

# PfO<sub>2</sub>



Rapport  
extra-  
financier  
2023

# Édito

La SCPI PFO<sub>2</sub> renouvelle ses ambitions extra-financières en capitalisant sur ses engagements historiques pour viser une meilleure résilience du patrimoine et rester pionnière sur la résolution des problématiques environnementales.

L'année 2023 a été une année charnière.

En effet, 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.

Dans ce contexte chahuté, la valeur du patrimoine de la SCPI PFO<sub>2</sub> a été évalué à la baisse l'année dernière en dépit de notre gestion visant à protéger la valeur des immeubles dans le temps, notamment. Néanmoins, nous maintenons que les stratégies extra-financière et financières sont intrinsèquement et positivement liées.

En effet, le cadre réglementaire applicable aux bâtiments s'accélère en France et en Europe. C'est également le cas des exigences des locataires en termes de sobriété environnementales, de niveaux de confort et de services. C'est pourquoi nous poursuivons et nous renouvelons les engagements que nous avons pris en termes d'objectifs extra-financiers. Si les experts immobiliers tardent aujourd'hui à pleinement considérer la valeur extra-financière des immeubles, nous avons la conviction que nous agissons dans le sens de la réglementation et que ces investissements seront bénéfiques à moyen et long termes.

Nous travaillons à mieux articuler performance extra-financière et valorisation d'actifs, en échangeant sur de nouveaux mécanismes de valorisation avec les experts. Ces travaux devraient nous permettre de démontrer la robustesse des valeurs des bâtiments les mieux armés pour respecter les réglementations mais aussi répondre aux évolutions d'usages des locataires.

En 2009, la SCPI PFO<sub>2</sub> innovait déjà sur le marché en intégrant des objectifs environnementaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion. Aujourd'hui, le marché s'est approprié cette vision et les objectifs environnementaux historiques de la SCPI sont désormais rattrapés par la réglementation française – et en particulier par le dispositif

éco-énergie tertiaire. Fortes de cette démarche portée depuis plus de 15 ans, les équipes d'asset management intègrent désormais au quotidien ces objectifs environnementaux, qui nécessitent également une collaboration étroite avec les locataires.

Convaincus que la lutte contre le changement climatique est une mission fondamentale que le secteur de l'immobilier doit poursuivre et intensifier, nous avons fait évoluer au 1er janvier 2024 la stratégie extra-financière de la SCPI PFO<sub>2</sub> qui vise désormais à s'aligner à la trajectoire de réchauffement climatique limitée à 1,5°C de l'Accord de Paris jusqu'en 2030.

Cette nouvelle dynamique s'accorde parfaitement avec le nouveau cycle de labélisation ISR dans lequel s'est inscrit la SCPI en obtenant le renouvellement du label fin 2023, pour une durée de trois nouvelles années. Elle doit permettre à PFO<sub>2</sub> de rester la SCPI environnementale de référence du marché. Ce renouvellement démontre que les engagements d'amélioration de la performance extra-financière du patrimoine ont été tenus. 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.

Souhaitant être moteur de la transformation du secteur, le Groupe PERIAL 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. Cela se traduit évidemment dans la stratégie de PFO<sub>2</sub> que nous continuerons à faire évoluer pour donner du sens à votre épargne.

**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 chez PERIAL Asset Management
- 10** Une stratégie ESG qui a permis à PFO<sub>2</sub> de renouveler le label ISR
- 13** Une stratégie d'amélioration continue
- 14** Une SCPI qui capitalise sur ses objectifs historiques pour se redonner une nouvelle stratégie de décarbonation
- 16** Évolution des performances
- 26** Actifs significatifs
- 38** Actifs du patrimoine acquis de 2009 à 2015


# PfO<sub>2</sub>

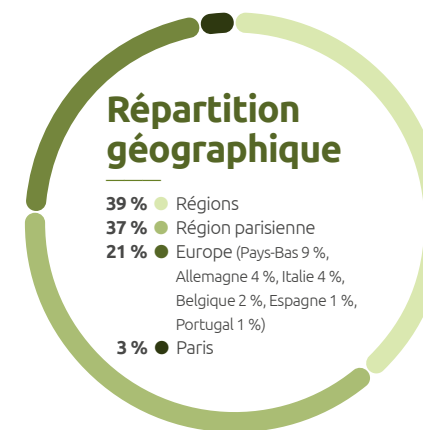
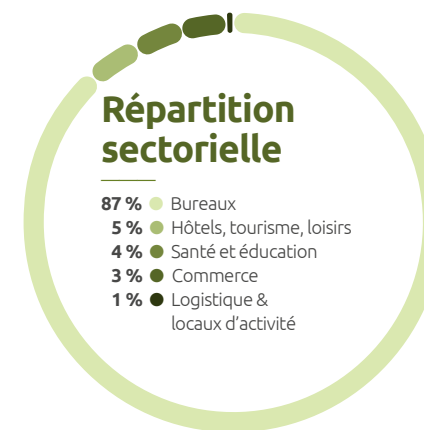
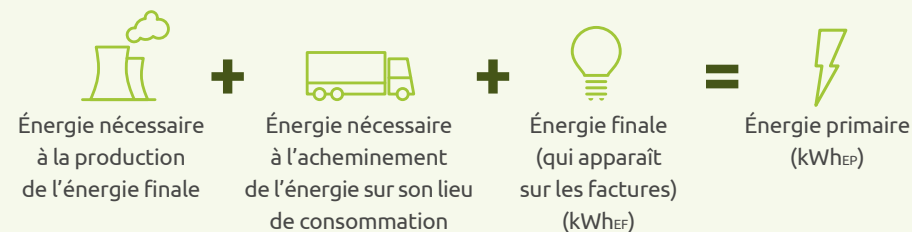


