enjeux plus structurels que l'immobilier doit prendre en compte, et notamment environnementaux et sociaux.

L'année 2023 a vu la SCPI PF Grand Paris renouveler son label ISR. Cette démarche volontaire s'appuie sur des fondamentaux solides en matière de procédures internes et d'outils méthodologiques, mais aussi sur le travail quotidien de toutes les équipes de la société de gestion. C'est pourquoi toute la gamme SCPI/SCI est désormais labélisée ISR. En plus de cette labélisation, PERIAL AM a obtenu la certification ISO 14001 en 2023 pour le compte de ses fonds, démontrant la qualité de son système de management environnemental.

La stratégie extra-financière de PF Grand Paris s'articule en priorité autour de la préservation et de la restauration de la biodiversité. Conscient que plus de 50% du PIB mondial dépend de services rendus par la nature, PERIAL Asset Management s'est saisi du sujet en intégrant la biodiversité au cœur de sa stratégie RSE puis en la déclinant sur la stratégie des fonds. Les baisses de valeur du patrimoine de la SCPI actées par les experts en 2023 sont principalement liées aux retournements des taux d'intérêts et à l'entrée du marché dans un nouveau cycle immobilier. Nous sommes convaincus que les stratégies extra-financière et financières sont positivement liées. C'est le sens de la réglementation et des besoins des utilisateurs. Nous travaillons ainsi à mieux articuler nos performances extra-financières et la valorisation d'actifs, en échangeant sur de nouveaux mécanismes de valorisation avec les experts.

Grâce à la biodiversité, c'est la qualité des espaces qui s'améliore pour attirer et retenir des locataires de qualité à la recherche de lieux de vies et de travail agréables. Augmenter la surface végétalisée, améliorer la qualité des espaces verts, réduire les effets d'îlots de chaleur particulièrement perceptibles sur un territoire aussi dense et urbanisé que le Grand Paris, sensibiliser les locataires, permettre les continuités écologiques, mais également anticiper les réglementations qui s'appliquent aux secteurs immobiliers et financiers... tout cela participe à la résilience de la valeur des actifs.

Particulièrement conscient de ce contexte, le Groupe PERIAL poursuit la transformation de ses activités et capitalise sur sa raison d'être pour devenir, en 2024, entreprise à mission. C'est une étape majeure dans l'évolution du Groupe au service du sens des fonds de PERIAL Asset Management, pour le bénéfice des locataires et des investisseurs.

**ÉRIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL  
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

**ANNE-CLAIRE BARBERI**  
DIRECTRICE RSE & INNOVATION  
DU GROUPE PERIAL

# Sommaire

---

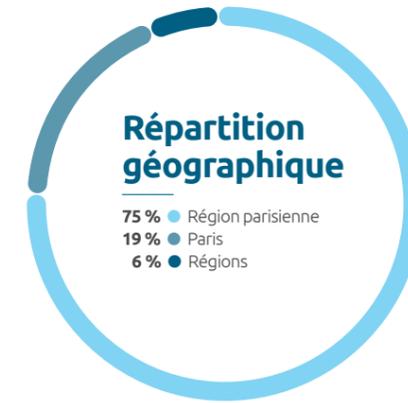
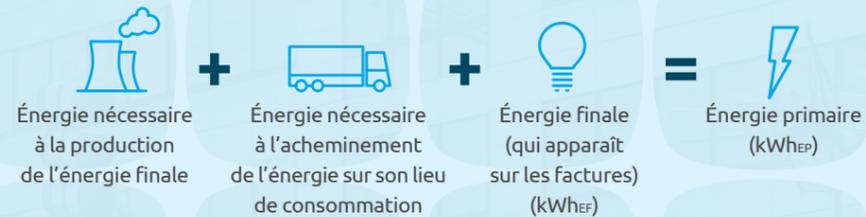
- 03** Éditorial
- 05** Sommaire
- 06** Chiffres clés
- 08** Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management
- 10** La stratégie ESG
- 13** Une stratégie d'amélioration continue
- 14** Une SCPI engagée
- 20** Évolution des performances
- 30** Actifs significatifs 2023



# Chiffres clés

## Pour tout comprendre

**1 kWh =**  **pendant 1 heure**  
 P = 1 kW



Chiffres au 31/12/2023

**100%\***  
**DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS** en France alimentés en électricité sont couverts par une énergie verte, certifiée **garantie d'origine renouvelable**.

**100%\***  
**DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS** en France alimentés en gaz sont couverts par un contrat-cadre de fourniture de gaz vert.

**94%\***  
**DU PATRIMOINE** de la SCPI accessible en métro, RER, bus ou tramway.

**13 experts**  
**TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX** dédiés à l'amélioration de la performance des actifs des fonds de PERIAL AM, et un service RSE et Innovation à l'échelle du groupe PERIAL.

\* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours de vente au 31/03/2024, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une mise à jour de leur évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

# Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management



**TOUT SAVOIR SUR PERIAL POSITIVE 2030**  
<https://www.perial.com/groupe/engagements>

## L'IMMOBILIER À LA CROISÉE D'ENJEUX MAJEURS

Le secteur de l'immobilier se trouve à la croisée d'enjeux majeurs, qu'ils soient environnementaux, sociaux/sociétaux ou de gouvernance (ESG).



### Santé

**90 % DE NOTRE TEMPS** est passé à l'intérieur de bâtiments qui influent sur notre état de santé physique, mentale et sociale.  
*(International Well Building Institute)*



### Biodiversité

La vitesse actuelle de perte de biodiversité est estimée **ENTRE 100 ET 1 000 FOIS** supérieure à la vitesse d'extinction normale.  
*(IPBES)*



### Démographie

**6,7 MILLIARDS DE CITADINS** dans le monde en 2050 contre 4,2 milliards aujourd'hui.  
*(ONU)*



### Digital

**75 MILLIARDS** d'objets connectés dans le monde d'ici à 2025.  
*(Statista)*



### Résilience

Les dommages annuels moyens causés par les séismes, tsunamis, tempêtes tropicales et inondations sont estimés à **100 MILLIARDS DE DOLLARS**.  
*(Observatoire de l'immobilier durable)*



### Climat

Les bâtiments représentent **40 % DES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES** et 36 % des émissions de gaz à effet de serre en Europe.  
*(Commission européenne)*

## UN GROUPE DURABLEMENT ENGAGÉ POUR DES IMPACTS POSITIFS

Conscient de son rôle à jouer dans ce cadre et des défis à relever, le groupe PERIAL a dévoilé fin 2020 son plan **PERIAL Positive 2030**, renforçant ses engagements, traduisant ses convictions et ambitions à l'horizon 2030. Le groupe vise à orienter ses activités vers des impacts positifs sur trois piliers majeurs : **le climat, la communauté, le territoire**.

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

Ces ambitions, déclinées selon douze thématiques, se transcrivent dans l'activité de PERIAL AM.

## PERIAL DEVIENT ENTREPRISE À MISSION EN 2024

Le groupe a formulé, en 2021, 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.** » Le Groupe a souhaité aller plus loin en se projetant vers le statut d'entreprise à mission, validé lors de l'AG en mai 2024. Pour cela, quatre missions ont été définies :  
 1. Proposer à nos clients des solutions d'investissement

intégrant une vision de la valeur enrichie des dimensions sociétales et environnementales,  
 2. Contribuer au développement d'un immobilier ré-génératif en résonance avec son écosystème local,  
 3. Promouvoir des partenariats solides et de long terme fondés sur la confiance, la performance et le dialogue,  
 4. Cultiver avec nos collaborateurs nos singularités de groupe engagé et indépendant.

