

# *Pf* HOSPITALITÉ EUROPE



Rapport  
extra-  
financier  
2023

# Édito

PF Hospitalité Europe obtient le label ISR et inscrit au cœur de sa stratégie un objectif d'amélioration d'un score social.

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.

La SCPI PF Hospitalité Europe investit uniquement en Europe hors de France et sur des actifs du secteur de l'hospitalité : résidentiel géré, santé, éducation et hôtellerie. Ces classes d'actifs sont orientées vers la santé et le bien-être des utilisateurs et nécessitent donc un dialogue renforcé avec les opérateurs de ces actifs. C'est pourquoi le label ISR, obtenu en 2023 pour la SCPI PF Hospitalité Europe, s'articule autour d'une stratégie extra-financière innovante.

En effet, PF Hospitalité Europe vise à améliorer sa performance sociale d'ici 2030. Pour cela, PERIAL Asset Management a mis en place une démarche s'articulant autour d'un score évalué grâce à une grille co-construite avec un cabinet spécialisé sur les droits humains. Ce score, calculé sur chaque actif et agrégé à l'échelle du fonds, s'appuie sur cinq thématiques (gouvernance & éthique de travail, confidentialité & sécurité des données, dignité humaine, environnement de travail et bien-être des clients).

De plus, des visites seront réalisées par des experts sur le respect des droits humains sur des actifs du patrimoine, permettant d'identifier les éventuels risques et comment le bâtiment et ses équipements doivent être gérés pour garantir les meilleures conditions de vie et de travail. Cette démarche innovante anticipe également la réglementation en matière de devoir de vigilance qui se dessine à l'échelle européenne.

Conscient des enjeux que le secteur doit résoudre, 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



VENISE / ITALIE / JESOLO RESORT

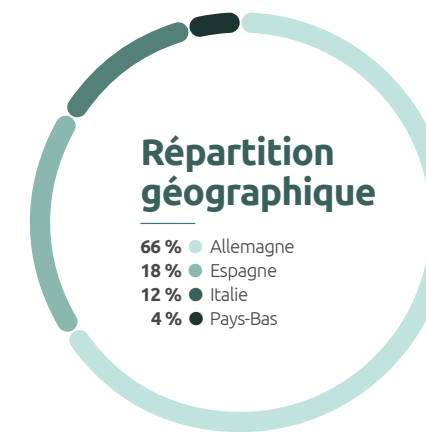
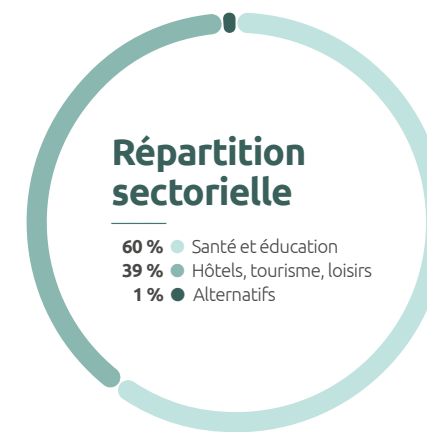
## Sommaire

- 03** L'éditorial
- 06** Chiffres clés
- 08** Les enjeux ESG chez PERIAL Asset Management
- 10** Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) grâce à une chaîne de valeur impliquée
- 13** Une stratégie d'amélioration continue de la performance ESG de PF Hospitalité Europe
- 14** Une SCPI qui améliore sa performance sociale
- 18** Évolution des performances
- 29** Actifs significatifs
  - 31** Les actifs les plus importants en valeur vénale
  - 35** Les actifs les plus performants en matière d'ESG
  - 39** Les actifs les moins performants en matière d'ESG

# Pf HOSPITALITÉ EUROPE



## Chiffres clés



Chiffres au 31/12/2023


# 100%\*

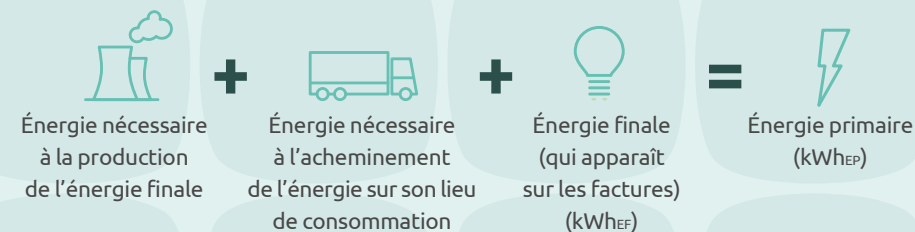
DES PROPERTY MANAGERS intervenant sur le patrimoine européen des fonds se sont engagés par la charte ESG PERIAL AM à améliorer leurs impacts sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux et intègrent dans leur mandat des objectifs d'amélioration des performances ESG des actifs.