■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Chiffres clés

Pour tout comprendre

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



Chiffres au 31/12/2023

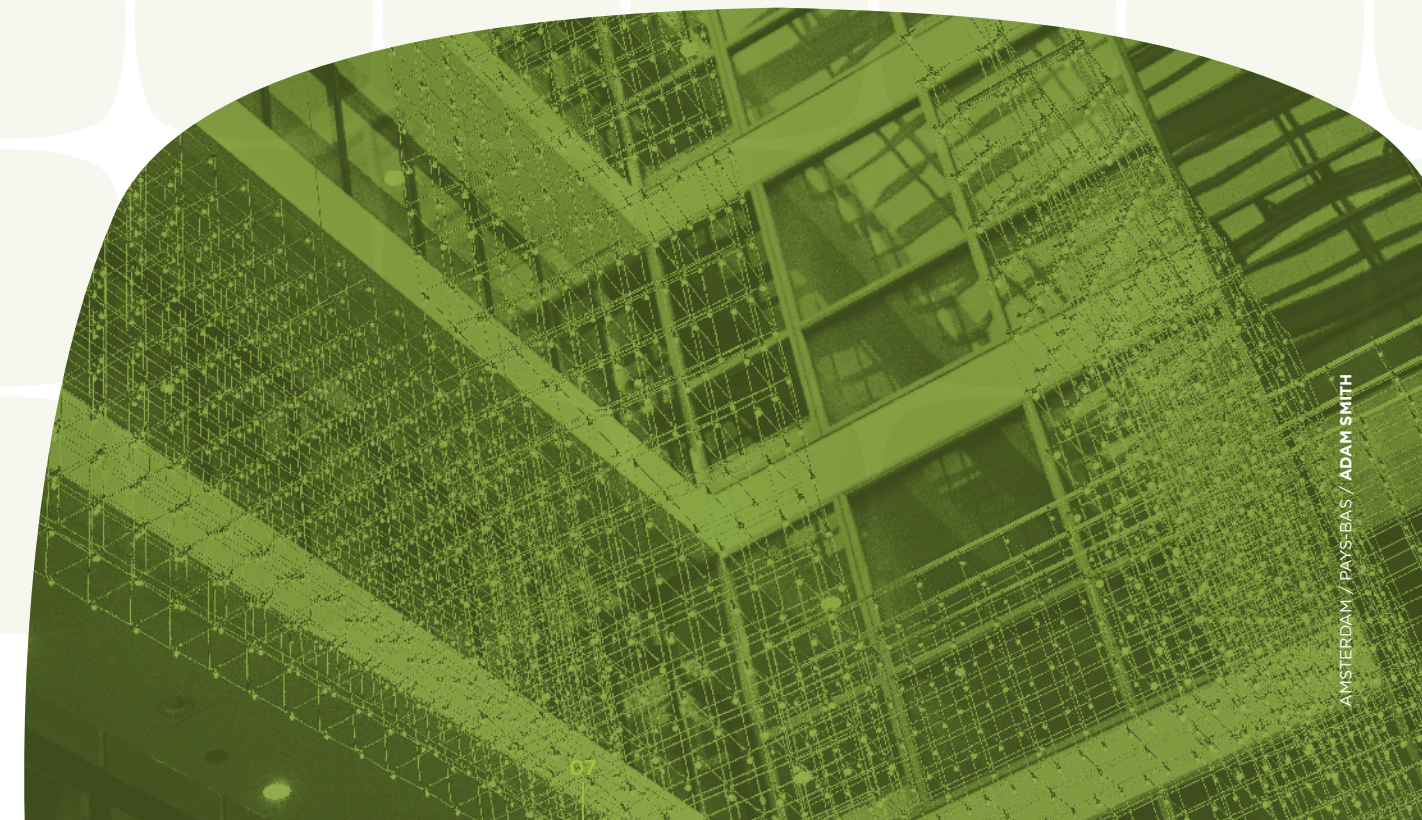
**100 %\***  
**DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS** en France alimentés en électricité sont couverts par une énergie verte, certifiée **garantie d'origine renouvelable**

**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

**260 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an**  
 en moyenne\*\* contre **295 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>/an**, (benchmarks Deepki et OID) à l'échelle du fonds

\* 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

## 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 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.

TOUT SAVOIR  
SUR PERIAL  
POSITIVE 2030

<https://www.perial.com/groupe/engagements>

# 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

## PfO<sub>2</sub> OBTIENT LE RENOUELEMENT DU LABEL ISR

Fin 2023, PfO<sub>2</sub> a fait l'objet de l'audit de renouvellement pour le label ISR, à l'issue du premier cycle des trois ans. A la suite de cet audit réalisé par l'Afnor, PfO<sub>2</sub> s'est vu renouvelé la labélisation ISR.

Ce renouvellement démontre l'atteinte des exigences du label ISR et notamment celle de la dynamique d'amélioration continue.

PfO<sub>2</sub> s'inscrit dans un nouveau cycle de labélisation sur trois ans, permettant de toujours améliorer la performance environnementale, sociale et de gouvernance du fonds.

Le référentiel du label pour les fonds immobiliers fait l'objet d'un travail de mise à jour, visant à renforcer les exigences et à l'aligner aux cadres réglementaires ayant émergé depuis la première version du référentiel.



## 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.

Pour comprendre les actions menées et les résultats obtenus auprès de nos parties prenantes sur les thématiques ESG, consulter la politique d'engagement des parties prenantes :

[https://www.perial.com/sites/default/files/2023-01/221218\\_perial-am\\_politique-engagement-pp.pdf](https://www.perial.com/sites/default/files/2023-01/221218_perial-am_politique-engagement-pp.pdf)

## CYCLE DE VIE D'UN ACTIF EN PORTEFEUILLE

### AVANT L'ACQUISITION

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

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

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

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

### GESTION IMMOBILIÈRE

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Intégration de l'actif dans la stratégie d'amélioration environnementale (alignement du portefeuille avec la trajectoire de décarbonation 1,5° C de l'Accord de Paris jusqu'à 2030)

Mise en place du plan pluriannuel de travaux avec mention des actions impactant la performance ESG

Collecte annuelle des données de consommation

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

### 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 sur la performance ESG de PFO<sub>2</sub>

## POUR LE PATRIMOINE...

### Le saviez-vous ?

**Le taux de renouvellement de l'immobilier tertiaire français est évalué à environ 3 % par an\***, c'est pourquoi il est capital d'améliorer le parc existant, ce qui permet par ailleurs de limiter l'étalement urbain, la consommation de ressources et l'obsolescence des actifs. Pour répondre à cet enjeu, PFO<sub>2</sub> 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. Cette prise en compte se renforce selon un processus itératif.

