

PfO



Rapport
extra-
financier
2023





Édito

PFO obtient le label ISR et priorise sa stratégie extra-financière autour de la résilience climatique.

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.

En 2023, la SCPI PFO a obtenu le 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 la SCPI PFO s'articule en priorité autour de la résilience climatique du patrimoine immobilier. En effet, le changement climatique induit des événements climatiques plus fréquents et plus extrêmes en Europe : inondations, vagues de chaleur, incendies...

Concrètement notre démarche consiste à évaluer l'exposition du patrimoine à ces risques et de prendre des mesures concrètes – organisationnelles, de maintenance et de travaux – pour réduire ces risques et faire durer l'opérationnalité des bâtiments.

Cette stratégie vise évidemment à préserver la valeur des actifs : éviter les coûts associés aux dommages physiques à la suite d'un événement, mais également éviter les pertes

d'exploitation ou l'obsolescence d'usage. En somme, de piloter de manière optimale le patrimoine au bénéfice de l'ensemble de nos clients. 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 intrinsèquement et 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. 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

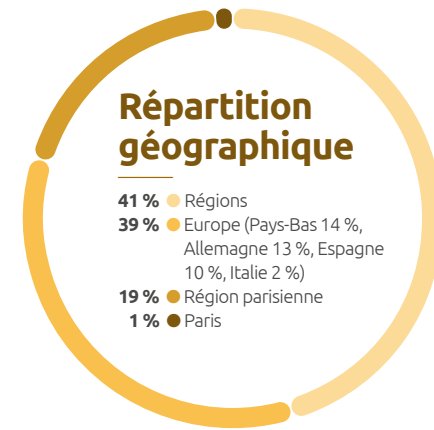
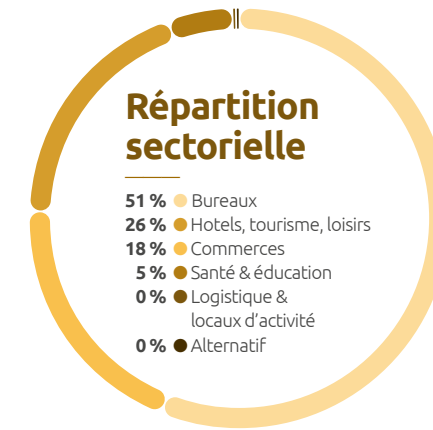
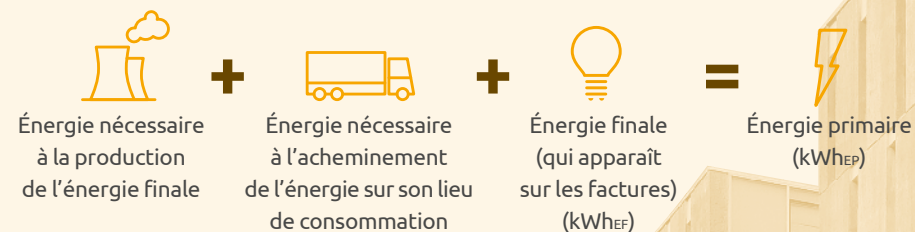
- 03** Éditorial
- 05** Sommaire
- 06** Chiffres clés
- 08** Les enjeux ESG selon PERIAL Asset Management
- 10** PFO : une SCPI engagée pour l'amélioration de la résilience climatique
- 14** Une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) éprouvée
- 17** Performances extra-financières
- 28** 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**

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

238 kWh_{EP}/m²/an
 en moyenne** contre **329 kWh_{EP}/M²/AN** (benchmarks Deepki et OID) à l'échelle du fonds

100%
DES PROPERTY MANAGERS intervenant sur le patrimoine français des fonds se sont engagés par la charte ESG PERIAL AM à améliorer leurs impacts sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux

* 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

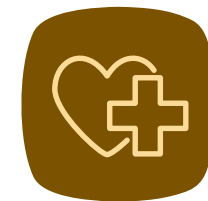


ESSEN / ALLEMAGNE / RUHR FORUM

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

L'IMMOBILIER AU CŒUR D'ENJEUX MAJEURS

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



Santé

90 % DE NOTRE TEMPS est passé à l'intérieur de bâtiments qui influent sur notre état de santé physique, mentale et sociale.

(International Well Building Institute)



Biodiversité

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

(IPBES)



Démographie

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 :