# 13 experts

AU SEIN DE LA DIRECTION TECHNIQUE ET DE LA DIRECTION RSE & INNOVATION dédiés à l'amélioration de la performance des actifs des fonds de PERIAL AM, et à l'échelle du groupe PERIAL

## Pour tout comprendre

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



\* 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.  
\*\* La méthodologie de calcul de cet indicateur est détaillée à l'indicateur Performance énergétique.

# 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

Le coût des aléas climatiques pris en charge par l'assurance en France pourrait doubler à l'horizon 2050, passant de 73 milliards à **143 MILLIARDS D'EUROS**.

(France Assureurs)



### 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 A 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 Pfo<sub>2</sub> 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

<b>1966</b> Gestion immobilière, collecte des loyers PERIAL ASSET MANAGEMENT CRÉATEUR DE PF1, UNE DES PREMIÈRES SCPI	<b>2020</b> Création du PERIAL ESG Score Prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance pour piloter les immeubles depuis l'acquisition jusqu'à la cession, en passant par la gestion CRÉATION DU PERIAL ESG SCORE	<b>2020</b> La SCPI PFO <sub>2</sub> et la SCI PERIAL Euro Carbone obtiennent le label ISR Définition de la <i>Raison d'être</i> du groupe Label ISR INVESTISSEMENT RESPONSABLE SOCIALÉMENT RESPONSABLE	<b>2022</b> Acquisition de 15 actifs pour un investissement total de 237 millions d'euros	<b>2023</b> La SCPI PF Hospitalité Europe obtient le label ISR Immobilier Label ISR INVESTISSEMENT RESPONSABLE SOCIALÉMENT RESPONSABLE	<b>2030</b> Programme <i>PERIAL Positive 2030</i> Des objectifs de performance fixés sur 12 thématiques déclinées en 3 piliers, climat, communauté et territoire DÉFINITION D'OBJECTIFS DE PERFORMANCE POUR TOUS LES FONDS PERIAL AM
--	--	---	--	---	---

## 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.

## 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*

Visite par un expert sur les actifs de santé (EHPAD, clinique, résidences séniors)

Condition à l'acquisition : la note ESG seuil doit être supérieure à la note ESG seuil définie par la SGP

### GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Évaluation de l'actif selon la grille d'analyse sociale, un agrégateur d'indicateurs permettant de mesurer la performance sociale des actifs

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

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

# Une stratégie d'amélioration continue de la performance ESG de PF Hospitalité Europe

## POUR LE PATRIMOINE...

### Le saviez-vous ?

Nous passons jusqu'à 90% de notre temps au sein d'un bâtiment\*, c'est pourquoi il est capital d'assurer en tant que propriétaire une qualité d'usage et de confort à nos locataires. Il faut aussi que nos locataires soient en capacité d'être engagés et alignés avec les démarches mises en place par PERIAL AM. C'est pourquoi PF Hospitalité Europe 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.

## ... 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.

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

# Une SCPI qui améliore sa performance sociale



## La performance sociale : un défi pour l'immobilier

Selon l'ONU, pour atteindre l'objectif de développement durable « Villes et communautés durables », les efforts doivent être axés sur la mise en œuvre de politiques et de pratiques de développement urbain inclusives, résilientes et durables qui accordent la priorité à l'accès aux services de base, aux logements abordables aux transports efficaces et aux espaces verts pour tous.

### QU'EST-CE QUE LA PERFORMANCE SOCIALE ?

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

#### Les chiffres des enjeux

90% de notre temps est passé à l'intérieur de bâtiments. La question sociale est donc centrale dans l'approche du bâtiment.