# Une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) qui a permis à PF Grand Paris d'obtenir le label ISR

**PERIAL ESG Score :**  
une grille créée par PERIAL AM regroupant **70 critères ESG** pour noter chaque immeuble et le suivre en continu

## 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 services à proximité des immeubles
- 7 La gestion de la chaîne d'approvisionnement
- 8 La résilience

## UNE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

L'atteinte des objectifs de *PERIAL Positive 2030* et l'incarnation de la *Raison d'être* ne sont possibles qu'à travers l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Les savoirs sont partagés en interne, et les collaborateurs et collaboratrices prennent une part active à l'atteinte des objectifs extra-financiers de la société et du groupe. Les clients locataires, qui utilisent les actifs au quotidien,

peuvent participer à la sobriété des actifs en adoptant des comportements écoresponsables, mais également partager leurs attentes, en matière de confort, de santé ou de services notamment. Leur rencontre lors des comités verts annuels comme l'accompagnement quotidien par les *asset managers* et les gestionnaires locatifs participent à l'atteinte des objectifs du fonds et de PERIAL AM.



Au 1<sup>er</sup> janvier 2021, l'ensemble des mandats de *property management* intervenant sur le patrimoine français des fonds ont été renouvelés par PERIAL AM, intégrant des exigences renforcées en matière ESG. Afin de faciliter la collecte des données, leur analyse et le suivi des performances ESG, PERIAL AM a coconstruit avec la start-up REST Solution un module de collecte de

données ESG sur une plateforme Web. PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques.

*Pour plus d'informations, consulter la Politique d'engagement des parties prenantes disponible sur le site Internet de PERIAL AM.*

# Une stratégie d'amélioration continue sur la performance ESG de PF Grand Paris

## CYCLE DE VIE D'UN ACTIF EN PORTEFEUILLE

### AVANT L'ACQUISITION

Appréciation de l'éligibilité de l'actif sur la base de ses principales caractéristiques ESG

Notation de l'actif selon la grille ESG de PERIAL Asset Management

Identification des principaux points ESG à auditer en phase de *due diligence*

Condition à l'acquisition : la note de l'actif doit être supérieure à la note seuil

### GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Évaluation du coefficient socio-écologique surfacique (C2S) de l'actif, un indicateur permettant de mesurer l'amélioration de la biodiversité locale et son impact social

Mise en place du plan pluriannuel de travaux et d'actions impactant la performance ESG et le C2S

Mise à jour annuelle de la note ESG de chaque actif et mise en place des plans d'actions

### LORS DE L'ARBITRAGE

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

#### POUR LE PATRIMOINE...

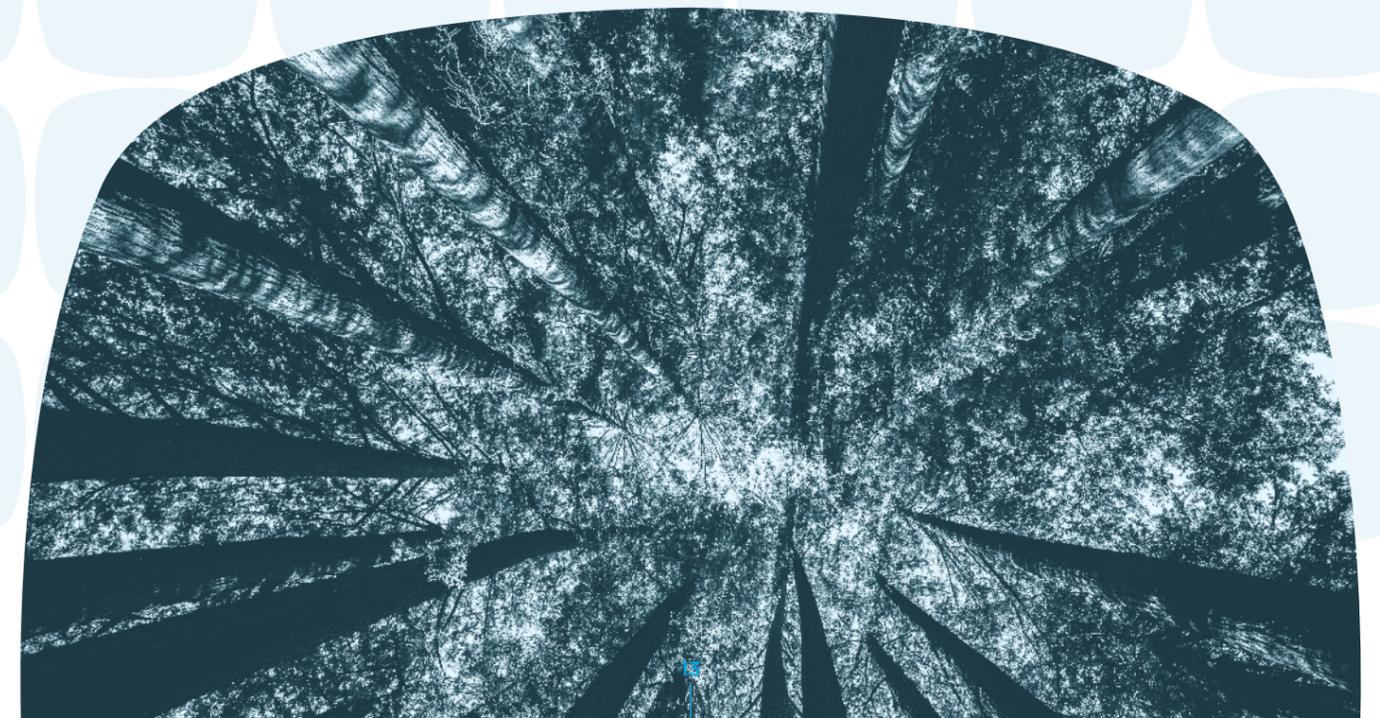
##### Le saviez-vous ?

Le taux de renouvellement de l'immobilier tertiaire français est évalué à environ 3 % par an<sup>1</sup>, c'est pourquoi il est capital d'améliorer le parc existant, ce qui permet par ailleurs de limiter l'étalement urbain, la consommation de ressources et l'obsolescence des actifs, et pourquoi PF Grand Paris adopte une stratégie d'amélioration dite *best-in-progress* dans sa gestion immobilière. La progression des performances ESG est mesurée par l'évolution des notes ESG et des indicateurs.

1. Plan Bâtiment durable, « Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant. »

#### ... ET POUR LES PROCESSUS QUI ORDONNENT SA GESTION

PERIAL AM s'attache à renouveler, à compléter et à améliorer la prise en compte des critères ESG dans le cadre de ses politiques d'investissement et de gestion, laquelle se renforce selon un processus itératif. À l'occasion du présent rapport extra-financier, la société de gestion a, selon une démarche volontaire, sollicité le bureau d'études Advenio afin de réaliser un audit de la qualité des données et des indicateurs présentés ci-après.



# Une SCPI engagée pour la biodiversité

## La biodiversité : un enjeu vital

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

### QU'EST-CE QUE LA BIODIVERSITÉ ?

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

### URGENCE POUR LE VIVANT

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

L'IPBES identifie cinq causes majeures de ce déclin :

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

### Les chiffres de l'urgence

- **Des dizaines et même des centaines de fois plus élevée** : la vitesse actuelle d'extinction des espèces dans le monde est supérieure à celle moyenne, au cours des 10 derniers millions d'années, et elle augmente<sup>1</sup>.
- **Le nombre d'espèces menacées d'extinction est estimé à 1 million** sur les 8 millions estimés d'espèces animales et végétales présentes sur terre. Parmi ces 8 millions, on compterait 5,5 millions d'espèces d'insectes<sup>1</sup>.
- **Réduction de 75 % des insectes volants** en Europe en trente ans<sup>2</sup>.
- **Réduction de 30 % des oiseaux** en France en dix-sept ans<sup>3</sup>.