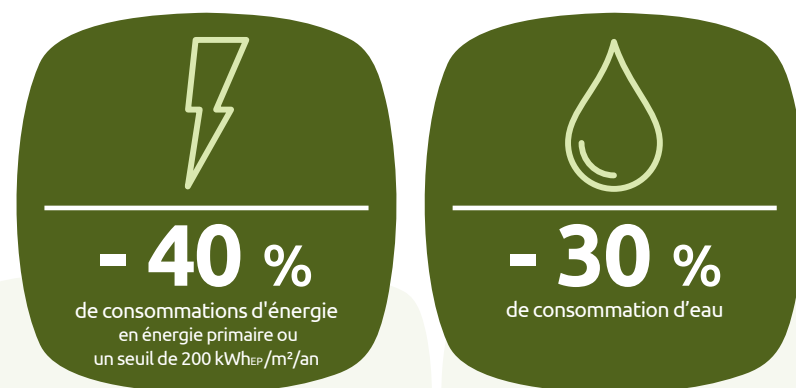
**À l'occasion du présent rapport extra-financier, la société de gestion a, selon une démarche volontaire et suite à un appel d'offres, sollicité KPMG en qualité d'organisme tiers indépendant (OTI) afin de réaliser un audit des huit indicateurs ISR présentés ci-après.**

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

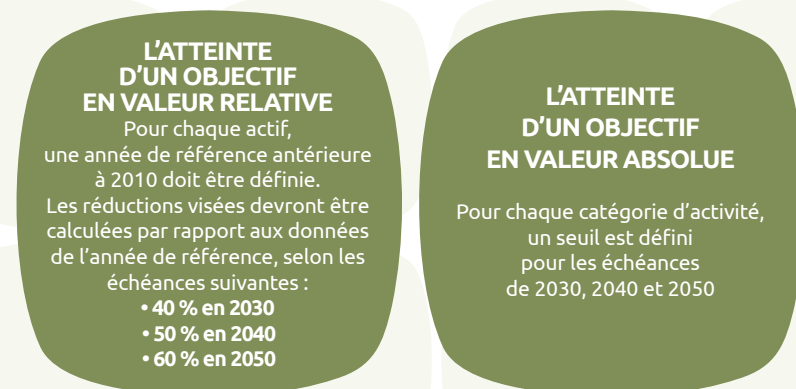
\* Plan Bâtiment durable, « Propositions pour la mise en œuvre du Grenelle dans le parc immobilier tertiaire privé existant. »

# Une SCPI engagée pour l'amélioration de la performance énergétique

Les objectifs historiques de PFO2 ont été établis dès la création du fonds en 2009, préfigurant les transformations à l'œuvre dans le secteur immobilier, et intégrant déjà le souci de la sobriété énergétique. Pour chaque actif, PFO2 s'engage, sur une durée de huit ans après son acquisition, à atteindre :



Veuillez vous référer à l'annexe du présent document pour visualiser les résultats pour chaque actif.



## LE « DÉCRET TERTIAIRE »

Signataire des accords de Paris, visant notamment la limitation du réchauffement climatique à 1,5 °C par rapport aux niveaux préindustriels et en deçà des 2 °C, la France a défini sa contribution déterminée au niveau national, la stratégie nationale bas-carbone (SNBC).

Cette dernière vise à la neutralité carbone à horizon 2050, en définissant des budgets carbone, notamment répartis par secteur, jusqu'à cette date.

Dans cette lignée, le dispositif Éco-énergie tertiaire (DEET), parfois appelé « décret Tertiaire », définit des objectifs de réduction des consommations énergétiques des bâtiments tertiaires jusqu'à 2050. Couplées à la décarbonation du mix énergétique des bâtiments, ces réductions permettront de limiter l'impact du secteur sur le climat. Au-delà de la qualité intrinsèque du bâti et de ses éventuels équipements, ce sont également l'usage et l'exploitation des actifs qui doivent participer à la démarche de sobriété. Tous les bâtiments ou ensembles de bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² sont concernés par ce dispositif, qui oblige propriétaires et locataires des secteurs public et privé.

Deux démarches permettent d'évaluer le respect des obligations du dispositif : l'atteinte d'un objectif en valeur relative ou l'atteinte d'un objectif en valeur absolue. Ces objectifs peuvent être modulés, notamment en fonction des contraintes techniques, architecturales ou financières. Les consommations doivent être déclarées annuellement sur la plateforme OPERAT, opérée par l'ADEME. L'enjeu principal, pour répondre aux premières exigences du décret, réside dans l'obtention de données de consommations fiables.

L'équipe Immobilier Durable de PERIAL AM travaille notamment à la généralisation de mandats permettant l'accès automatique aux données de consommation des locataires au travers de son partenariat avec la société "OCEA". PERIAL AM accompagne également ses locataires et contribue directement à l'atteinte des objectifs du DEET au travers de ses différentes campagnes de communication et ses investissements dans le cadre de ses plans de travaux.

## UN CHOIX D'ÉNERGIES VERTES

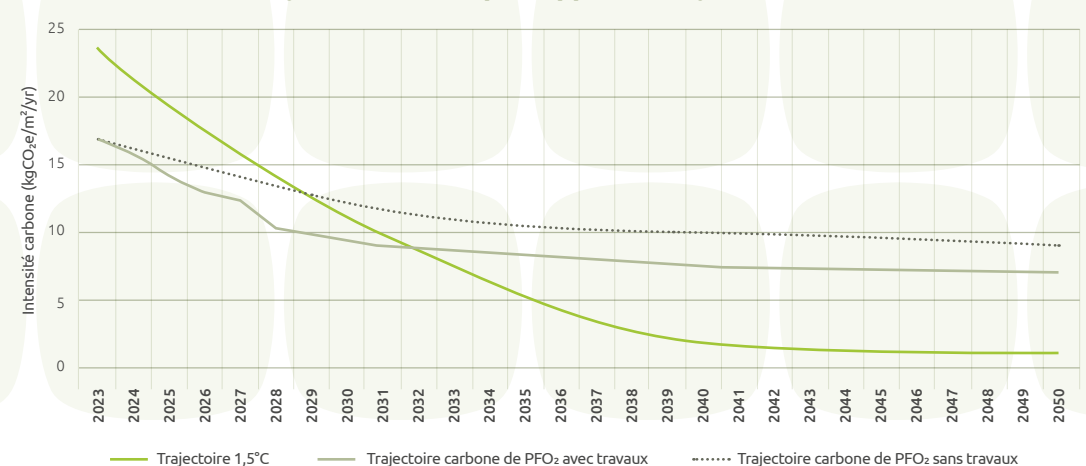
Agissant sur le volet énergétique, PERIAL AM a continué à renforcer sa stratégie d'achat d'énergie verte, mise en place depuis 2015. Les parties communes et les lots vacants en France alimentés en électricité sont couverts par un contrat-cadre d'approvisionnement en électricité verte avec garantie d'origine 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.