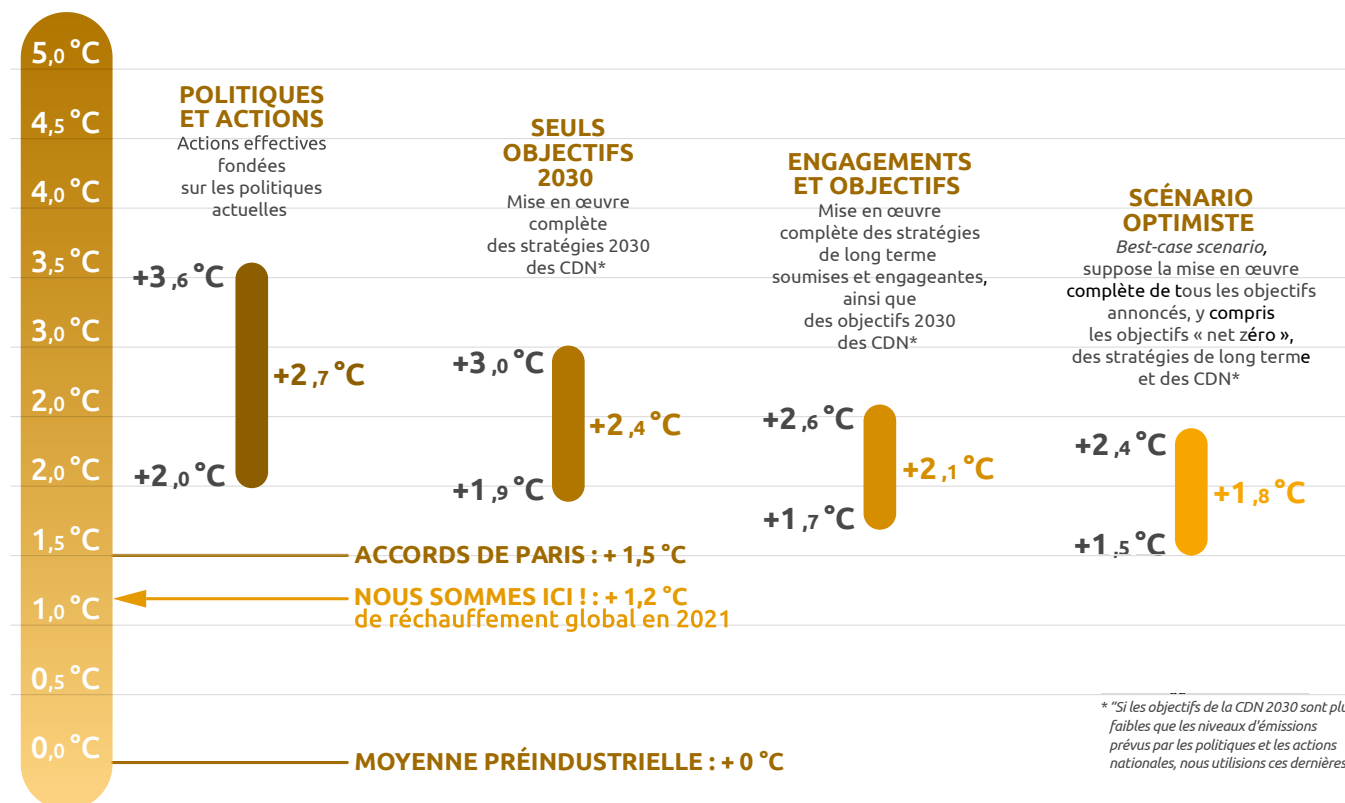
1. Proposer à nos clients des solutions d'investissement

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.

PFO : une SCPI engagée pour l'amélioration de la résilience climatique

AUGMENTATION DE LA TEMPÉRATURE GLOBALE À HORIZON 2100 Projections de réchauffement Climate Action Tracker MISE À JOUR DE NOVEMBRE 2021



Source : Climate Action Tracker 2021¹

LE CLIMAT CHANGE

Les causes

S'il existe des cycles naturels, le changement climatique, dû aux activités humaines et en particulier aux émissions de gaz à effet de serre qui y sont liées, évolue désormais à un rythme sans précédent. Ce phénomène est parfaitement documenté par la science et résumé dans les différents rapports du Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (GIEC), depuis 1990².

Les conséquences

Ce changement climatique a des conséquences sur le « système Terre », sur la météo, sur le niveau des mers, sur le cycle de l'eau, sur la biosphère... et sur les activités humaines qui en dépendent, induisant des risques comme les dommages causés aux infrastructures, l'évolution des maladies infectieuses comme le COVID-19³ ou encore la dégradation de la sécurité alimentaire⁴ et des chaînes d'approvisionnement⁵.

Les moyens de les atténuer

L'Accord de Paris, issu de la COP21 qui s'est tenue à Paris en 2015, matérialise notamment l'engagement des pays signataires à s'efforcer de limiter l'augmentation de la température globale à 1,5 °C, bien en deçà des 2 °C par rapport aux niveaux préindustriels à la fin du XXI^e siècle. Cet objectif ambitieux ne peut être tenu qu'au travers d'une action immédiate et déterminée. Pour assurer la pérennité de nos activités, et de la planète telle qu'elle est habitable pour nous et pour les espèces qui nous entourent, il est nécessaire de limiter le changement climatique et les émissions de gaz à effet de serre qui l'entraînent.

« Nous sommes à la croisée des chemins. Les décisions que nous prenons aujourd'hui peuvent nous assurer un avenir vivable. Nous avons les outils et le savoir-faire nécessaires à la limitation du réchauffement climatique », déclarait le 4 avril 2022 Hoesung Lee, président du GIEC. Tous les secteurs sont concernés. La réduction des émissions de CO₂, de méthane, mais aussi des autres gaz à effet de serre est nécessaire à la limitation du réchauffement climatique.

POUR EN SAVOIR PLUS

Lire le résumé à l'attention des décideurs du premier volet du sixième rapport du GIEC.
https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg1/downloads/report/IPCC_AR6_WG1_SPM_French.pdf

L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

S'il est nécessaire, dans une logique d'atténuation, de limiter le changement climatique, afin de freiner l'aggravation de ses effets délétères, il nous faut également adopter une logique d'adaptation face au changement déjà amorcé. Des options d'adaptation existent. Plus les décisions concernant les infrastructures urbaines, sociales, écologiques ou physiques traditionnelles sont planifiées, intégrées et inclusives, meilleure sera l'amélioration de l'adaptation. En outre, la sauvegarde de la biodiversité et des écosystèmes est fondamentale pour un développement résilient face au climat, en raison, notamment, des menaces que le changement climatique fait peser sur eux et de leur rôle dans l'adaptation et l'atténuation. La préservation de la biodiversité est un axe important des stratégies de gestion responsable déployées par PERIAL AM. Cet aspect constitue d'ailleurs l'un des axes forts que nous suivons dans le cadre de la gestion d'une autre SCPI, PF Grand Paris (voir la documentation et le rapport extra-financier de PF Grand Paris sur notre site Internet, www.perial.com).