### Les chiffres des enjeux

- **Plus de la moitié du PIB mondial**, soit environ 40 000 Mds \$, **dépend de la nature**<sup>4</sup>.
- On estime que les coûts financiers liés à la perte de services écosystémiques due **aux modifications de l'occupation des sols sont compris entre 3 500 et 18 500 Mds € par an de 1997 à 2011. La dégradation des sols aurait coûté entre 5 500 et 10 500 Mds € par an sur la même période**<sup>5</sup>.
- En France, **l'équivalent d'un département tous les dix ans est artificialisé**, selon Novethic. Or, on estime à 26 000 Mds € par an la valeur des services rendus par la nature, soit près de deux fois la production humaine de valeur dans le même temps<sup>6</sup>.
- Par ailleurs, **au moins 60 % des maladies humaines infectieuses sont d'origine animale**. Leur occurrence est aggravée par la destruction de l'environnement<sup>7</sup>.

### DES SERVICES ESSENTIELS

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

- **Services d'approvisionnement et de production** : pollinisation, alimentation, matière première de construction, de chauffage, textile, médicaments...
- **Services de régulation et de support** : dépollution, stockage du CO<sub>2</sub> et de la chaleur, purification de l'eau, limitation de l'érosion et des éboulements, régénération des sols...
- **Services culturels** : lieux de loisirs, d'éducation, de spiritualité, d'inspiration artistique, technologique ou chimique...

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

1. <https://ipbes.net/news/Media-Release-Global-Assessment-Fr> – 2. Hallmann CA, Sorg M, Jongejans E, Siepel H, Hofland N, Schwan H, et al. (2017) More than 75 percent decline over 27 years in total flying insect biomass in protected areas. PLoS ONE 12(10): e0185809. <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0185809> – 3. <https://lejournal.cnrs.fr/articles/ou-sont-passees-les-oiseaux-des-champs> – 4. Commission européenne, 2020. – 5. <https://www.oecd.org/environment/resources/biodiversity/Rapport-G7-financer-la-biodiversite-agir-pour-l%27economie-et%20les-entreprises.pdf> – 6. [https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO\\_04\\_27](https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fr/MEMO_04_27) – 7. <https://www.anses.fr/fr/content/one-health>

# Comment agir pour la biodiversité ?

La **construction** fait partie des trois secteurs d'activité les plus tributaires de la qualité des écosystèmes, avec l'agriculture et la production alimentaire<sup>9</sup>. Cette dépendance se répercute sur le secteur immobilier, intrinsèquement lié à celui de la construction. Elle est notamment justifiée par la demande de matière première de construction, de matière première énergétique, mais également par une multitude de **services rendus par la nature** :

- les **végétaux** absorbent une partie des pollutions anthropiques, les arbres fournissent de l'ombre et du rafraîchissement, luttant contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, et offrent un rempart contre les vents ;
- les **zones humides** et les **sols couverts** limitent l'impact des intempéries (pluies, crues...) sur les infrastructures ;
- la **faune** permet notamment la dégradation des matières organiques, pollinise la flore, et soutient l'agriculture urbaine ;
- au-delà de son intérêt strictement écologique, la biodiversité urbaine permet de relier les citoyens en **améliorant leur cadre de vie** et en favorisant la **santé mentale et sociale** (*International Well Building Institute*). A contrario, l'artificialisation des sols, causée par le développement des réseaux et du bâti, fragmente les territoires naturels et les corridors écologiques qui permettent les échanges nécessaires à une plus grande diversité et donc à une plus grande richesse biologique.

Les **espaces verts** qui encadrent le bâti dans les milieux urbains et périurbains peuvent jouer un **rôle prépondérant** dans le maintien et dans la **restauration des continuités écologiques**.

En Île-de-France, les espaces verts d'entreprises représentent 8 % de la surface des espaces verts urbains (hors bois et forêts), mais également 25 % des espaces qui contribuent le plus à ces continuités<sup>10</sup>.

**L'immobilier peut donc jouer un rôle majeur dans l'inversion de la tendance en préservant et en améliorant la biodiversité locale.**

# Nos actions sur le patrimoine de PF Grand Paris

## UNE ANALYSE DE TOUT LE PATRIMOINE DES FONDS POUR PRIORISER LES ACTIONS DE PRÉSERVATION ET D'AMÉLIORATION DE LA BIODIVERSITÉ LOCALE

Dès 2020, PERIAL AM a fait réaliser par Gondwana, l'équipe biodiversité du cabinet de conseil ARP-Astrance, une **cartographie de l'ensemble du patrimoine des fonds gérés par PERIAL AM**, sur sa proximité aux zones d'intérêt écologique ou protégées, en France et en Europe. Cette cartographie, alliée à l'analyse de la surface végétalisée des sites, a permis d'identifier les sites à cibler pour l'**amélioration de la biodiversité**.

## UNE GESTION VERTUEUSE DE L'ENSEMBLE DES ESPACES VÉGÉTALISÉS DES FONDS

En 2022, PERIAL AM s'est appliqué de nouvelles exigences d'intégration de **pratiques vertueuses dans les contrats d'entretien des espaces verts** des sites du patrimoine des fonds situé en France, donc sur l'ensemble du patrimoine de PF Grand Paris. Elles permettront de favoriser une gestion respectueuse de l'environnement, notamment en limitant le recours aux produits phytosanitaires, en évitant les tontes trop courtes et trop fréquentes, en favorisant les essences indigènes, en laissant des habitats disponibles pour la petite faune, etc.

À ces évolutions sera adjoint un volet de sensibilisation des locataires : un espace vert de bonne qualité ne se caractérise pas par l'absence de plantes spontanées, mais bien par la **richesse de la biodiversité qui y réside**. S'y réhabituer nécessite un changement de paradigme, et la réintroduction d'une part sauvage dans nos traditionnels jardins à la française.

Les prestataires chargés de l'entretien des espaces verts sont un véritable relais pour la société de gestion et son engagement en matière de biodiversité : connaissant parfaitement les sites et leurs enjeux, ils pourront réaliser des relevés précis, suggérer des améliorations et mettre à jour le calcul du C2S.

## UN INDICATEUR MESURANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE DES ACTIONS EN MATIÈRE DE BIODIVERSITÉ : LE C2S PAR PERIAL AM

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

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

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

**Le score de 8, théorique, correspond au C2S d'une forêt dotée de strates arborées, arbustives et herbacées, sur des sols fertiles et bien alimentés en eau. Il ne s'agit naturellement pas d'un objectif atteignable pour un site bâti, mais bien d'une direction vers laquelle diriger nos actions.**

<sup>9</sup>. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/?uri=celex%3A52020DC0380> – <sup>10</sup>. Serret Hortense, « Mettre les espaces verts d'entreprise au service de la biodiversité urbaine », 2017. [https://www.researchgate.net/publication/321050049\\_Mettre\\_les\\_espaces\\_verts\\_d%27entreprise\\_au\\_service\\_de\\_la\\_biodiversite\\_urbaine](https://www.researchgate.net/publication/321050049_Mettre_les_espaces_verts_d%27entreprise_au_service_de_la_biodiversite_urbaine)

Le C2S fait la somme des différentes surfaces, pondérées selon leur intérêt socio-écologique, défini selon **quatre indicateurs** :

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

Ces catégories sont étudiées par le C2S :

- la végétation de pleine terre ;
  - la végétation hors sol ;
  - les revêtements ;
  - les aménagements pour la gestion des eaux de pluie.
- Des bonus peuvent être attribués, par exemple si des éléments favorisent le lien à la nature à travers un usage biophilique des services écosystémiques, protègent la trame noire, attirent les pollinisateurs...

La contribution réelle des éléments est prise en compte : par exemple, un arbre qui vient d'être planté apportera une contribution moindre au C2S qu'un arbre à maturité.