## UNE STRATÉGIE RENOUVELÉE

Consciente que ses objectifs environnementaux devenaient aussi exigeants que la réglementation française, PFO2 a choisi de renouveler son objectif extra-financier au 1er janvier 2024. Capitalisant sur les outils, méthodes, équipes et résultats obtenus grâce à la stratégie mise en place dès 2009, PFO2 vise désormais à respecter la trajectoire 1,5°C de l'Accord de Paris jusqu'en 2030.

Cette stratégie renouvelle l'ambition tout en permettant d'ajouter un levier de flexibilité en termes de gestion.

## Intensité carbone moyenne du fonds par rapport à l'objectif 1,5°C de l'Accord de Paris



## PFO2 EST ALIGNÉ À LA TRAJECTOIRE 1,5°C

Sur la base des calculs réalisés par Socotec Immobilier Durable, le fonds PFO2 est aligné sur la trajectoire 1,5°C. Le plan de travaux permet de sécuriser cet alignement jusqu'en 2030, en capitalisant fortement également sur les travaux d'ordre réglementaire en France (Décret tertiaire, décret BACS, installations photovoltaïques...) et en Europe.

**Objectif du fonds dès 2024**  
Alignement à une trajectoire de décarbonation 1,5°C de l'Accord de Paris jusqu'à 2030.







# Évolution des performances

MARSEILLE / 13 / LA MARSEILLAISE

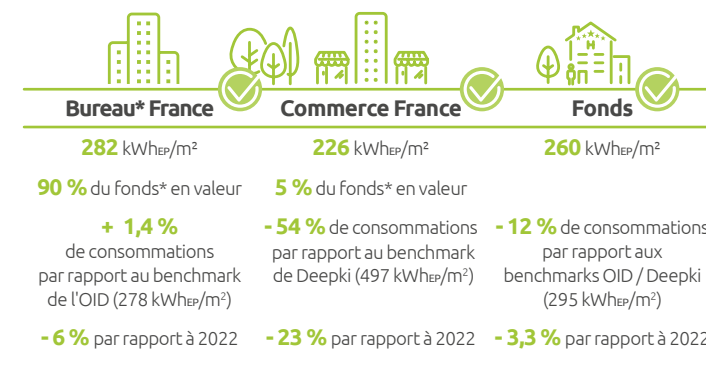
## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX ÉNERGIE ET CARBONE



### 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>



#### Évolution 2020-2023

- 3,3 % par rapport à 2022  
+ 1,6 % par rapport à 2021

La performance énergétique fluctue légèrement, tantôt à la baisse, tantôt à la hausse par rapport aux années 2021 et 2022, à l'échelle du fonds.



#### Couverture en valeur vénale hors droits

100 %

Part de performance énergétique réelle : 19,8 %  
Part de performance énergétique estimée : 80,2 %

#### Mode de calcul

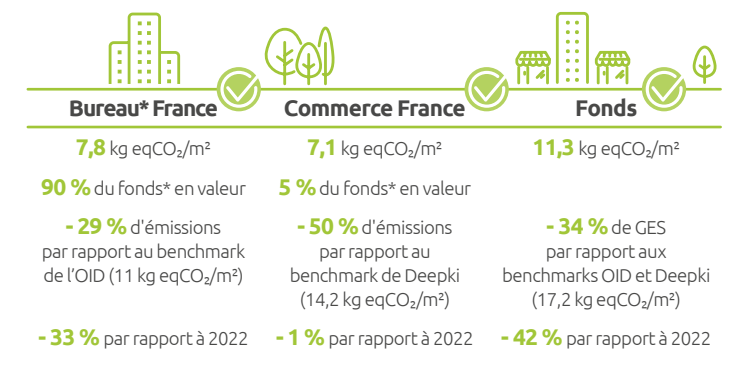
Moyenne des performances énergie des actifs (en énergie primaire) pondérées par leur valeur vénale. Exclusion des actifs en cours de vente au 31/03/2024 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).



### ÉMISSIONS DE GES

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

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



#### Évolution 2020-2023

- 42 % par rapport à 2022  
- 28 % par rapport à 2021

Les émissions des gaz à effet de serre (GES) de 2023, au niveau du fonds, ont diminué de manière significative ces 3 dernières années. Cette diminution est majoritairement constatée au niveau des bureaux.



#### Couverture en valeur vénale hors droits

100 %

Part de performance carbone réelle : 19,8 %  
Part de performance carbone estimée : 80,2 %

#### Mode de calcul

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

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

\* Actifs de bureau et d'activités.

# MÉTHODOLOGIES DE CALCUL ET LIMITES

## INDICATEUR ÉNERGIE



Les performances énergétiques des actifs ont été calculées par PERIAL AM à partir des données de télérelève issues de l'outil de gestion des consommations (par le biais des mandats de fournisseurs), mais également à partir des données patrimoniales issues des outils internes à PERIAL AM. Les valeurs aberrantes obtenues par ces calculs ont été corrigées.

Pour les sites pour lesquels les informations n'étaient pas exhaustives ou exploitables, PERIAL AM a procédé à des extrapolations issues des données d'actifs avec des fiabilités fortes et de même usage. Des corrections ont été appliquées en fonction des vecteurs énergétiques des actifs afin de calculer les performances en énergie primaire. En France, le coefficient utilisé pour la conversion énergie finale / énergie primaire de l'électricité s'élève à 2,3. Pour les autres pays européens, des coefficients dédiés aux mix énergétiques de ces pays ont également été utilisés.