#### Les chiffres de l'urgence

Environ 1,1 milliard de personnes vivent actuellement dans des taudis ou dans des conditions semblables dans les villes et on devrait en compter 2 milliards de plus dans les 30 prochaines années

(source : Nations Unies)

### LE PROJET DE TAXONOMIE SOCIALE EUROPÉENNE

Contrairement aux enjeux environnementaux, les enjeux sociaux ont plus de difficultés à être normalisés et quantifiés car il manque aujourd'hui de (i) cadres scientifiques pour démontrer les liens de cause à effet et (ii) de benchmark harmonisés par l'ensemble des parties. Par ailleurs, les problématiques sociales d'un pays à l'autre divergent et l'homogénéisation des seuils au niveau de l'Europe se complexifie.

Dans ce contexte, l'Union Européenne a annoncé en mars 2021 le lancement de la taxonomie sociale, visant à apporter une classification des activités économiques pour définir ce qui est socialement durable ou non. L'objectif est de définir un référentiel commun à toute l'Union Européenne. Cette classification permet d'identifier des activités économiques qui contribuent à des critères sociaux comme la réduction de la pauvreté ou l'amélioration de l'éducation et de la santé.

Plus complexe et moins tangible, cette taxonomie tarde à être publiée. Il n'en est pas moins urgent de s'imprégner de ces sujets et de travailler à définir des indicateurs concrets nous permettant d'améliorer la situation sociale de nos actifs, d'être innovant et à l'initiative d'un agrégateur de la performance sociale.

C'est pour cette raison, que nous avons décidé d'intégrer la performance sociale comme objectif pour la labellisation ISR.



## Comment agir pour l'amélioration de la performance sociale d'un actif immobilier ?

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

Le PM est la tierce personne qui a un rôle clé à jouer dans la relation locataire - bailleur. Partenaire de confiance du bailleur, il doit assurer sa connaissance de l'actif, la maintenance des actifs et le lien avec le locataire.

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

Afin de renforcer ce lien existant et d'améliorer les bonnes pratiques de tous, nous avons initié une démarche avec deux sociétés de conseil pour construire à l'appui de tiers un outil de mesure de la performance sociale qui sera notre boussole dans le temps pour assurer une amélioration de la performance sociale d'ici à 2030.

**Objectif du fonds**  
Améliorer la performance sociale d'ici 2030.

## Nos actions sur le patrimoine de PF Hospitalité Europe sur le volet social

### UNE DEMARCHE INNOVANTE CONSTRUITE AVEC L'APPUI D'EXPERTS

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

- Ksapa, entreprise à mission et société de conseil notamment en matière de droits humains et d'impact socio-environnemental.
- MoZaïc AM, spécialiste de la gestion d'actifs immobiliers de santé en Europe

Ces deux partenaires ont analysé, visité certains des sites du fonds, sollicité les *property manager* et les locataires / exploitants.

### DEUX TEMPS FORTS QUI ONT PERMIS DE FAIRE EMERGER UNE GRILLE D'ANALYSE ET DE SUIVI

Deux temps forts ont marqué la mission :

- une revue documentaire permettant d'identifier des points clés et d'élaborer des hypothèses qui ont ensuite été vérifiées pendant la visite ;
- une visite de quelques actifs au cours de laquelle il a été possible de rencontrer les membres des équipes identifiés afin de pouvoir mettre en œuvre un entretien bienveillant et professionnel.

### UN OUTIL MESURANT LA PERFORMANCE SOCIALE DES ACTIFS ET DU FONDS

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

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

Un « social score » sur 100 est calculé en fonction des réponses obtenues. L'objectif est donc d'améliorer le score moyen du fonds d'ici 2030.

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

La méthodologie de déploiement est réalisée sur deux axes :

- Lors de la due diligence pour les prochaines acquisitions : audit sur le respect des droits humains pour les EHPAD / établissements de santé et évaluation des éléments clés lors de la *due diligence* technique ;
- Chaque année : évaluation du score social du fonds sur la base de la grille.