### UNE STRATÉGIE DE CARTOGRAPHIE ET D'AMÉLIORATION DE LA BIODIVERSITÉ À L'ÉCHELLE DU BATI

PF Grand Paris intègre ce nouvel indicateur dans ses objectifs extra-financiers et dans sa démarche d'amélioration de la biodiversité :

<b>31 décembre 2021</b>	Évaluation de trois sites. ✓
<b>1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	Évaluation de 50 % du périmètre pertinent* (en valeur vénale hors droits) et détermination d'actions d'amélioration. Amélioration d'au minimum 30 % du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent. ✓ (Trois premiers sites ont été évalués, l'objectif étant d'améliorer de 30 %, au minimum, le C2S de ces actifs. Deux d'entre eux font l'objet d'une réflexion quant à leur restructuration. Le dernier est inscrit au plan d'arbitrage.)
<b>1<sup>er</sup> janvier 2025</b>	Évaluation de 100 % du périmètre pertinent* (en VVHD) et détermination d'actions d'amélioration. Amélioration d'au minimum 30 % du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent.
<b>31 décembre 2030</b>	Amélioration d'au minimum 30 % du C2S pour les actifs évalués au jalon précédent.

Cette évaluation permet, dans une logique d'amélioration continue, de faire l'état des lieux de la biodiversité et de son intérêt social sur site. Intégré à la conception du projet architectural et outil d'aide à la décision, le C2S garantit la prise en compte de la biodiversité dans l'élaboration du programme et fournit des pistes d'amélioration. Pour chaque programme seront prévus des audits écologiques, alliant analyse bibliographique et relevés sur site. Des plans d'actions seront ensuite intégrés à la définition du projet, par des équipes spécialisées intégrées aux équipes de maîtrise d'œuvre.

Une analyse approfondie du patrimoine par l'équipe Développement durable de PERIAL AM a permis d'identifier des priorités pour la réalisation de premiers diagnostics écologiques, de 2022 à 2024 pour PF Grand Paris.

La campagne de diagnostics lancée courant 2022 a été aboutie en 2023 et il en ressort que 25 actifs de PFGP font partie du périmètre pertinent pour le calcul du C2S. L'ensemble de ces actifs ont été audités et ils représentaient 53,5% du fonds en VVHD à fin 2023.

#### TRAME NOIRE

La lumière générée par les systèmes d'éclairage pendant la nuit a de graves conséquences pour la biodiversité. Pour lutter contre ses effets, la démarche de trame noire a été mise en place afin de préserver ou recréer un réseau écologique propice à la vie nocturne. Elle vient compléter la trame verte et bleue, qui a été envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes.

#### BIOPHILIE

La biophilie correspond au lien inné entre les êtres vivants, et donc entre les humains et les espèces végétales et animales.

Améliorer  
la biodiversité  
sur 100 %  
du fonds  
à horizon 2030\*\*

Ces audits, réalisés par des écologues, permettront d'obtenir une connaissance détaillée des enjeux de biodiversité sur les sites, de calculer le C2S des actifs, et de déterminer des pistes d'amélioration adaptées.

\* Périmètre pertinent : actifs détenus hors copropriété, d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, et dotés d'une surface végétalisée extérieure, à l'exclusion des actifs inscrits au plan d'arbitrage.

\*\* Pour chaque acquisition, l'objectif est d'évaluer le C2S au plus tard un an après l'acquisition, et de l'améliorer de 30 % en trois ans.

## La puissance du collectif

Au-delà de la collaboration avec l'ensemble des parties prenantes intervenant sur les actifs, des *property managers* aux gestionnaires d'espaces verts, en passant par les maîtrises d'œuvre associées aux projets de restructuration et par les locataires, il s'agit de faire advenir un savoir et un savoir-faire communs pour améliorer l'impact du secteur immobilier sur la biodiversité.



C'est pourquoi PERIAL AM a rejoint en novembre 2021, en tant qu'entreprise mécène, le programme Biodiversity Impulsion Group (BIG), piloté par l'Observatoire de l'immobilier durable, partenaire fondateur. En collaborant à ce programme de recherche appliquée de trois ans, PERIAL AM vise à :

- participer au développement d'un référentiel commun comprenant des indicateurs de mesure et des outils

- permettant une meilleure connaissance des impacts de la biodiversité à l'échelle d'un projet immobilier ou d'un bâtiment en exploitation sur son territoire ;
- sensibiliser le plus grand nombre à ces nouveaux outils pour l'industrie immobilière ;
- proposer des solutions opérationnelles en réponse à l'actualité normative et réglementaire ;
- calculer la valeur verte (valeur économique) de la biodiversité.

De premiers ateliers ont eu lieu en 2022 ; PERIAL AM participe et copilote notamment le groupe de travail visant à **définir un indicateur de criticité de la biodiversité**, ce volet étant l'une des composantes d'un indicateur global d'impact qui sera partagé par les professionnels de l'immobilier et de la construction. Le travail réalisé sur le C2S est évidemment partagé avec les membres participants, dans une logique de mutualisation des bonnes pratiques.



# Évolution des performances

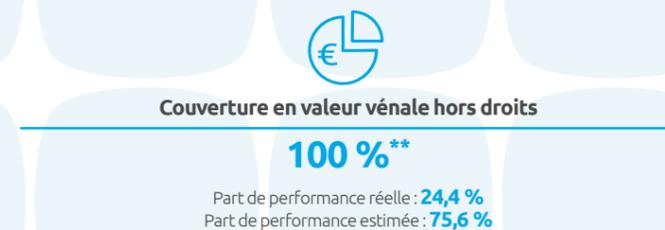
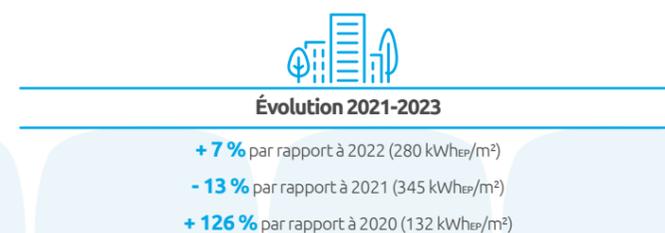
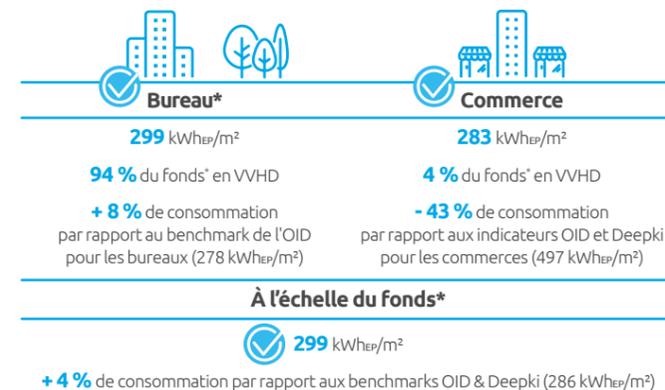
MONTREUIL / 93 / LE TRYALIS

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



### PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>) parties communes et privatives

#### Consommations moyennes par typologie d'actifs en kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>



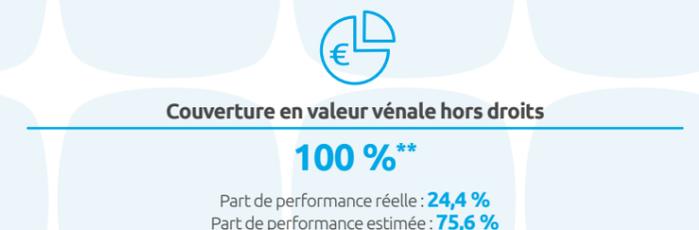
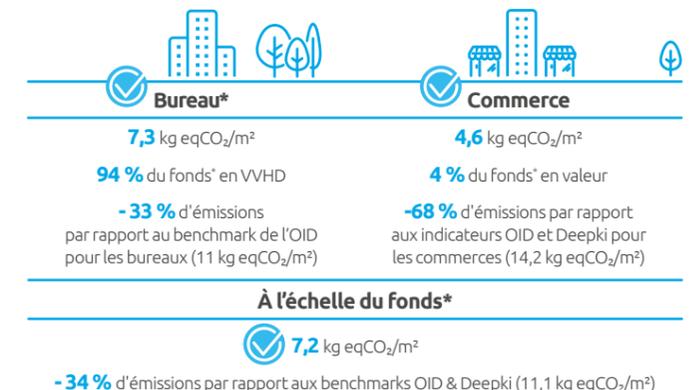
**Mode de calcul**

Moyenne des performances énergie des actifs (en énergie primaire) pondérées par leur valeur vénale. Exclusion des actifs en cours de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).