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 DEEPKI ET OID :

Les benchmarks Deepki et OID sont basés sur une méthodologie similaire, axée principalement sur la collecte des données de consommation des actifs immobiliers. La principale différence réside

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

### APPROCHE ET MÉTHODOLOGIE DE CALCUL PONDÉRÉ :

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

## INDICATEUR GAZ À EFFET DE SERRE

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

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

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

- Fuites de fluides 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



## CERTIFICATIONS

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



**48 %**

en valeur vénale hors droits

### EN DÉTAIL

EN PHASE CONSTRUCTION	EN PHASE EXPLOITATION
<b>4 % BREEAM &amp; HQE</b>	<b>22 % BREEAM In-Use</b>
<b>5 % BREEAM</b>	<b>8 % HQE Exploitation</b>
<b>5 % HQE &amp; LEED</b>	(en valeur vénale hors droits)
<b>8 % HQE</b>	
<b>4 % LEED</b>	
(en valeur vénale hors droits)	



### Évolution 2020-2023

- 15 points par rapport à 2022
- 13 points par rapport à 2021
- 6 points par rapport à 2020



### Couverture en valeur vénale hors droits

**100 %\***

### Mode de calcul

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

# Actions d'engagement

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

PERIAL AM fait appel à ses partenaires pour généraliser la certification BREEAM In-Use Part 1 (qualité intrinsèque du bâtiment), au niveau Very Good a minima, sur le patrimoine sous gestion, en se focalisant sur les bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> (hors lots de copropriétaires). Ce schéma de certification permet en effet de couvrir un éventail de thématiques environnementales et sa dimension internationale en fait un outil idéal pour travailler sur un patrimoine européen tel que celui de PFO<sub>2</sub>.

Au 31/12/2023, la part d'actifs de bureaux de plus de 5 000 m<sup>2</sup> certifiés BREEAM In-Use (a minima Very Good) ressort à 25 %.



**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 31/03/2023 (en cours de commercialisation, sous exclusivité ou sous promesse).

## INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX



## BIODIVERSITÉ

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



✓ 34 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2020-2023

- 2 points par rapport à 2022  
+ 3 points par rapport à 2021  
+ 0 points par rapport à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

100 %\*

Mode de calcul

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

- information collectée lors des audits écologiques ;
- à défaut, information collectée par les prestataires d'entretien des espaces verts ;
- à défaut, estimation réalisée sur la base de données d'imagerie satellite (Google Maps).

Les surfaces verticales (murs végétalisés par exemple) ne sont pas comptabilisées.

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

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



✓ 18 %

en valeur vénale hors droits



Évolution 2020-2023

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...

## Actions d'engagement

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 quant à 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. Depuis début 2022, les contrats d'entretien des espaces verts doivent intégrer des clauses vertueuses, 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 est adjoint un volet de sensibilisation auprès des locataires.

PERIAL AM s'est en outre rapproché des écologues de Gondwana 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. Le C2S est utilisé à la fois comme un outil d'aide à la décision lors de projets de restructuration d'actifs, mais également pour valoriser les actions sur un site en exploitation. Cet indicateur sera intégré aux diagnostics écologiques prévus sur le patrimoine de PFO<sub>2</sub> de 2025 à 2029, mais fait déjà partie intégrante de la stratégie biodiversité de PF Grand Paris. Depuis novembre 2021, PERIAL AM est partenaire fondateur du programme BIG (Biodiversity Impulsion Group) piloté par l'Observatoire de l'immobilier durable. Ce programme de recherche appliquée de trois ans vise, en outre, à :

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

## POURQUOI PRENDRE EN COMPTE LA BIODIVERSITÉ ?

La biodiversité, l'ensemble des êtres vivants et des écosystèmes qu'ils forment, répond aux besoins des êtres humains, par le biais des « services rendus par la nature »

ou « services écosystémiques » :

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

Pourtant, l'IPBES (Intergovernmental Science-Policy Platform on Biodiversity and Ecosystem Services) lance l'alerte : « La nature décline globalement à un rythme sans précédent dans l'histoire humaine – et le taux d'extinction des espèces s'accélère, provoquant dès à présent des effets graves sur les populations humaines du monde entier. » Elle

identifie cinq causes principales dans l'effondrement de la biodiversité, dont les changements d'usage des terres et de la mer (et l'artificialisation des sols), mais également le changement climatique. En France, l'équivalent d'un département tous les dix ans est artificialisé, selon Novethic. Or, on estime à 26 000 milliards d'euros par an la valeur des services rendus par la nature, soit près de deux fois la production humaine de valeur dans le même temps (Commission européenne). L'immobilier a donc un rôle majeur à jouer pour inverser cette tendance en préservant et en améliorant la biodiversité locale. Au-delà de l'intérêt strictement écologique, la biodiversité urbaine permet de relier les citoyens en améliorant leur cadre de vie et en favorisant la santé mentale et sociale (International Well Building Institute). Les végétaux absorbent une partie des pollutions anthropiques, les arbres fournissent de l'ombre et du rafraîchissement, luttant contre l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les zones humides et les sols couverts limitent l'impact des intempéries (pluies, crues...) sur les infrastructures. La faune permet notamment la dégradation des matières organiques, mais peut également contribuer à la pollinisation et à l'agriculture urbaine.



\* 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



✓ **78%**

en valeur vénale hors droits



Évolution 2020-2023

**+ 3 points** par rapport à 2022  
**- 10 points** par rapport à 2021  
**- 8 points** par rapport à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

**100%\***

## Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des actifs à moins de 500 m d'un nœud de transports (plus de 2 stations de bus, métro, tramway, train) sur la valeur vénale hors droits du fonds\*.

Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, métro dans un rayon de 500 m autour de l'actif, grâce à des plateformes en open data (Google Maps, OpenStreetMaps).

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

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

Actions  
d'engagement

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, permettant aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, la pollution de l'air ainsi que 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'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>.

1 <https://multimedia.ademe.fr/infographies/infographie-la-mobilite-ademe/>  
2 <https://ree.developpement-durable.gouv.fr/themes/defis-environnementaux/changement-climatique/emissions-de-gaz-a-effet-de-serre/article/les-emissions-de-gaz-a-effet-de-serre-du-secteur-des-transportes>



## SERVICES À PROXIMITÉ

Part des actifs au Walk Score  
supérieur à 70/100



✓ **68%**

en valeur vénale hors droits



Évolution 2020-2023

**- 3 points** par rapport à 2022  
**- 8 points** par rapport à 2021  
**- 2 points** par rapport à 2020



Couverture en valeur vénale hors droits

**100%\***

## Mode de calcul

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

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

✓ **99 %**

en valeur vénale hors droits

Évolution 2020-2023

**Non comparable** par rapport à 2022  
**+ 8 points** par rapport à 2021  
**+ 20 points** par rapport à 2020

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

✓ **85 %**

en valeur vénale hors droits

Évolution 2020-2023

**+ 26 points** par rapport à 2022  
 Avant 2022, l'indicateur n'était pas calculé



Couverture en valeur vénale hors droits

**58 %\*** ont fait l'objet de travaux

Mode de calcul

Part des actifs en valeur vénale hors droits, ayant subi des travaux, couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires. Les prestataires correspondent aux *property managers* et aux prestataires techniques (travaux, bureaux d'études notamment).