POUR EN SAVOIR PLUS

Lire le résumé à l'attention des décideurs du deuxième volet du sixième rapport du GIEC.
https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/downloads/report/IPCC_AR6_WGII_SummaryForPolicymakers.pdf

QUELQUES CHIFFRES POUR MIEUX COMPRENDRE

Dans le monde, **3,3 milliards de personnes** vivent dans un contexte de forte vulnérabilité par rapport au changement climatique⁶.

Le nombre de vagues de chaleur pourrait **être multiplié par 10** en France d'ici à la fin du siècle si rien n'est fait pour contenir le réchauffement climatique⁷.

Le niveau des mers pourrait **augmenter de 1 à 2 mètres avant la fin du siècle** dans le monde. Cela pourrait signifier une augmentation de 6 mètres aux Pays-Bas, alors que le quart du pays se situe sous le niveau de la mer⁸.



1 <https://climateactiontracker.org/global/cat-thermometer/>
2 <https://www.ipcc.ch/report/climate-change-the-ipcc-1990-and-1992-assessments/>
3 <https://www.nature.com/articles/s41558-022-01426-1>
4 <https://www.efsa.europa.eu/en/topics/topic/climate-change-and-food-safety>
5 <https://www.nytimes.com/2022/09/08/business/economy/climate-change-supply-chain.html>
6 https://www.ipcc.ch/report/ar6/wg2/downloads/report/IPCC_AR6_WGII_TechnicalSummary.pdf
7 https://interactive.afp.com/features/Demain-quel-climat-sur-le-pas-de-ma-porte_621/
8 https://earth.org/data_visualization/sea-level-rise-by-2100-amsterdam

QUE FAIT PERIAL AM ?

Le changement climatique et ses effets font peser des risques sur le patrimoine immobilier : il s'agit, au premier chef, d'estimer la vulnérabilité de chacun des actifs, afin de déterminer s'il est possible de réduire les risques, de s'adapter. Cette démarche fait partie intégrante de la gestion des risques de PERIAL AM.

Évaluer

Depuis 2020, PERIAL AM évalue l'exposition de son patrimoine français aux risques climatiques grâce à l'outil Bat-ADAPT, développé par l'Observatoire de l'immobilier durable (OID). Cet outil permet notamment d'évaluer la vulnérabilité croisée des actifs aux risques identifiés comme les plus importants pour les actifs immobiliers en Europe : vagues de chaleur, inondations, submersion marine, sécheresse et retrait-gonflement des argiles (RGA) en sous-sol, pouvant fragiliser les fondations, les structures et le fonctionnement des actifs.

En 2022, l'OID a étendu l'outil Bat-ADAPT aux pays européens sur sa nouvelle plateforme R4RE. Fortes d'une expertise éprouvée et reconnue par leurs pairs sur ces problématiques, les équipes Immobilier durable de PERIAL AM participent aux travaux d'élaboration de l'outil lors des groupes de travail organisés par l'OID, notamment en testant la plateforme, en déterminant les aléas devant être couverts, et en proposant des caractéristiques permettant de déterminer la

vulnérabilité des bâtiments.

PERIAL AM utilise ces outils et accompagne leurs développements avec l'OID. Systématiquement, des analyses de risques climatiques sont demandées en phase de *due diligence* d'acquisition des actifs par les fonds de PERIAL AM, dont PFO, qui s'appuie sur les outils de l'OID, mais également sur d'autres bases de données publiques utilisées par les auditeurs externes mandatés en *due diligence*.

En outre, l'équipe Immobilier Durable de la société de gestion œuvre à l'amélioration de la résilience des actifs en portefeuille. Au cours de l'année 2023, la SCPI a évalué l'exposition aux risques climatiques pour l'ensemble de son patrimoine français et européen pour les risques de sécheresse, risques de vagues de chaleur, risques de pluies et inondations et risque de vague de froid. La SCPI a en outre validé une mission d'amélioration de ses procédures d'urgences climatiques et des audits de vulnérabilités sur quelques sites pilotes ont été réalisés afin de déterminer des scénarios d'améliorations avec propositions d'actions. En 2024, un certain nombre d'audits va être réalisés sur des actifs considérés comme les plus à risques et la mise en place des procédures d'urgences se fera sur l'ensemble du patrimoine des fonds dont le fonds PFO.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le GIEC établit, à partir de milliers d'études scientifiques, des scénarios d'évolution. Ils sont issus des SSP, pour *Shared Socioeconomic Pathways*. Les SSP constituent les cinq trajectoires socio-économiques décrivant des évolutions possibles des institutions et de la coopération internationales, des inégalités, des conflits et des nationalismes, de l'attention portée à l'environnement, etc. Adossés à ces trajectoires, les scénarios décrivent différentes possibilités d'évolution des émissions de gaz à effet de serre⁹.

Cinq scénarios ont été développés dans le dernier rapport du GIEC :

- SSP1-1.9** : scénario très ambitieux pour atteindre l'objectif 1,5 °C de l'Accord de Paris
- SSP1-2.6** : scénario de développement durable
- SSP2-4.5** : scénario intermédiaire
- SSP3-7.0** : scénario de rivalités régionales
- SSP5-8.5** : développement fondé sur les énergies fossiles⁹

Mitiger

PERIAL AM identifiera ensuite une série d'actions adaptatives, en fonction de leur efficacité à réduire le risque climatique sur les actifs, et en fonction de leurs coûts. Ces travaux, s'ils sont mis en œuvre, permettront, selon une approche préventive des risques climatiques, de réduire les coûts de l'inaction associés à la mauvaise adaptation des actifs à des risques plus fréquents ou plus intenses. L'amélioration de la résilience permettra de réduire les risques d'obsolescence technique ou d'usage, et de réduire les risques de perte de valeur des actifs.