### ÉMISSIONS DE GES en valeur relative (kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>), sur la base des données de consommation énergétique des parties communes et privatives

#### Émissions moyennes par typologie d'actifs en kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>



**Mode de calcul**

Moyenne des performances carbone des actifs (en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) pondérées par leur valeur vénale. Exclusion des actifs en cours de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ.

\* Actifs de bureau et d'activités.

\*\* 100 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

## MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES

### INDICATEUR ÉNERGIE



Les performances énergétiques des actifs ont été calculées par PERIAL AM à partir des données de télérelève issues de l'outil de gestion des consommations (par le biais des mandats de fournisseurs), mais également à partir des données patrimoniales issues des outils internes à PERIAL AM. Les valeurs aberrantes obtenues par ces calculs ont été corrigées. Pour les sites pour lesquels les informations n'étaient pas exhaustives ou exploitables, PERIAL AM a procédé à des extrapolations issues des données d'actifs avec des fiabilités fortes et de même usage. Des corrections ont été appliquées en fonction des vecteurs énergétiques des actifs afin de calculer les performances en énergie primaire. En France, le coefficient utilisé pour la conversion énergie finale / énergie primaire de l'électricité s'élève à 2,3. Pour les autres pays européens, des coefficients dédiés aux mix énergétiques de ces pays ont également été utilisés. Les résultats des calculs ont été audités par KPMG. La comparaison d'une moyenne annuelle avec la moyenne de l'OID, calculée sur trois ans, permet une interprétation limitée.

#### Consistance méthodologique entre DEEPKI et OID

Les benchmarks Deepki et OID sont basés sur une méthodologie similaire, axée principalement sur la collecte des données de consommation des actifs immobiliers. La principale différence réside dans leur approche de collecte de données : Deepki utilise un système automatisé via sa plateforme, tandis que l'OID recueille les données manuellement via une enquête annuelle. En outre, Deepki possède davantage de données sur l'Europe, offrant un benchmark a priori plus comparable pour les actifs hors France. En revanche, l'OID a un historique de benchmark et de données sur la France bien plus important que Deepki. Malgré cette différence dans la collecte de données, les unités sont similaires, permettant d'adopter une démarche de consolidation de ces deux benchmarks.

#### Approche et méthodologie de calcul pondéré

En réponse au besoin d'un benchmark unique, une approche alternative a été adoptée. Cette approche implique une pondération des benchmarks de chaque classe d'actifs de chaque pays respectif, basé sur la composition du fonds. La pondération est réalisée en fonction de la superficie totale de chaque classe d'actifs dans chaque pays. Cette méthodologie garantit que le benchmark consolidé final est non seulement représentatif du portefeuille diversifié du fonds, mais maintient également la transparence et la clarté souhaitées par PERIAL AM. Elle offre une vue globale de la performance du fonds en termes d'énergie et de GES, facilitant la comparaison et la prise de décision de gestion.

### INDICATEUR GAZ À EFFET DE SERRE

Les performances carbone des actifs ont été calculées par un prestataire spécialisé à partir des calculs de performance énergétiques réalisés par les équipes de PERIAL AM.

Des facteurs de conversion sont appliqués aux performances énergétiques en fonction des informations liées aux vecteurs énergétiques et aux équipements disponibles sur les outils internes à PERIAL AM.

A défaut, des estimations ont été faites et des ratios puisés dans la littérature et les bases ADEME ont été utilisés par Socotec Immobilier Durable pour les postes suivants :

- Fuites de fluides frigorigènes
- Déplacements domicile-travail des occupants
- Empreinte carbone de la construction du bâtiment

Plusieurs pistes d'amélioration ont été identifiées par KPMG. Elles résident entre autres dans l'augmentation de la couverture du patrimoine en valeurs réelles, afin de limiter la part représentée par des estimations de consommation. Cela passe notamment par la fiabilisation de la cartographie du patrimoine et de ses « points de livraison », qui signent, en France, son architecture électrique, mais également par la généralisation des mandats permettant la télérelève des données de consommation des locataires. Dans la même logique d'amélioration de la fiabilité, un travail sur la source des données sur lesquelles se fondent les hypothèses de calcul et sur la consolidation des données patrimoniales doit également être effectué. Enfin un nouvel outil d'energy management sera mis en place en octobre 2024.

## Actions d'engagement

Dans le cadre du plan *PERIAL Positive 2030*, l'ensemble des fonds de PERIAL AM s'inscrit dans une logique de sobriété et une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Les équipes de PERIAL AM travaillent de concert avec locataires et prestataires, en actionnant les leviers de l'usage, de l'exploitation et des travaux pour améliorer les impacts positifs sur les actifs immobiliers. PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les actifs au quotidien, peuvent participer à la sobriété des actifs en adoptant des comportements écoresponsables, mais également partager leurs attentes en matière de confort, de santé ou de

services, notamment. Leur rencontre lors des comités verts annuels comme l'accompagnement quotidien par les *asset managers* et les gestionnaires locatifs participent à l'atteinte des objectifs du fonds et de PERIAL AM.

PERIAL AM a également renforcé sa stratégie d'achat d'énergie verte, mise en place depuis 2015. Les parties communes et les lots vacants en France alimentés en électricité sont couverts par un contrat-cadre de fourniture d'électricité verte, garantie d'origine renouvelable, avec Engie. Depuis 2021, les lots vacants et parties communes alimentés en gaz en France font l'objet d'un contrat-cadre avec Gaz européen, pour une alimentation en biogaz.



# INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

## CERTIFICATIONS

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



**47 %**

en valeur vénale hors droits

EN DÉTAIL

EN PHASE CONSTRUCTION

**16 % BREEAM & HQE**  
**5 % BREEAM**  
**1 % HQE**

(en valeur vénale hors droits)

EN PHASE EXPLOITATION

**4 % BREEAM In-Use**  
**14 % HQE Exploitation**  
**6 % BREEAM In-Use & HQE Exploitation**

(en valeur vénale hors droits)



Évolution 2021-2023

**+ 3 points** par rapport à 2022  
**+ 20 points** par rapport à 2021  
**+ 29 points** par rapport à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

**100 %\***

Mode de calcul

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

## Actions d'engagement

Les certifications environnementales permettent de valoriser la performance environnementale des actifs immobiliers sur les phases de construction, de rénovation et en exploitation. Les nouvelles acquisitions en bénéficient souvent, principalement en construction / rénovation.

PERIAL AM fait appel à ses partenaires pour généraliser la certification BREEAM In-Use Part 1 (qualité intrinsèque du bâtiment), au niveau Very Good a minima, sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (hors lots de copropriétaires).

Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales et sa dimension internationale en fait un outil idéal pour travailler sur un patrimoine européen tel que celui de PFO<sub>2</sub>.

Au 31 décembre 2023 la part d'actifs de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> certifiés Breeam In-Use (a minima Very Good) ressort à 14%.

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ.

\* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

## BIODIVERSITÉ

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



**35 %**

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2023

**+ 0 points** par rapport à 2022  
**+ 8 points** par rapport à 2021  
**+ 17 points** par rapport à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

**100 %\***

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs dont la surface végétalisée représente plus de 10 % de la parcelle sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. Cette surface est évaluée selon des fourchettes (0 %, inférieure à 10 %, entre 10 % et 50 %, supérieure à 50 % de la surface de la parcelle) de la manière suivante :

- information collectée lors des audits écologiques ;
- à défaut, information collectée par les prestataires d'entretien des espaces verts ;
- à défaut, estimation réalisée sur la base de données d'imagerie satellite (Google Maps). Les surfaces verticales (murs végétalisés par exemple) ne sont pas comptabilisées.

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ.

\* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

Part des actifs ayant amélioré le coefficient socio-écologique par surface (C2S)



**39 %**

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2023

Nouvel indicateur



Couverture en valeur vénale hors droits

**100 %\***

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs dont le coefficient socio-écologique par surface s'est amélioré. Cet indicateur peut s'améliorer en mettant en place des actions en faveur de la biodiversité : végétalisation de surface imperméabilisée, amélioration des conditions d'entretien des espaces verts, sensibilisation des utilisateurs...

# INDICATEURS SOCIAUX



## MOBILITÉ

Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transports



94%

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2023

+ 1 point par rapport à 2022  
+ 7 points par rapport à 2021  
+ 12 points par rapport à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

100%\*

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs à moins de 500 m d'un nœud de transports (plus de 2 stations de bus, métro, tramway, train) sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, métro dans un rayon de 500 m autour de l'actif, grâce à des plateformes en open data (Google Maps, OpenStreetMaps).

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ.

\* 100 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

## Actions d'engagement

Les enjeux de transport et de mobilité sont fondamentaux dans la structuration du territoire francilien. Leurs impacts environnementaux et sociaux sont multiples. Les transports représentent, en France, environ un tiers des émissions de gaz à effet de serre. Les enjeux d'inclusion, l'accès aux bassins d'emploi, aux loisirs, aux services sont également liés à la qualité des transports en commun. Le bien-être des habitants est aussi conditionné par le dimensionnement des transports. Le projet du Grand Paris, en créant des trajets alternatifs évitant Paris intra-muros, ainsi que l'essor du télétravail devraient désengorger les réseaux, notamment aux heures de pointe.

En investissant dans des actifs proches des transports en commun ou en mettant en place des bornes de recharge pour véhicule électrique, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de réduire leur empreinte carbone individuelle.

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

**Le saviez-vous ?**  
Les déplacements professionnels représentent la plupart des déplacements en voiture individuelle, d'après l'Ademe. Les déplacements liés aux véhicules particuliers représentaient 17 % des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019.



## SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walk Score supérieur à 70/100



96%

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2023

- 2 point par rapport à 2021  
- 1 point par rapport à 2021  
Égal à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

100%\*

### Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs au Walk Score supérieur à 70 sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. (Walk Score évalué jusqu'à fin avril 2023, à l'adresse <https://www.walkscore.com>)

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ.

\* 100 % du fonds : entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

## Actions d'engagement

Le Walk Score est un indicateur de la walkability (l'accessibilité piétonne ou « marchabilité ») d'un quartier, sur une échelle de 1 à 100, 100 représentant la meilleure note. D'origine américaine, ce score permet d'évaluer la proximité d'une adresse à un ensemble de services ainsi que son indépendance à la voiture.

La disponibilité des services aux alentours des sites permet non seulement le soutien aux économies locales et aux commerces de proximité, mais aussi l'amélioration du cadre de vie des utilisateurs des immeubles. Les immeubles participent également à la dynamisation du tissu économique local, en permettant notamment aux utilisateurs des immeubles de participer aux différents commerces et services aux alentours. En investissant dans des actifs à proximité des services ou en mettant en place au sein des immeubles, PERIAL AM participe à l'amélioration de la qualité de vie des utilisateurs.



BAGNOLET / 93 / LE SADI-CARNOT

# INDICATEURS DE GOUVERNANCE



## GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT



Part des actifs ayant une charte ESG signée par les Property Managers

100 %

en valeur vénale hors droits

Évolution 2021-2023

Non comparable par rapport à 2022  
+ 1 point par rapport à 2021  
+ 1 points par rapport à 2020

Part des actifs ayant subi des travaux couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires

93 %

en valeur vénale hors droits

Évolution 2021-2023

+ 13 points par rapport à 2022  
Avant 2022, l'indicateur n'était pas calculé

Mode de calcul

Part des actifs en valeur vénale hors droits, disposant d'une charte ESG signée par les PM.  
Part des actifs en valeur vénale hors droits, disposant d'une charte ESG signée par les prestataires de travaux.

## Actions d'engagement

Les *property managers*, qui interviennent au quotidien au plus près des actifs, sont engagés dans l'atteinte des objectifs ESG de PERIAL AM. Les exigences de PERIAL AM en matière ESG ont été renforcées, début 2021, dans les mandats des *property managers*, intervenant sur le patrimoine français des fonds. Pour formaliser leur engagement, les *property managers*, doivent signer et respecter la charte ESG réalisée par PERIAL AM. Concernant les prestataires techniques, la charte ESG de PERIAL AM est systématiquement intégrée aux ordres de service, et doit être retournée signée à PERIAL AM. En 2023, PERIAL AM a mis en place un outil d'évaluation ESG de ses prestataires, afin de mesurer l'évolution de leur performance extra-financière.

Les prestataires signant la charte ESG s'engagent dès lors à améliorer leur impact sur les consommations énergétiques, sur la consommation de ressources et la production de déchets ou de pollution, à décarboner leur mobilité et à participer à l'amélioration de la résilience des actifs. Sur le plan social, ils s'engagent à garantir des conditions de travail dignes et à lutter contre les discriminations, mais également à promouvoir les entreprises locales ou innovantes. Ils sont également chargés de reporter cet engagement auprès de leurs propres prestataires. PERIAL AM travaille en outre à l'inclusion des prestataires de travaux ou de maîtrise d'oeuvre dans sa démarche ESG, en adjoignant systématiquement la charte ESG à l'envoi des ordres de service qui signalent la validation des missions aux prestataires de travaux, mais également de maîtrise d'oeuvre.

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ.

Périmètre : 100% en VVHD entendu hors actifs inscrits au plan de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).



## RÉSILIENCE

Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



0 %

des actifs (en valeur vénale hors droits) évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



Évolution 2021-2023

-32 points par rapport à 2022

La méthodologie de calcul de l'indicateur a évolué depuis 2021



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs soumis à des risques faibles ou moyens sur la valeur vénale hors droits du fonds\*. L'évaluation des risques climatiques a été réalisée grâce à la plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) développée par l'Observatoire de l'immobilier durable. La version française a été utilisée pour le patrimoine français, et la version européenne pour le patrimoine européen hors France. La méthodologie d'évaluation des risques climatiques, mise en place sur la plateforme R4RE, a été mise à jour courant 2023, rendant compliquée la comparaison par rapport à l'année 2022.

CE LOGO APPOSÉ À CÔTÉ D'UN CHIFFRE INDIQUE QUE KPMG L'A VÉRIFIÉ.

\* 100 % du fonds : entendu hors actifs en cours d'arbitrage au 31/03/2023, c'est-à-dire les actifs qui n'ont pas fait l'objet d'une évaluation ESG car ils ont vocation à être cédés.