## 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 français de la SCPI. En particulier depuis le 1<sup>er</sup> 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 service, et doit être retournée signée à PERIAL AM. En 2023, PERIAL AM a mis en place un outil d'évaluation ESG de ses prestataires, afin de mesurer l'évolution de leur performance extra-financière.

Les prestataires signant la charte ESG s'engagent dès lors à améliorer leur impact sur les consommations énergétiques, sur la consommation de ressources et la production de déchets ou de pollution, à décarboner leur mobilité et à participer à l'amélioration de la résilience des actifs.

Sur le plan social, ils s'engagent à garantir des conditions de travail dignes et à lutter contre les discriminations, mais également à promouvoir les entreprises locales ou innovantes. Ils sont également chargés de reporter cet engagement auprès de leurs propres prestataires. PERIAL AM travaille en outre à l'inclusion des prestataires de travaux ou de maîtrise d'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.

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

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



## RÉSILIENCE

Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens



✓ **7 %**

en valeur vénale hors droits

Évolution 2020-2023

**- 44 points** par rapport à 2022



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 évolué par rapport à celle développée sur Bat-ADAPT, rendant compliquée la comparaison par rapport à l'année 2021. L'extraction des données de la plateforme R4RE a été réalisée fin mars 2023. De nouvelles évolutions de la plateforme R4RE sont à prévoir dans les prochaines années.

✓ 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 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 20 % DE LA VVHD DU FONDS

1. **La Marseillaise**  
Marseille (13)
2. **Les Portes d'Arcueil**  
Arcueil (94)
3. **Club Med**  
Samoëns (74)
4. **Le Wave**  
Val de Fontenay (94)
5. **Le Montréal**  
Paris (75)



### La Marseillaise Marseille

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

Note E	<b>30,27</b>
Note S	<b>19,29</b>
Note G	<b>11,25</b>

Bureaux

- ⚡ Performance énergétique : 195,26 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 3,72 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Certifications HQE Excellent, 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 signée par les *property managers* et par 100 % des prestataires techniques
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires :** En 2023, la certification BREEAM In-Use a été obtenue.  
**Actions envisagées en 2024 :** audits biodiversité et de vulnérabilité, travaux de performance énergétique et remplacement des éclairages des parties communes.

*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.*



## Les Portes d'Arcueil Arcueil



Note E	18,11
Note S	23,68
Note G	13,23

Bureaux

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

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



## Club Med Samoëns



Note E	28,50
Note S	6,46
Note G	9,54

Bureaux

- ⚡ Performance énergétique : 229,98 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 12,69kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation de la parcelle au-delà de 50 %
- ✅ Aucune certification environnementale
- 🚶 Au plus, 2 stations de transport en commun à moins de 500 m
- 📍 Walk Score 12/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager*
- ⚠️ Risques climatiques faibles

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



## Le Wave Val de Fontenay



Note E	18,71
Note S	18,30
Note G	8,00

Bureaux

- ⚡ Performance énergétique : 220,90 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 12,19 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 %
- ✅ BREEM In-Use niveau Very Good
- 🚶 Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- 📍 Walk Score 63/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager*
- ⚠️ Risques climatiques forts

**Commentaires** : En 2023, une mission relative à la réception des travaux de 40 bornes IRVE a été lancée.  
**Actions envisagées en 2024** : Audit façades et audit énergétique.



## Le Montréal Paris



Note E	24,37
Note S	15,99
Note G	10,46

Bureaux

- ⚡ Performance énergétique : 187,21 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- ☀️ Performance carbone : 10,87 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- 🌿 Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- ✅ Aucune certification environnementale
- 🚶 Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- 📍 Walk Score 99/100
- 👤 Charte ESG signée par le *property manager* et par 100 % des prestataires techniques
- ⚠️ 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.



CESSON-SÉVIGNÉ / 35 / ÉNERGIE C

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

QUI REPRÉSENTENT  
11 % DE LA VVHD DU FONDS

1. **Urban Cube**  
Milan (Italie)
2. **Ere Park**  
Villeneuve d'Ascq (59)
3. **La Marseillaise**  
Marseille (13)
4. **R'Com**  
Rueil Malmaison (92)
5. **Post Office**  
La Haye (Pays-Bas)



## Urban Cube Milan

PERVAL ESG SCORE  
**67,54/100**

Note E	<b>31,84</b>
Note S	<b>25,55</b>
Note G	<b>10,15</b>

- Performance énergétique : 311,7 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 28,02 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Certification LEED Core & Shell niveau Gold
- Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 90/100
- Charte ESG signée par les *property managers*
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Un audit biodiversité a été lancé en 2023.  
**Actions envisagées en 2024 :** Certifications BREEAM In-Use, travaux/renouvellement (pompe à chaleur et panneaux photovoltaïques), travaux biodiversité et plantation d'arbres.





## Ere Park Villeneuve d'Ascq

PERVAL ESG SCORE  
**61,64/100**

Note E	<b>31,21</b>
Note S	<b>20,27</b>
Note G	<b>10,15</b>

Bureaux

- Performance énergétique : 151,92 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 2,23 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Certifications HQE, BREEAM et BREEAM In-Use niveau Very Good
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 45/100
- Charte ESG signée par les *property managers* et par 100 % des prestataires techniques
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** En 2023 a été lancée l'installation d'une nouvelle pompe à chaleur.

**Actions envisagées en 2024 :** Étude CVC, audit énergétique.

## La Marseillaise Marseille

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

Note E	<b>30,27</b>
Note S	<b>19,29</b>
Note G	<b>11,25</b>

Bureaux

- Performance énergétique : 195,26 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 3,72 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Certifications HQE Excellent, 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 signée par les *property managers* et par 100 % des prestataires techniques
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** En 2023, la certification BREEAM In-Use a été obtenue.