Parmi les mesures d'adaptation non physiques, la préparation à la survenue d'un risque permet de limiter son impact. Ainsi, la définition et la mise en œuvre de procédures de gestion des situations d'urgence permettent, lors de la survenue d'un risque, de retrouver plus facilement le fonctionnement normal de l'actif.

Le cas de PFO

À l'aide d'outils de cartographie des risques climatiques*, les équipes de gestion de PFO se fixent l'objectif d'avoir au 31/12/2025 :

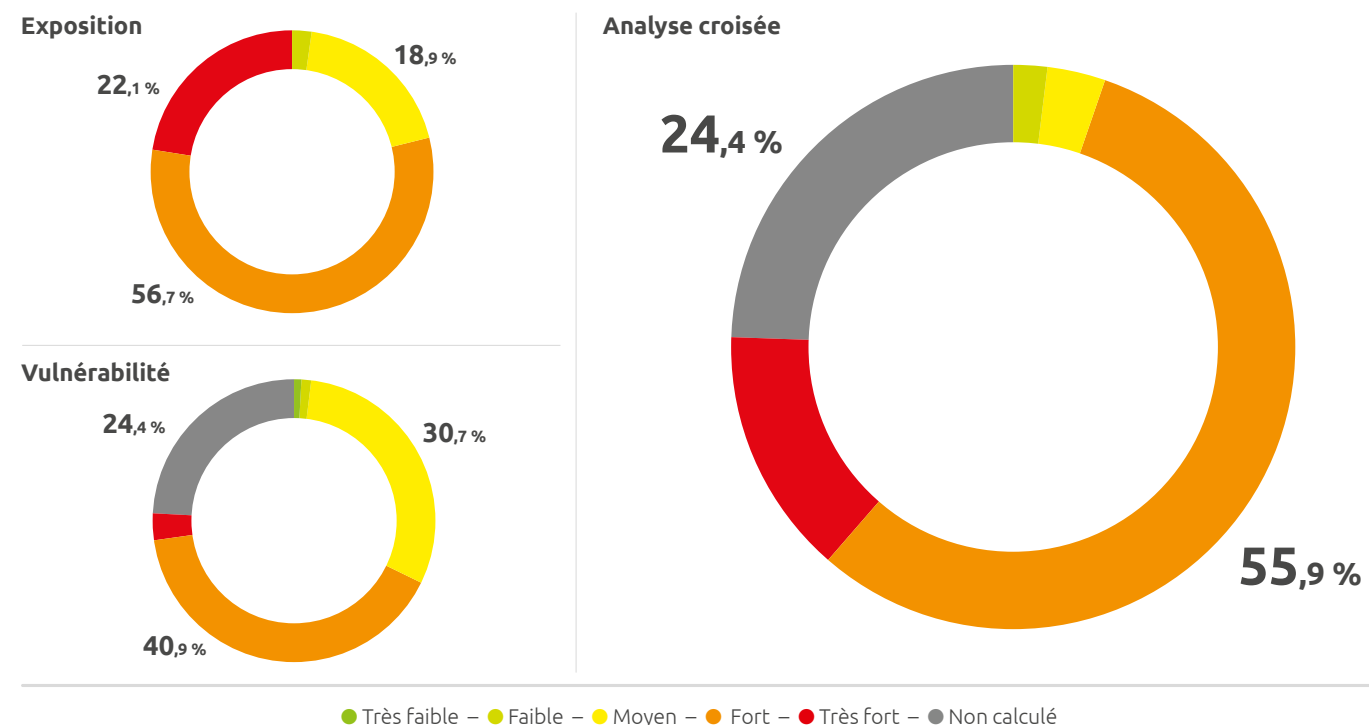
1. évalué l'exposition aux risques climatiques (en particulier, risques de sécheresse et de retrait-gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) de 100 % du patrimoine immobilier (fait au 31/12/2022) ;
2. évalué la vulnérabilité croisée des actifs soumis à risques climatiques forts (en cours) ;
3. déployé des procédures de gestion des risques climatiques sur 100 % des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité croisée des actifs (en cours).

Cette démarche est toutefois susceptible de présenter certaines limites, puisque l'atteinte des objectifs d'amélioration de la résilience climatique est subordonnée à la qualité et la complétude des données collectées, au montant des dépenses d'investissement nécessaires pour atteindre ces objectifs, qui devra rester cohérent avec la logique économique de l'immeuble, et à l'engagement en matière de résilience climatique des différentes parties impliquées dans l'utilisation de l'immeuble (locataires, prestataires immobiliers...).

EXTRAIT DE LA PLATEFORME R4RE

SYNTHÈSE GÉNÉRALE PATRIMOINE

Analyse chaleurs – prévisions à horizon 2050 – scénario climatique RCP 8.5 (business as usual)



CHIFFRES CLÉS

De la conservation efficace et équitable d'environ **30 à 50 % des terres, des eaux douces, des océans et des écosystèmes naturels** de la planète dépend le maintien de la biodiversité et des services écosystémiques.

À l'échelle mondiale, un **investissement de 1 800 milliards de dollars** en faveur de systèmes d'alerte précoce, d'infrastructures à l'épreuve des changements climatiques, de l'amélioration de l'agriculture, de la protection globale des mangroves le long des côtes et du maintien des ressources hydriques **pourrait générer 7 100 milliards de dollars** du fait d'un cumul de coûts évités et de divers bienfaits aux niveaux social et environnemental¹⁰.

⁹ <https://www.ipcc.org/dou-viennent-les-cinq-nouveaux-scenarios-du-giec-climat/>
¹⁰ <https://www.un.org/fr/climatechange/climate-adaptation>

* Les risques climatiques n'intègrent pas l'ensemble des risques naturels et technologiques, par exemple les séismes ou les accidents industriels.