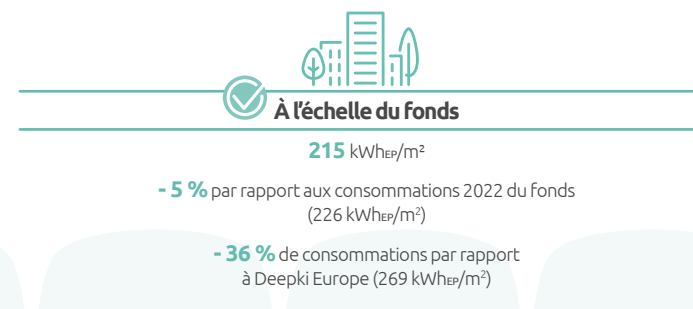
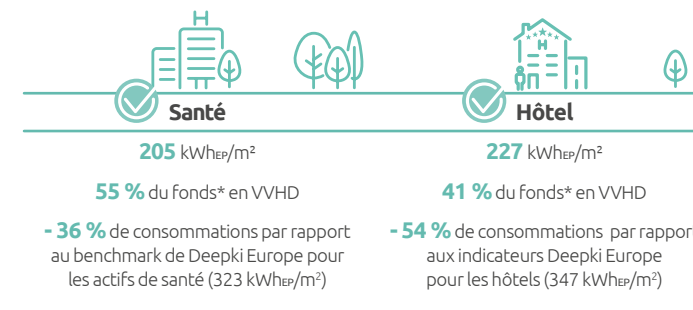
Évolution  
des  
performances

# 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>



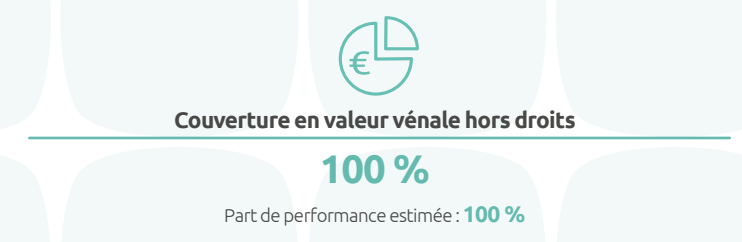
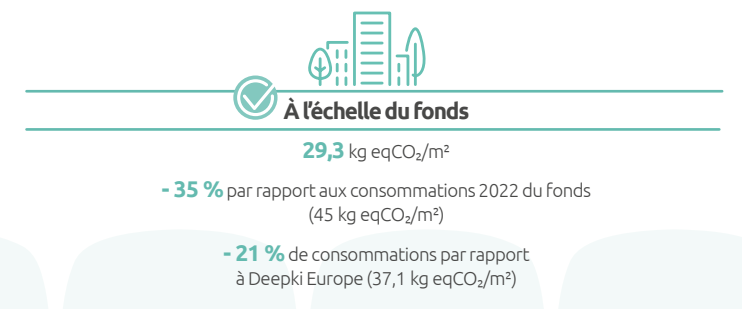
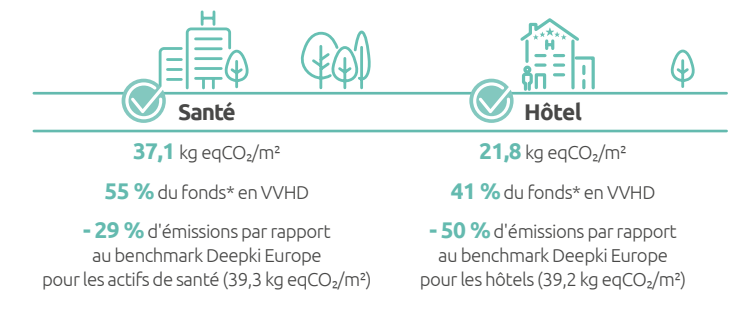
**Mode de calcul**

Moyenne des performances énergie des actifs (en énergie primaire) pondérées par leur valeur vénale.




## 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.

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

\* Actifs de bureau et d'activités.

## MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES



Énergie nécessaire à la production de l'énergie finale	+	Énergie nécessaire à l'acheminement de l'énergie sur son lieu de consommation	+	Énergie finale (qui apparaît sur les factures) (kWh <sub>EP</sub> )	=	Énergie primaire (kWh <sub>EP</sub> )
--	---	---	---	---	---	---------------------------------------

### 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 DEEPI 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 frigorigène
- 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

## BIODIVERSITÉ

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



61 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2022-2023

+ 1 point par rapport à 2022



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.

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



0 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2022-2023

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...

## SERVICES

Part des actifs ayant au moins un service au sein de l'actif



86 %

en valeur vénale hors droits

EN DÉTAIL

1 OU 2 SERVICE(S)

47 %

(en valeur vénale hors droits)

3 OU 4 SERVICES

39 %

(en valeur vénale hors droits)



Évolution 2022-2023

+ 4 points par rapport à 2022



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs proposant au moins un service au sein de l'actif sur la valeur vénale hors droits du fonds\*.