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

## R'Com Rueil Malmaison

PERVAL ESG SCORE  
**58,70/100**

Note E	<b>28,37</b>
Note S	<b>19,87</b>
Note G	<b>10,46</b>

Bureaux

- Performance énergétique : 81,81 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 1,2 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Certifications BREEAM Very Good et HQE
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walk Score 84/100
- Charte ESG signée par le *property manager*
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** La performance énergétique de cet actif est bonne. Une remise en état suite au départ du locataire a été réalisée en 2023.

**Actions envisagées en 2024 :** Les actions suivantes sont planifiées courant 2024 sur l'actif : audit énergétique, certification BREEAM In-Use et audit IRVE.

## Post Office La Haye

PERVAL ESG SCORE  
**58,31/100**

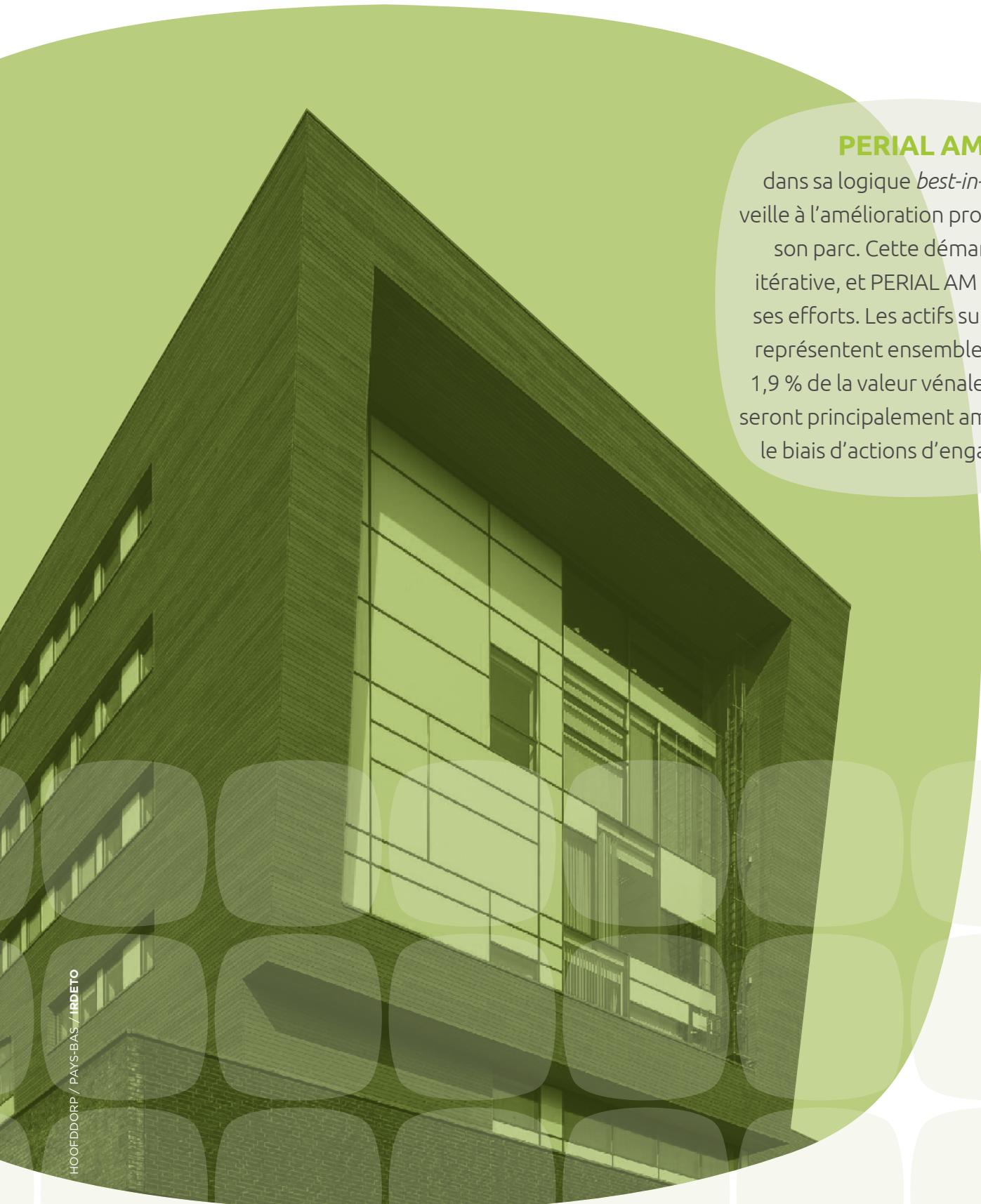
Note E	<b>27,75</b>
Note S	<b>23,49</b>
Note G	<b>7,08</b>

Bureaux

- Performance énergétique : 206,73 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 10,72 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation inférieur à 10 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Plus de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 92/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100 % des prestataires techniques
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** L'actif a amélioré sa performance ESG par rapport à 2022, passant de 50,95 à 58,31/100, et a de bonnes performances énergie et carbone.

**Actions envisagées en 2024 :** Un audit énergétique est prévu sur cet actif, ainsi que la valorisation de la certification BREEAM In-Use réalisée par le locataire.



**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 moins de 1,9 % 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

1. **Route de la Garenne**  
Orvault (44)
2. **Cube**  
Chantepie (35)
3. **Gauss**  
Illkirch Graffenstaden (67)
4. **Cube**  
Port de Bouc (13)
5. **Promotrans**  
Saint Herblain (44)



## Route de la Garenne Orvault

PERIAL ESG SCORE **21,28/100**

Note E	<b>7,31</b>
Note S	<b>4,12</b>
Note G	<b>9,85</b>

Logistique et locaux d'activité

- Performance énergétique : absence d'information
- Performance carbone : absence d'information
- Taux de végétalisation entre 10% et 50% de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Moins de 2 stations de transport en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score inférieur à 24/100
- Charte ESG signée par le *property manager* et par 100 % des prestataires techniques
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** L'actif a subi un sinistre en 2023.  
**Actions envisagées en 2023 :** Des travaux sont prévus en 2024 pour reconstruire l'actif à la suite du sinistre ayant eu lieu en 2023.