Une stratégie environnementale, sociale et de gouvernance (ESG) éprouvée

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

Mobilisant son expertise interne, PERIAL AM a créé une grille de 60 critères ESG qui sont analysés pour chaque actif du patrimoine des fonds, dont PFO. Cette grille permet de noter chaque actif sur 100 pour établir le PERIAL ESG Score, mis à jour au moins annuellement et utilisé en amont de l'acquisition jusqu'à l'arbitrage de chaque actif. Une note minimale de 30/100 est exigée pour chaque actif nouvellement acquis par PFO.

UNE IMPLICATION DE L'ENSEMBLE DE LA CHAÎNE DE VALEUR

Au 1^{er} janvier 2024 pour le patrimoine français, l'ensemble des mandats de property management ont été renouvelés par PERIAL AM, intégrant des exigences ESG renforcées. Un mécanisme de rémunération variable est mis en place, lié à la réalisation des actions ayant un impact positif sur la performance ESG des actifs. L'ensemble des parties prenantes internes ont également contribué à la complétude et à la qualité des données ESG collectées : *asset managers*, gestionnaires, responsables techniques, chargés de développement durable.

UNE STRATÉGIE D'AMÉLIORATION CONTINUE DE LA PERFORMANCE ESG DE PFO

PFO adopte une stratégie d'amélioration dite *best-in-progress* dans sa gestion immobilière. Le taux de renouvellement de l'immobilier tertiaire français étant évalué à environ 3 % par an¹¹, 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. La progression des performances ESG est mesurée par l'évolution des notes ESG et des indicateurs. Cette démarche est dépendante des mêmes paramètres que ceux de la démarche liée à la résilience climatique.



¹¹ Plan Bâtiment durable : propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant. (http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/recommandations_du_chantier_parc_tertiaire-2.pdf)

1966 Gestion immobilière, collecte des loyers PERIAL ASSET MANAGEMENT CRÉATEUR DE PF1, UNE DES PREMIÈRES SCPI	2009 Création de PFO ₂ , intégrant des objectifs environnementaux à horizon huit ans	2020 Création du PERIAL ESG Score Prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance pour piloter les immeubles depuis l'acquisition jusqu'à la cession, en passant par la gestion CRÉATION DU PERIAL ESG SCORE	2020 La SCPI PFO ₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone obtiennent le label ISR	2021 Définition de la Raison d'être du groupe	2023 PFO obtient le label ISR INVESTISSEMENT • SOCIALMENT RESPONSABLE •	2030 Programme PERIAL Positive 2030 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
---	---	---	---	---	--	--

Cycle de vie d'un actif en portefeuille

AVANT D'INTÉGRER LE PATRIMOINE DE PFO, EN VUE DE 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

UNE FOIS ACQUIS ET GÉRÉ PAR PFO, GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Déploiement des procédures d'urgence

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

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

EN SORTANT DU PATRIMOINE DE PFO, LORS DE L'ARBITRAGE

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

Des succès partagés

L'atteinte des objectifs de PERIAL Positive 2030 n'est possible qu'à travers l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Les savoirs sont partagés en interne, et les collaborateurs et collaboratrices prennent une part active à l'atteinte des objectifs extra-financiers de la société et du groupe.

PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour définir et déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les actifs au quotidien, peuvent participer à la sobriété et à la résilience des actifs en adoptant des

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

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



Performances
extra-
financières

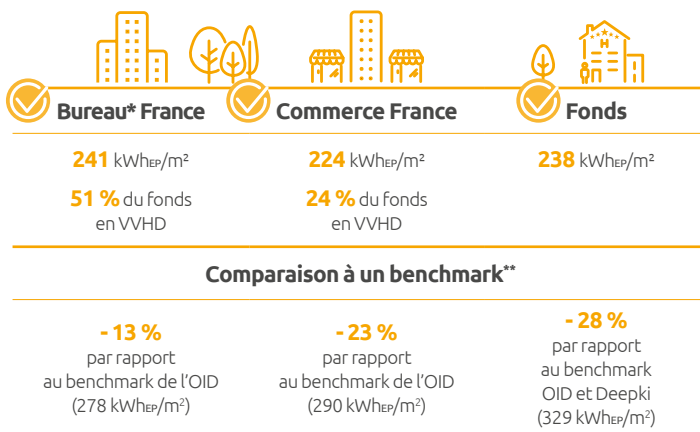
INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

ÉNERGIE ET CARBONE



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE
(kWh_{EP}/m²) parties communes et privatives

Consommations moyennes par typologie d'actifs en kWh_{EP}/m²



Évolution 2021-2023 :



La performance énergétique diminue progressivement au regard des années précédentes, à l'échelle du fonds. On observe uniquement une légère augmentation pour la catégorie « Commerces » par rapport à 2023.

Couverture en VVHD

100 % du fonds

Part de performance énergétique réelle : **10,20 %**
Part de performance énergétique estimée : **89,80 %**

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).

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

* Bureau : actifs de bureaux, d'enseignement, d'activité, actifs de parking et RIE.

Méthodologie de calcul et limites

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.

La comparaison d'une moyenne annuelle avec la moyenne de l'Observatoire de l'immobilier durable (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.