## Actions d'engagement

Les services au sein de l'actif permettent de valoriser l'actif, particulièrement clés pour le secteur de l'hospitalité (santé, éducation, hôtellerie).

Les services permettent de faciliter le quotidien des occupants des actifs. Sur des actifs d'hospitalité, la notion de service prend une toute autre mesure : il est essentiel de proposer des services. Ces services peuvent être des salles de sport, des services de conciergerie, de restauration, de spa, piscine ou encore de bibliothèque. Mais aussi des services visant à améliorer la santé des résidents : méditation, psychologue, yoga...

Outre la localisation et les qualités intrinsèques du bâtiment, les services sont un élément clé pour le locataire et ses occupants, en particulier sur les actifs d'hospitalité.

CE LOGO INDIQUE QUE KPMG A VÉRIFIÉ L'INDICATEUR.

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

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

# INDICATEURS SOCIAUX



## MOBILITÉ

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



56%

en valeur vénale hors droits



Évolution 2022-2023

+ 3 points par rapport à 2022



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 INDIQUE QUE KPMG A VÉRIFIÉ L'INDICATEUR.

\* 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

En investissant dans des actifs proches des transports en commun ou en mettant en place des bornes de recharge pour véhicules électriques, 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 cyclables, 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<sup>1</sup>. Les déplacements liés aux véhicules particuliers représentaient 17 % des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019<sup>2</sup>.



## SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walk Score supérieur à 70/100



49%

en valeur vénale hors droits



Évolution 2022-2023

+ 2 points par rapport à 2022



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 2024, à l'adresse <https://www.walkscore.com>)

Il est à noter que le Walk Score n'est pas une donnée certifiée pour les adresses européennes, bien que des résultats pertinents puissent être affichés dans la majorité des cas.

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, le 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 à leurs utilisateurs 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.



# INDICATEURS DE GOUVERNANCE



## GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT



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

87 %

en valeur vénale hors droits

Évolution 2022-2023

- 13 points par rapport à 2022

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

Non concerné\*\*

en valeur vénale hors droits

Évolution 2022-2023

### Nouvel indicateur

#### 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.

CE LOGO INDIQUE QUE KPMG A VÉRIFIÉ L'INDICATEUR.

\*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).

\*\* Il n'y a pas eu de travaux courant l'année 2023

## Actions d'engagement

Les *property managers*, qui interviennent au quotidien au plus près des actifs, sont engagés dans l'atteinte des objectifs ESG du fonds. Les exigences en matière ESG sont intégrées dans les mandats des *property managers* intervenant sur le patrimoine de la SCPI.

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'œuvre 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'œuvre.



## RÉSILIENCE

### Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens

0 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2022-2023

### Nouvelle méthodologie



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 INDIQUE QUE KPMG A VÉRIFIÉ L'INDICATEUR.

\* 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

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 définir 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 d'entretenir, de maintenir et de rénover les actifs du patrimoine.

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.

# Actifs significatifs 2023



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

QUI REPRÉSENTENT 44 % DE LA VVHD DU FONDS



### Jesolo Resort Venice

PERIAL ESG SCORE **66,73/100**

Note E	<b>22,63</b>
Note S	<b>32,41</b>
Note G	<b>11,69</b>

- Performance énergétique : 238,83 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 30,85 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation compris entre 10% et 50% de la parcelle
- Plus de 5 services (fitness, conciergerie, cafeteria, restaurant, gym, piscine,...)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 70/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques à analyser

**Commentaires :** Cet actif dispose d'une bonne performance ESG grâce aux multiples services dont il dispose et sa localisation géographiques favorable.  
**Actions envisagées en 2024 :** Audit énergétique, isolation du toit.

*Ces performances correspondent aux performances réelles calculées par PERIAL AM et n'ont pas été corrigées par des hypothèses prises fondées sur la typologie de l'actif, sa zone d'implantation ainsi que sur le type de production de chaleur et de froid.*



## Clinique Limes Lindlar



Note E	4,47
Note S	10,78
Note G	7,19

Clinique

- Performance énergétique : pas d'information
- Performance carbone : pas d'information
- Taux de végétalisation supérieur à 50 % de la parcelle
- 4 services (fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)
- Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 38/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** La faible performance ESG de l'actif est pénalisée par l'absence de données énergétiques et carbone.  
**Actions envisagées en 2024 :** Travaux équipements électricité et chauffage.