## Actions d'engagement

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

En 2023, PERIAL AM a sélectionné un partenaire expert pour améliorer les trames de procédures d'urgences environnementales dont climatiques et pour réaliser des audits de vulnérabilités sur les actifs les plus à risque. Le but de ces audits est de faire ressortir des plans d'actions, incluant des travaux, permettant de réduire la vulnérabilité climatique des bâtiments du patrimoine des fonds. Chaque année PERIAL AM définit et déploie un plan pluriannuel de travaux permettant de réaliser de nouveaux audits de vulnérabilités et de réaliser des travaux en fonction des résultats des audits.

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

# Actifs significatifs 2023

COURBEVOIE / 92 / NEST

## Les 5 actifs les plus importants (en valeur vénale)

QUI REPRÉSENTENT 32 % DE LA VVHD DU FONDS



**89 fbg Saint-Honoré Paris** PERAL ESG SCORE 48,89/100

	Note E	<b>17,12</b>
Bureaux	Note S	<b>21,92</b>
	Note G	<b>9,85</b>

-  Performance énergétique : 220,09 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
-  Performance carbone : 16,79 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
-  Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
-  Aucune certification environnementale
-  Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
-  Walk Score 99/100
-  Charte ESG signée par le *property manager* et par certains prestataires
-  Risques climatiques forts

**Commentaires :** Des audits des équipements techniques et des installations de plomberies ont été réalisés courant 2023 sur l'actif.  
**Actions envisagées en 2024 :** Un audit énergétique est prévu.



## Les Portes d'Arcueil Arcueil

PERIAL ESG SCORE **55,02/100**

Bureaux	Note E	<b>18,11</b>
	Note S	<b>23,68</b>
	Note G	<b>13,23</b>

- ⚡ Performance énergétique : 355,84 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 5,22 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- ✅ Certification HQE Exploitation niveau Bon
- 🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk score 95/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires
- ⚠️ Risques climatiques moyens

**Commentaires :** Les émissions de gaz à effet de serre se sont améliorées par rapport à 2022. Les actions suivantes ont été réalisées ou démarrées courant 2023 sur l'actif : remplacement des groupes froids.  
**Actions envisagées en 2024 :** Continuité du remplacement des groupes froids et des travaux liés à la biodiversité.



## Seine Avenue Asnières-sur-Seine

PERIAL ESG SCORE **51,76/100**

Bureaux	Note E	<b>18,18</b>
	Note S	<b>24,04</b>
	Note G	<b>9,54</b>

- ⚡ Performance énergétique : 380,07 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 5,44 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- ✅ Certifications HQE Bâtiment durable niveau Bon et BREEAM In-Use niveau Very Good Parts 1 & 2
- 🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 76/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Courant 2023, une étude liée au sujet des certifications ainsi qu'un audit biodiversité ont été réalisés sur l'actif.  
**Actions envisagées en 2024 :** Mise en place d'échangeur sur la CTA double flux, travaux biodiversité, étude de mise en place de PAC pour réseau d'eau chaude et remplacement des résistances électriques, contrat de performance énergétique, renouvellement de la certification HQ et actions en liens avec les IRVE.



## Nest Courbevoie

PERIAL ESG SCORE **59,57/100**

Bureaux	Note E	<b>25,68</b>
	Note S	<b>22,35</b>
	Note G	<b>11,38</b>

- ⚡ Performance énergétique : 296,25 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2\*</sup>
- ☀️ Performance carbone : 4,5 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2\*</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Certifications BREEAM Very Good et HQE Excellent
- 🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 98/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** L'actif dispose d'une bonne performance globale en matière de durabilité. En 2023, des travaux de réparation de la façade suite à évènement de vandalisme, ont été réalisés.  
**Actions envisagées en 2024 :** Un mandat de property management a été mis en place à partir du 1er janvier 2024 intégrant des exigences particulières en matière d'ESG.



## West Park Nanterre

PERIAL ESG SCORE **55,56/100**

Bureaux	Note E	<b>20,53</b>
	Note S	<b>21,80</b>
	Note G	<b>13,23</b>

- ⚡ Performance énergétique : 208,61 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 12,53 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Certifications BREEAM Very Good et HQE Excellent
- 🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk score 90/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Les actions suivantes ont été mises en place sur l'actif courant 2023 : une étude d'évaluation des groupes électrogènes et un audit GTB.  
**Actions envisagées en 2024 :** Remplacement des groupes électrogènes, nettoyage des vitrages et remplacement des filtres, installation d'une vanne de régulation d'eau glacée et reprise d'étanchéité en terrasse.

# Les 5 actifs les plus performants en matière d'ESG

QUI REPRÉSENTENT  
9 % DE LA VVHD DU FONDS



## Cap Cergy Cergy

PERIA ESG SCORE  
**51,27/100**

Bureaux

Note E	<b>32,38</b>
Note S	<b>62,20</b>
Note G	<b>66,18</b>

- Performance énergétique : 308 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 2,5 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 87/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques faibles

**Commentaires :** L'actif dispose d'une bonne performance globale en matière de durabilité. En 2023, un audit biodiversité et un audit IRVE ont été réalisés sur l'actif.

**Actions envisagées en 2024 :** AMO certifications, audits (énergétique, biodiversité), MOE conception GTB, travaux biodiversité et audit puis conception.



## Yvoire Paris

PERIAL ESG SCORE  
**59,49/100**

Note E **19,69**  
Note S **25,96**  
Note G **13,85**

Bureaux

- Performance énergétique : 220,9 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 12,18 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Certification HQE exploitation **Axe 1 très bon, Axe 2 excellent**
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 95/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** L'actif dispose d'une bonne performance ESG globale (consommations énergétiques et émissions de GES 2023 inférieures au benchmark de l'OID). Courant 2023 des dépenses en lien avec le suivi de la certification environnementale ont été investies sur l'actif.

**Actions envisagées en 2024 :** Audit énergétique, de vulnérabilité et de qualité de l'air, remplacement des groupes froids et des étanchéités, ravalement de façade et travaux IRVE.



## Parc 1 Antony

PERIAL ESG SCORE  
**58,02/100**

Note E **25,58**  
Note S **23,21**  
Note G **9,23**

Bureaux

- Performance énergétique : 320,53 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,71 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Certification HQE Exploitation
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 80/100
- Charte ESG signée par les *property managers* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** L'actif a fait l'objet de plusieurs actions en lien avec la performance ESG courant 2023 : travaux IRVE, mise en place de sprinklage, audits énergétique et biodiversité.

**Actions envisagées en 2024 :** Dans la continuité des actions réalisées sur l'exercice précédent, le plan suivant est dressé pour la période 2024 : travaux restructuration des RIE, cafétéria et du hall, AMO certification environnementale, MOE conception GTB, petits travaux de façade, étude pour aménagement des accès aux vélos.



## Saint Denis Boulogne

PERIAL ESG SCORE  
**57,93/100**

Note E **21,46**  
Note S **25,38**  
Note G **11,08**

Bureaux

- Performance énergétique : 296,25 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,35 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 94/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Un audit biodiversité a été réalisé sur l'actif courant 2023.

**Actions envisagées en 2024 :** Audit énergétique et audit de vulnérabilité, MOE de conception GTB, travaux IRVE et biodiversité.



## Gallieni Boulogne

PERIAL ESG SCORE  
**57,46/100**

Note E **20,30**  
Note S **24,23**  
Note G **12,92**

Bureaux

- Performance énergétique : 296,25 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,35 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 98/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM et par certains prestataires techniques
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Courant 2023, des dépenses ont été réalisées sur l'actif pour remplacer la climatisation et entretenir les menuiseries.

**Actions envisagées en 2024 :** Un audit énergétique sera réalisé courant 2024 en lien avec la performance ESG de l'actif.

**PERIAL AM,**

dans sa logique *best-in-progress*, veille à l'amélioration progressive de son parc. Cette démarche est itérative, et PERIAL AM séquence ses efforts. Les actifs suivants, qui représentent ensemble 1 % de la valeur vénale du fonds, seront principalement améliorés par le biais d'actions d'engagement.