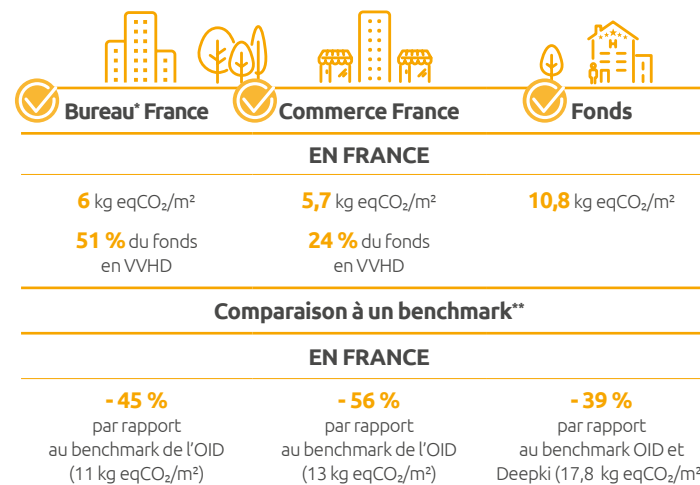
Approche et méthodologie de calcul pondéré :

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.



ÉMISSIONS DE GES
en valeur relative (kg eqCO₂/m²), calculées sur la base des consommations d'énergie des parties communes et privatives

Émissions moyennes par typologie d'actifs en kg eqCO₂/m²



Évolution 2021-2023 :



Les émissions de gaz à effet de serre (GES) de 2023, au niveau du fonds, aussi bien qu'au niveau des typologies « Bureaux » et « Commerces » ont significativement diminuées au regard de 2022 et 2021.

Couverture en VVHD

100 % du fonds

Part de performance énergétique réelle : **10,20 %**
Part de performance énergétique estimée : **89,80 %**

Mode de calcul

Moyenne des performances carbone des actifs (en kgCO_{2e}/m²) 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.

Méthodologie de calcul et limites

Les performances carbone des actifs ont été calculées par un prestataire spécialisé à partir des calculs de performance énergétique 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.

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

ÉNERGIE ET CARBONE

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 les locataires et les prestataires, en actionnant les leviers de l'usage, de l'exploitation et des travaux pour améliorer les impacts positifs sur les actifs immobiliers.

Consommations énergétiques et changement climatique sont intimement liés : en effet, les consommations énergétiques émettent, pour la plupart, des gaz à effet de serre, responsables du changement climatique.

Si l'impact carbone dépend de la teneur du bouquet énergétique local en énergies issues de sources renouvelables ou de combustibles fossiles, il est toutefois nécessaire d'agir à la fois sur l'empreinte carbone des énergies consommées et sur le volume des consommations.

Agissant sur le volet énergétique, PERIAL AM a 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 d'approvisionnement en électricité verte avec garantie d'origine renouvelable, au travers d'un partenariat avec Engie, et, 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.

S'inscrivant de nouveau dans une logique d'amélioration, PERIAL AM réalise un travail visant à la révision de sa stratégie énergétique et carbone, son équipe Développement durable, et en particulier Energy Management, s'alliant à un bureau d'études.



INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



CERTIFICATIONS

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



15 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)

EN DÉTAIL

en phase construction

5 % BREEAM

4 % HQE & LEED

en phase exploitation

4 % BREEAM In-Use

2 % HQE exploitation



Évolution 2021-2023

+ 1 points par rapport à 2022
+ 4 points par rapport à 2021



Couverture en valeur vénale hors droits (VVHD)

100 % des actifs sous gestion *

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs porteurs d'une certification environnementale sur la valeur vénale hors droits du fonds. Certifications environnementales prises en compte : HQE, BREEAM et LEED, sur les schémas construction/rénovation et exploitation.

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 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.

La baisse significative de part d'actifs certifiés en construction / rénovation s'explique par l'évolution des valeurs d'expertises entre 2022 et 2023.

La légère baisse de part d'actifs certifiés en exploitation s'explique par des décisions de gestion visant à ne pas renouveler la certification BREEAM In-Use d'actifs inscrits au plan d'arbitrage ou sans enjeu de commercialisation immédiat.

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 m² (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 PFO₂.

Au 31/12/2023, la part d'actifs de bureaux de plus de 5 000 m² certifiés BREEAM In-Use (a minima Very Good) ressort à 6 % (en VVHD).

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



BIODIVERSITÉ

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



37 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2023

+ 4 points par rapport à 2022 et 2021



Couverture en VVHD

100 % des actifs sous gestion*

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)



5 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2023

Nouvel indicateur



Couverture en VVHD

100 % des actifs sous gestion*

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...

Actions d'engagement

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.

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).

INDICATEURS SOCIAUX



MOBILITÉ

Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transports en commun (plus de deux stations de transports en commun)



62 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Évolution 2021-2023

- 1 points par rapport à 2022
- 4 points par rapport à 2021

La légère baisse de cet indicateur en 2023 par rapport aux deux dernières années s'explique principalement par l'évolution de la composition du fonds ainsi que par l'évolution de la valorisation des actifs.



Couverture en VVHD

100 % des actifs sous gestion*

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs à moins de 500 m d'un nœud 2024 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, OpenStreet-Maps).



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

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 cyclistes, comme des locaux à vélos, des casiers ou des douches, par exemple, permettant aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, la pollution de l'air et la consommation de ressources liées à la fabrication des véhicules et des infrastructures, 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'Ademe¹. Les déplacements liés aux véhicules particuliers représentaient 16 % des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019².



1 La mobilité de demain : <https://agirpoulatransition.ademe.fr/acteurs-education/enseigner/mobilite-demain-affaire-roule-marche>
2 <https://www.notre-environnement.gouv.fr/themes/climat/les-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-et-l-empreinte-carbone-ressources/article/les-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-du-secteur-des-transport>



SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walk Score supérieurs à 70/100



62 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Évolution 2021-2023

- 5 points par rapport à 2022
- 2 points par rapport à 2021

La légère baisse de cet indicateur en 2023 par rapport aux deux dernières années s'explique principalement par l'évolution de la composition du fonds ainsi que par l'évolution de la valorisation des actifs.