## Résidence Pro Seniore Homburg



Note E	20,44
Note S	23,81
Note G	7,81

EHPAD

- Performance énergétique : 193,10 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 33,17 eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation supérieur à 50 % de la parcelle
- 4 services (fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 58/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** L'actif a amélioré ses performances énergétiques et carbone.  
**Actions envisagées en 2024 :** Audit biodiversité et audit énergétique.



## Premier Inn Hannover



Note E	19,19
Note S	30,61
Note G	9,54

Hôtel

- Performance énergétique : 193,10 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 22,01 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- 2 services (espace cuisine/petit déjeuner, hall avec un bar)
- Plus de 2 stations de transport 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 :** Cet actif dispose d'une bonne note ESG qui notamment du à ses atouts en termes de localisation dans une zone dynamique.  
**Actions envisagées en 2024 :** Travaux au niveau du chauffage.



## Klinik Sellin



Note E	4,93
Note S	17,08
Note G	8,44

Clinique

- Performance énergétique : 249,50 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 42,86 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation supérieur à 50 % de la parcelle
- 4 services (piscine, cafétéria, ...)
- Moins de 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 :** Les actions suivantes ont été réalisées ou démarrées courant 2023 sur l'actif : réfection de l'étanchéité isolation des terrasses basses, audit énergétique, installation d'un hôtel à abeilles.  
**Actions envisagées en 2024 :** Poursuite des travaux d'étanchéité.





VENISE / ITALIE / JESOLO RESORT

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

QUI REPRÉSENTENT  
29 % DE LA VVHD DU FONDS



## Jesolo Resort Venise

PERIAL ESG SCORE  
**66,73/100**

Note E	<b>22,63</b>
Note S	<b>32,41</b>
Note G	<b>11,69</b>

- Performance énergétique : 238,83 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 30,85 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation compris entre 10% et 50% de la parcelle
- Plus de 5 services (fitness, conciergerie, cafeteria, restaurant, gym, piscine,...)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 70/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques à analyser

**Commentaires :** Cet actif dispose d'une bonne performance ESG grâce aux multiples services dont il dispose et sa localisation géographique favorable.  
**Actions envisagées en 2024 :** Audit énergétique, isolation du toit.



## Premier Inn Hannover



Note E	19,19
Note S	30,61
Note G	9,54

Hôtel

- ⚡ Performance énergétique : 193,10 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☁ Performance carbone : 22,01 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✓ 2 services (espace cuisine/petit déjeuner, hall avec un bar)
- 🚆 Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- 📍 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 :** Cet actif dispose d'une bonne note ESG qui notamment du à ses atouts en termes de localisation dans une zone dynamique.  
**Actions envisagées en 2024 :** Travaux au niveau du chauffage.



## B&B Villadecans



Note E	19,72
Note S	28,42
Note G	8,00

Hôtel

- ⚡ Performance énergétique : 237,57 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☁ Performance carbone : 14,22 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✓ 2 services (cafétéria et restaurant)
- 🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 82/100
- 👤 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 notamment grâce à sa localisation dans une zone dynamique.  
**Actions envisagées en 2024 :** PERIAL AM met en place des actions afin de fiabiliser les consommations énergétiques des actifs de PF Hospitalité Europe.



## Kaiserlei Offenbach



Note E	18,31
Note S	27,78
Note G	9,54

Hôtel

- ⚡ Performance énergétique : 193,10 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☁ Performance carbone : 33,17 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✓ 2 services (conciergerie et cafétéria)
- 🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 57/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- ⚠ Risques climatiques forts

**Commentaires :** Le site dispose d'une performance ESG convenable sur tous les critères à l'exception des risques climatiques qui sont forts.  
**Actions envisagées en 2024 :** Audit énergétique.



## B&B Fuenlabrada



Note E	17,03
Note S	29,92
Note G	8,00

Hôtel

- ⚡ Performance énergétique : 237,57 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☁ Performance carbone : 14,35 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✓ 4 services (cafétéria, restaurant, salles de réunions, terrasse)
- 🚆 Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- 📍 Walk Score 91/100
- 👤 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 notamment grâce à sa localisation dans une zone dynamique.  
**Actions envisagées en 2024 :** Audit énergétique prévu.