# Les 5 actifs les moins performants en matière d'ESG



## Tassigny Macon

PERIAL ESG SCORE **23,91/100**

Bureaux

Note E	<b>1,84</b>
Note S	<b>16,54</b>
Note G	<b>5,54</b>

- Performance énergétique : pas d'information
- Performance carbone : pas d'information
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 93/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** L'absence de données de consommations d'énergie et carbone, ainsi que sa localisation en périphérie pénalisent la performance ESG de cet actif.

**Actions envisagées en 2024 :** Cet actif est intégré au plan d'arbitrage.



## Héliopolis Bât. 4 Méridnac

PERIAL ESG SCORE  
**24,58/100**

Note E	<b>10,04</b>
Note S	<b>6,54</b>
Note G	<b>8,00</b>

Bureaux

- Performance énergétique : 296,25 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,35 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 68/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** La performance énergétique élevée et la localisation pénalisent la performance ESG de l'actif.  
**Actions envisagées en 2024 :** Un audit énergétique est prévu sur cet actif.



## Kennedy Méridnac

PERIAL ESG SCORE  
**25,09/100**

Note E	<b>11,32</b>
Note S	<b>5,77</b>
Note G	<b>8,00</b>

Bureaux

- Performance énergétique : 296,25 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,39 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 80/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Les consommations énergétiques élevées pénalisent la performance ESG de l'actif. Pour mieux comprendre la marge d'amélioration, un audit énergétique a été réalisé courant 2023.  
**Actions envisagées en 2024 :** Il est prévu de réaliser des travaux au niveaux des CTA, VMC, électricité et SSI.



## Graffenstaden Euler Illkirch

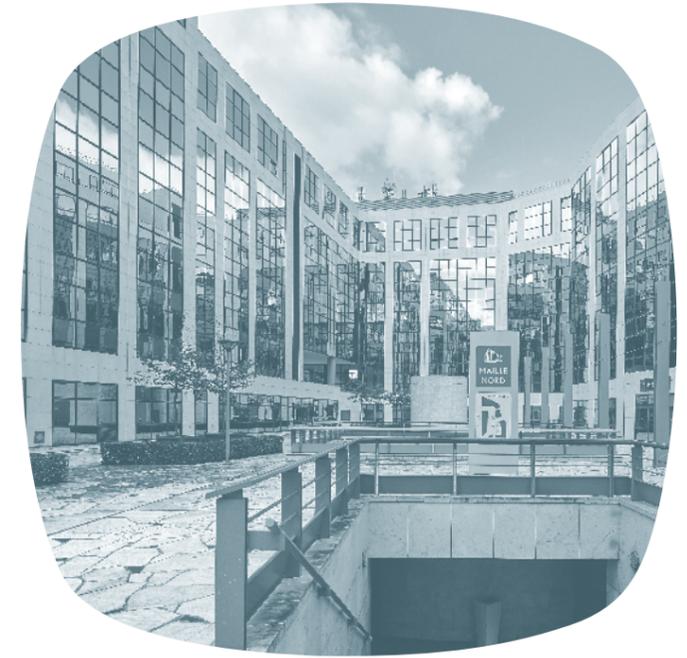
PERIAL ESG SCORE  
**25,23/100**

Note E	<b>9,69</b>
Note S	<b>10,00</b>
Note G	<b>5,54</b>

Bureaux

- Performance énergétique : Aucune information
- Performance carbone : Aucune information
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 47/100
- Charte ESG signée par les *property managers* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques moyens

**Commentaires :** L'absence de données de consommations d'énergie et carbone, ainsi que sa localisation en périphérie pénalisent la performance ESG de cet actif.  
**Actions envisagées en 2024 :** Audit énergétique et audit CVC.



## Maille Nord Noisy-le-Grand

PERIAL ESG SCORE  
**26,32/100**

Note E	<b>5,17</b>
Note S	<b>15,00</b>
Note G	<b>6,15</b>

Bureaux

- Performance énergétique : Aucune information
- Performance carbone : Aucune information
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 85/100
- Charte ESG signée par les *property managers* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** L'absence de données de consommations d'énergie et carbone pénalisent la performance ESG de cet actif.  
**Actions envisagées en 2024 :** Pour comprendre la marge d'amélioration en termes performances énergétiques et carbone, un audit énergétique et un audit technique sur les installations de climatisations privatives, sont prévus courant 2024 sur l'actif.



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



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

# SCPI PF GRAND PARIS

## gérée par PERIAL ASSET MANAGEMENT

**Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCPI PF GRAND PARIS au 31 décembre 2023**

Exercice clos le 31 décembre 2023  
SCPI PF GRAND PARIS  
34, rue Guersant  
75017 Paris

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

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



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

## SCPI PF GRAND PARIS

Siège social : 34, rue Guersant – 75017 Paris

### **Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCPI PF Grand Paris au 31 décembre 2023**

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'attention de la Gérance,

En notre qualité de commissaire aux comptes, nous avons mené des travaux visant à formuler une conclusion d'assurance modérée sur une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance (ci-après « les Informations ») sélectionnées par l'entité SCPI PF GRAND PARIS (ci-après « Entité », préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel ») et identifiées par le signe  dans le rapport extra-financier relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après « le Rapport »).

La conclusion formulée ci-après porte sur ces seules Informations et non sur l'ensemble des informations présentées dans le Rapport extra-financier.

### **Conclusion**

Sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre, telles que décrites dans la partie « Nature et étendue des travaux », et des éléments que nous avons collectés, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que les Informations sélectionnées par l'entité et identifiées par le signe  dans le Rapport sont présentées, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

### **Préparation des Informations**

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les Informations doivent être lues et comprises en se référant au Référentiel dont les éléments significatifs sont présentés dans le Rapport.



## **Responsabilité de l'entité**

Il appartient à la direction de :

- sélectionner ou établir des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- préparer les Informations en appliquant le Référentiel de l'entité tel que mentionné ci-avant ;
- ainsi que mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement des Informations, ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Les Informations ont été préparés sous la responsabilité de la Gérance en appliquant les procédures de l'Entité (« ci-après le « Référentiel »), dont les éléments significatifs sont présentés dans les parties « mode de calcul » des informations du Rapport.

## **Responsabilité du commissaire aux comptes**

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, d'exprimer une conclusion d'assurance modérée sur le fait que les Informations ont été établies, dans tous leurs aspects significatifs, conformément au Référentiel.

Comme il nous appartient de formuler une conclusion indépendante sur les Informations, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation desdites Informations, car cela pourrait compromettre notre indépendance.

## **Normes professionnelles appliquées**

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 (révisée) et à la norme internationale ISAE 3410.

## **Indépendance et contrôle qualité**

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

## **Moyens et ressources**

Nos travaux ont mobilisé les compétences de cinq personnes et se sont déroulés entre avril 2024 et juin 2024 sur une durée totale d'intervention de deux semaines.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociétale.

## **SCPI PF GRAND PARIS**

Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCPI PF GRAND PARIS au 31 décembre 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023



## Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Nous estimons que les procédures que nous avons menées en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée :

- Nous avons pris connaissance de l'activité de l'entité ;
- Nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- Nous avons pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à la conformité des Informations ;
- Pour les Informations sélectionnées, nous avons mis en œuvre :
  - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
  - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives.

Les procédures mises en œuvre dans le cadre d'une mission d'assurance modérée sont moins étendues que celles requises pour une mission d'assurance raisonnable effectuée selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte précisé au premier paragraphe et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

Paris la Défense,

KPMG S.A.

Nicolas  
Duval-  
Arnould

Signature numérique  
de Nicolas Duval-  
Arnould  
Date : 2024.06.27  
18:59:35 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

## SCPI PF GRAND PARIS

Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCPI PF GRAND PARIS au 31 décembre 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023