Couverture en VVHD

100 % des actifs sous gestion*

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 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

✓ **100 %***

en valeur vénale hors droits

Évolution 2021-2023

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

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

✓ **46 %***

en valeur vénale hors droits

Évolution 2021-2023

+ 19 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 *property managers*.
Part des actifs en valeur vénale hors droits, disposant d'une charte ESG signée par les prestataires de travaux

✓ 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 *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 d'ESG sont intégrées dans les mandats des *property managers* intervenant sur le patrimoine de la SCPI.

En particulier depuis le 1er janvier 2024, les *property managers* français ont signé un mandat intégrant une clause de rémunération variable associée à la réalisation des travaux participant à l'amélioration de la performance ESG du patrimoine. De plus, 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 services 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 des 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 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



✓ **13 %**

en valeur vénale hors droits



Évolution 2021-2023

- 36 points par rapport à 2022
- 4 points par rapport à 2021

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 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 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 plan de travaux visant à réduire sa vulnérabilité climatique



Actifs significatifs 2023

MARSEILLE / 13 / LA MARSEILLAISE

Les 5 actifs les plus importants (en valeur vénale)

QUI REPRÉSENTENT 21 % DE LA VVHD DU FONDS



Dolce Sitges (Espagne)

PERIAL ESG SCORE **26,41/100**

Note E	9,61
Note S	13,85
Note G	2,95

- Performance énergétique : 237,57 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : pas d'information
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Aucun certificat environnemental
- Moins de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 6/100
- Charte ESG signée par les *property managers* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risque climatique fort

Commentaires : Aucune action particulière en lien avec la performance ESG de l'actif n'a été réalisée courant 2023. Le bâtiment a été acquis en septembre 2023.

Actions envisagées en 2024 : Il est prévu d'investir dans des installations d'étanchéité sur l'actif à partir de 2024.



Saint-Ferréol Marseille

PERIAL ESG SCORE
40,65/100

Note E	14,23
Note S	16,26
Note G	10,15

Commerces

⚡ Performance énergétique : 220,90 kWh_{EP}/m²

☀️ Performance carbone : 12,18 kg eqCO₂/m²

🌿 Taux de végétalisation de la parcelle compris nul

✅ Aucune certification environnementale

🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m

📍 Walk Score 100/100

👤 Charte ESG signée par les *property managers* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

⚠️ Risques climatiques forts

Commentaires : L'actif dispose d'une bonne performance ESG grâce notamment à ses faibles consommations énergétiques et émissions de GES ainsi qu'à sa localisation avantageuse.

Actions envisagées en 2024 : Obtention d'une certification environnementale, audits énergie et de vulnérabilité, installation d'une GTB.



Bluewater Hoofddorp

PERIAL ESG SCORE
29,16/100

Note E	8,20
Note S	10,00
Note G	10,96

Bureaux

⚡ Performance énergétique : 270,49 kWh_{EP}/m²

☀️ Performance carbone : pas d'information

🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle

✅ Certification BREEAM niveau Excellent

🚆 Moins de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m

📍 Walk Score 52/100

👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

⚠️ Risques climatiques forts

Commentaires : Cet actif néerlandais présente des performances faibles en matière de durabilité.

Actions envisagées en 2024 : Obtention d'une certification, audits énergie et de vulnérabilité, installation d'équipements CVC.



La Marseillaise Marseille

PERIAL ESG SCORE
60,81/100

Note E	30,27
Note S	19,29
Note G	11,25

Bureaux

⚡ Performance énergétique : 195,26 kWh_{EP}/m²

☀️ Performance carbone : 3,72 kg eqCO₂/m²

🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle

✅ Certifications HQE Excellent et LEED Gold et BREEAM-In-Use Very Good, en plus de WiredScore (connectivité)

🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m

📍 Walk Score 86/100

👤 Charte ESG en cours de signature par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

⚠️ Risques climatiques forts

Commentaires : En 2023, la certification BREEAM In-Use a été obtenue pour cet actif.

Actions envisagées en 2024 : Audits biodiversité et de vulnérabilité, travaux de performance énergétique et remplacement des éclairages des parties communes



Maxstrasse Essen

PERIAL ESG SCORE
50,36/100

Note E	14,61
Note S	18,40
Note G	17,34

EHPAD

⚡ Performance énergétique : 193,10 kWh_{EP}/m²

☀️ Performance carbone : 33,17 kg eqCO₂/m²

🌿 Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle

✅ Aucune certification environnementale

🚆 Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif

📍 Walk Score 95/100

👤 Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM

⚠️ Risques climatiques moyens

Commentaires : Les performances énergétiques et carbone de cet actif se sont améliorées au regard de l'an passé, ce qui permet une évolution positive du score ESG pour 2023.

Actions envisagées en 2024 : Audit énergétique.