**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 24% 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

QUI REPRÉSENTENT  
24 % DE LA VVHD DU FONDS



### Winkel Aglasterhausen

PERIAL ESG SCORE  
**12,34/100**

Note E	<b>5,73</b>
Note S	<b>3,65</b>
Note G	<b>2,95</b>

- Performance énergétique :** pas d'information
- Performance carbone :** pas d'information
- Taux de végétalisation compris entre 10% et 50% de la parcelle**
- 3 services** (salle de gym, restaurant, cafétéria)
- Moins de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif**
- Walk Score inférieur à 12/100**
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100 % des prestataires techniques**
- Risques climatiques à analyser**

**Commentaires :** Cet actif dispose d'une mauvaise performance ESG en raison d'un manque important d'informations le concernant : consommations énergétiques et carbone et niveau des risques climatiques.

**Actions envisagées en 2023 :** PERIAL AM met en place des actions afin de fiabiliser les consommations énergétiques des actifs de PF Hospitalité Europe.



## Clinique Limes Lindlar

PERIAL ESG SCORE  
**22,44/100**

Note E	<b>4,47</b>
Note S	<b>10,78</b>
Note G	<b>7,19</b>

Clinique

- Performance énergétique : pas d'information
- Performance carbone : pas d'information
- Taux de végétalisation supérieur à 50 % de la parcelle
- 4 services (fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)
- Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 38/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires** : La faible performance ESG de l'actif est pénalisée par l'absence de données énergétiques et carbone.  
**Actions envisagées en 2024** : Travaux équipements électricité et chauffage.

## Klinik Grafenau

PERIAL ESG SCORE  
**22,58/100**

Note E	<b>2,32</b>
Note S	<b>11,51</b>
Note G	<b>8,75</b>

Clinique

- Performance énergétique : 249,50 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 42,86 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation compris entre 10% et 50% de la parcelle
- 4 services (fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)
- Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 51/100
- 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 faible performance ESG, en grande partie due à sa localisation géographique qui est éloignée des transports en commun. Des actions sont à mettre en place pour améliorer la performance du bâtiment.  
**Actions envisagées en 2024** : Installations électriques et de climatisation, réalisation d'un audit énergétique.



## Freiberg

PERIAL ESG SCORE  
**23,27/100**

Note E	<b>10,12</b>
Note S	<b>10,19</b>
Note G	<b>2,95</b>

Santé

- Performance énergétique : 249,50 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : pas d'information
- Taux de végétalisation compris entre 10% et 50% de la parcelle
- 4 services
- Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 71/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques à analyser

**Commentaires** : Cet actif manque d'informations afin de connaître avec certitude sa performance ESG.  
**Actions envisagées en 2024** : PERIAL AM mets en place des actions afin de fiabiliser les consommations énergétiques des actifs de PF Hospitalité Europe.

## M&C Schwedeneck

PERIAL ESG SCORE  
**25,68/100**

Note E	<b>5,10</b>
Note S	<b>11,83</b>
Note G	<b>8,75</b>

Santé

- Performance énergétique : 249,50 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 49,18 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation compris entre 10% et 50% de la parcelle
- 4 services (fitness, conciergerie, cafétéria, restaurant)
- Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 25/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires** : Malgré sa faible note l'actif dispose d'avantages en matière de performance ESG : nombreux services, espaces verts. Sa localisation pénalise en partie la note.  
**Actions envisagées en 2024** : Audit énergétique et installations de climatisation.



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 HOSPITALITE EUROPE

## 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 HOSPITALITE EUROPE au 31 décembre 2023**

Exercice clos le 31 décembre 2023  
SCPI PF HOSPITALITE EUROPE  
34, rue Guersant  
75017 Paris

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

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



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


## SCPI PF HOSPITALITE EUROPE

Siège social : 34, rue Guersant – 75017 Paris

### **Rapport d'un commissaire aux comptes sur la vérification d'une sélection d'informations sociales, environnementales et de gouvernance figurant dans le rapport extra-financier de la SCPI PF HOSPITALITE EUROPE 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 HOSPITALITE EUROPE (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 HOSPITALITE EUROPE**

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 HOSPITALITE EUROPE 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  
19:04:05 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

## SCPI PF HOSPITALITE EUROPE

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 HOSPITALITE EUROPE au 31 décembre 2023  
Exercice clos le 31 décembre 2023