Les 5 actifs les plus performants en matière d'ESG

QUI REPRÉSENTENT 9 % DE LA VVHD DU FONDS



La Marseillaise Marseille

PERIAL ESG SCORE **60,81/100**

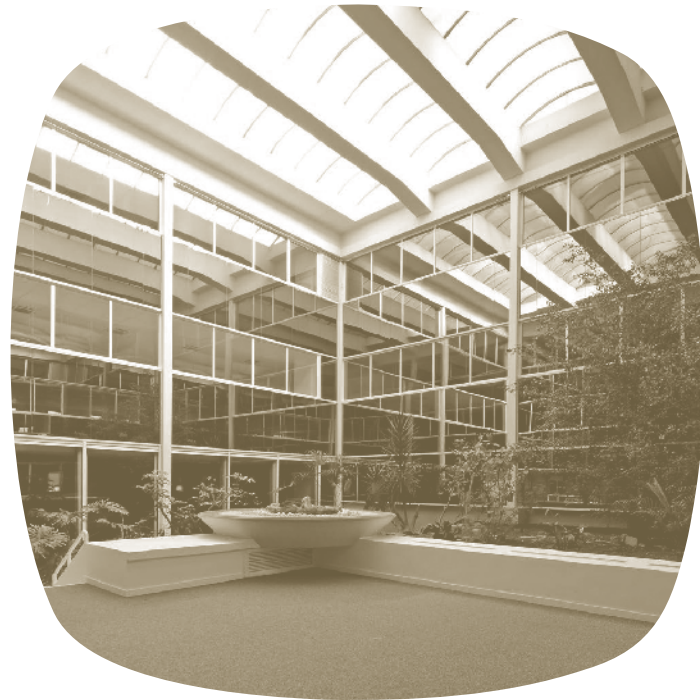
Bureaux

Note E	30,27
Note S	19,29
Note G	11,25

- Performance énergétique : 195,26 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 3,72 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Certifications HQE Excellent et LEED Gold et BREEAM-In-Use Very Good, en plus de WiredScore (connectivité)
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 86/100
- Charte ESG en cours de signature par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : En 2023, la certification BREEAM In-Use a été obtenue pour cet actif.

Actions envisagées en 2024 : Audits biodiversité et de vulnérabilité, travaux de performance énergétique et remplacement des éclairages des parties communes



Cap Cergy Cergy

PERIAL ESG SCORE
59,66/100

Note E **24,47**
Note S **21,73**
Note G **13,46**

Bureaux

- Performance énergétique : 185,19 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 6,47 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 87/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100% des prestataires
- Risques climatiques forts

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).



Yvoire Paris

PERIAL ESG SCORE
55,49/100

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

Bureaux

- Performance énergétique : 220,9 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 2,18 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- HQE exploitation **Axe 1** très bon, **Axe 2** excellent
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- 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 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 : AMO certification environnementale, MOE conception GTB, 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_{EP}/m²
- Performance carbone : 4,35 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- 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.



Le Tripode Nantes

PERIAL ESG SCORE
55,37/100

Note E **18,66**
Note S **20,01**
Note G **16,62**

Bureaux

- Performance énergétique : 220,09 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 9,01 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 89/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Des études CVC préliminaires aux travaux de CTA ont été réalisées courant 2023.

Actions envisagées en 2024 : Audit énergétique et remplacements des CTA.



SAINT-DENIS / 93 / HÔTEL

Les 5 actifs les moins performants en matière d'ESG

QUI REPRÉSENTENT
1,3 % DE LA VVHD DU FONDS



Aubert Narbonne



	Note E	3,73
Commerce	Note S	2,38
	Note G	7,38

- Performance énergétique : Pas d'information
- Performance carbone : Pas d'information
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 68/100
- Charte ESG signée par les *property managers* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : L'absence des informations énergie et carbone pénalisent la performance ESG de cet actif. Un travail de coordination entre le property manager et le locataire est en cours pour fiabiliser les données.
Actions envisagées en 2024 : Installations de bornes IRVE et d'une GTB.



Europarc Meyreuil Aix-en-Provence

PERIAL ESG SCORE
20,23/100

Bureaux

Note E	7,43
Note S	4,04
Note G	8,77

- Performance énergétique : 296,25 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 4,35 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 41/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Le positionnement géographique ainsi que les consommations énergétiques plutôt élevées pénalisent la performance ESG de l'actif. En 2023, un audit pour détecter la présence d'amiante a été réalisé.
Actions envisagées en 2024 : Remplacement des installations de climatisations, installation de racks à vélos, réfection du local tri sélectif, remplacement périodique des végétaux pour plantations locales.



Le Tritium Bât. C Aix-en-Provence

PERIAL ESG SCORE
20,34/100

Bureaux

Note E	4,57
Note S	4,23
Note G	11,54

- Performance énergétique : Pas d'information
- Performance carbone : Pas d'information
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 53/100
- 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 énergie et carbone ainsi que la localisation de l'actif pénalisent sa performance ESG. En 2023 une restructuration du bâtiment a été entamée.
Actions envisagées en 2024 : Audit énergétique, installations de racks à vélos sécurisés, réfection du local tri sélectif et remplacement périodique des végétaux par des plantations locales.



Le Tritium Bât. A Aix-en-Provence

PERIAL ESG SCORE
22,41/100

Bureaux

Note E	9,41
Note S	4,23
Note G	8,77

- Performance énergétique : 296,25 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 4,35 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 53/100
- Charte ESG signée par les *property managers* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : Des travaux de rénovation ont été réalisés courant 2023.
Actions envisagées en 2024 : Installations de racks à vélos sécurisés, réfection du local tri sélectif et remplacement périodique des végétaux par des plantations locales.



Saint Hilaire Aix-en-Provence

PERIAL ESG SCORE
24,36/100

Bureaux

Note E	10,13
Note S	2,69
Note G	11,54

- Performance énergétique : 296,25 kWh_{EP}/m²
- Performance carbone : 4,4 kg eqCO₂/m²
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transports en commun dans un rayon de 500 m
- Walk Score 27/100
- Charte ESG signée par les *property managers* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

Commentaires : L'actif dispose d'une performance ESG faible en raison notamment des consommations relativement élevées d'énergie et de sa localisation. Quelques travaux ont été réalisés courant 2023 qui devraient engendrer une légère amélioration de la note ESG : mise en place d'une GTC et d'un système d'arrosage automatique.
Actions envisagées en 2024 : Audit énergétique.



S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034



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

SCPI PFO

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 PFO au 31 décembre 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023

SCPI PFO
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 PFO

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 PFO 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 PFO (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 PFO

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 PFO 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
19:30:46 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould
Associé

SCPI PFO

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 PFO au 31 décembre 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023