## Cube Chantepie

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

Note E	<b>7,92</b>
Note S	<b>7,58</b>
Note G	<b>7,08</b>

Commerce

- Performance énergétique : absence d'information
- Performance carbone : absence d'information
- Taux de végétalisation compris entre 10 % et 50 % de la parcelle
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 55/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

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

**Actions envisagées en 2024 :** Audit énergétique et audit des toitures.



## Gauss Illkirch Graffenstaden

PERIAL ESG SCORE  
**24,35/100**

Note E	<b>11,56</b>
Note S	<b>7,25</b>
Note G	<b>5,54</b>

Logistique et locaux d'activité

- Performance énergétique : 296,25 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,35 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation nul
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 52/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques moyens

**Commentaires :** Sa performance énergétique élevée et sa localisation en périphérie pénalisent sa performance ESG.

**Actions envisagées en 2024 :** Audit énergétique.



## Cube Port de Bouc

PERIAL ESG SCORE  
**25,53/100**

Note E	<b>4,33</b>
Note S	<b>14,43</b>
Note G	<b>6,77</b>

Commerce

- Performance énergétique : absence d'information
- Performance carbone : absence d'information
- Taux de végétalisation nul
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 71/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM et par 100% des prestataires techniques
- Risques climatiques forts

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

**Actions envisagées en 2024 :** L'actif est inscrit au plan d'arbitrage.



## Promotrans Saint Herblain

PERIAL ESG SCORE  
**25,57/100**

Note E	<b>9,75</b>
Note S	<b>10,05</b>
Note G	<b>5,77</b>

Bureaux

- Performance énergétique : 296,25 kWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>
- Performance carbone : 4,56 kg eqCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucune certification environnementale
- Au plus, 2 stations de transports en commun à moins de 500 m de l'actif
- Walk Score 69/100
- Charte ESG signée par le *property manager* intervenant sur l'actif pour le compte de PERIAL AM
- Risques climatiques forts

**Commentaires :** Sa performance énergétique élevée et sa localisation en périphérie pénalisent sa performance ESG.

**Actions envisagées en 2023 :** Un mandat de property management a été mis en place à partir du 1er janvier 2024 intégrant des exigences particulières en matière d'ESG.

## ANNEXE / ACTIFS DU PATRIMOINE ACQUIS DE 2009 À 2014 INCLUS

# Objectifs de réduction des consommations d'énergie

Le travail de pilotage des consommations d'énergie est intrinsèquement lié à la qualité de la donnée énergétique récupérée. L'équipe de PERIAL AM travaille à automatiser et à fiabiliser la collecte des consommations d'énergie sur les parties privatives – les données sur les parties communes sont maîtrisées via le contrat-cadre de fourniture d'énergie. Pour les actifs dont les données n'ont pu être récupérées, des extrapolations ont été réalisées. Visant à atteindre les objectifs sur l'ensemble des actifs, un plan d'actions précis est en cours, afin de collecter la donnée énergétique manquante (recherche de factures, réalisation d'audits énergétiques) et de mettre en place les actions visant à réduire les consommations d'énergie.

Immeuble	Date acquisition	Type	Performance eau 2022 (m³/m²)	Année de référence	Consommation de référence eau (m³/m²)	Objectif de performance (m³/m²)	Avancement 2022 par rapport à l'objectif de performance énergétique
MERIGNAC / HELIOPOLIS BAT. 5	2009	BUREAUX	0,53	NC	SO	SO	SO
ABREST/GRAND PRE	2010	ACTIVITE	0,40	NC	SO	SO	SO
COLMAR/EMILE SCHWOERER	2010	ACTIVITE	0,40	NC	SO	SO	SO
DECAZEVILLE (AVEYRON)	2010	ACTIVITE	0,40	NC	SO	SO	SO
LES MUREAUX/DENIS PAPIN	2010	ACTIVITE	0,40	NC	SO	SO	SO
ORVAULT/RTE DE LA GARENNE	2010	ACTIVITE	0,40	NC	0,41	0,3485	NC
PLESSIS PATE/LEONARD DE VINCI	2010	ACTIVITE	0,40	NC	SO	SO	SO
SABLE SUR SARTHE/CLOS DU BOIS	2010	ACTIVITE	0,40	NC	SO	SO	SO
SAINT ARNOULT (CALVADOS)	2010	ACTIVITE	0,40	NC	SO	SO	SO
SAINT QUAY PORTRIEUX	2010	ACTIVITE	0,40	NC	SO	SO	SO
TOURLAVILLE/JEAN MOULIN	2010	ACTIVITE	0,40	NC	SO	SO	SO
PARIS / TRONCHET	2009	BUREAUX	1,46	2015	SO	SO	SO
NANTES/EXALIS	2010	BUREAUX	0,40	2018	SO	SO	SO
ILLKIRCH/SEBASTIEN BRANT GAUSS	2010	BUREAUX	0,49	2020	SO	SO	SO
VELIZY/BT E/PETIT CLAMART	2010	BUREAUX	0,47	2014	SO	SO	SO
NANTERRE//ARRAS	2011	BUREAUX	0,47	2014	SO	SO	SO
AVIGNON/AERODROME	2011	BUREAUX	0,23	NC	SO	SO	SO
SURESNES/PAGES	2011	BUREAUX	0,83	2015	1,33	1,13	100,00%
LYON / LORTET	2011	BUREAUX	0,14	2015	SO	SO	SO
NICE/AEROPOLE - PROMENADE	2011	BUREAUX	0,33	2009	SO	SO	SO
MARSEILLE/GAYMARD	2011	BUREAUX	0,30	2014	SO	SO	SO
VALBONNE/GAIA 3	2011	BUREAUX	0,63	2013	SO	SO	SO
BIOT/LES ESPACES RENARD	2011	BUREAUX	0,47	NC	SO	SO	SO
SAINT-DENIS/ETOILE PLEYEL 1	2012	BUREAUX	0,39	2020	SO	SO	SO
ILLKIRCH/LE THALES	2012	BUREAUX	0,33	NC	SO	SO	SO
MOUGINS/NATURA 2	2012	BUREAUX	0,53	2015	SO	SO	SO
SAINT HERBLAIN/LE TERMINAL	2012	BUREAUX	0,15	2019	SO	SO	SO
TOULOUSE/ST MARTIN BAT 3/ B3	2012	BUREAUX	0,33	NC	SO	SO	SO
LYON / ADENINE	2012	BUREAUX	0,25	2018	SO	SO	SO
GUYANCOURT / LE GERSHWIN	2012	BUREAUX	0,28	2020	SO	SO	SO
ROUEN/MARCO POLO	2012	BUREAUX	0,45	2021	SO	SO	SO
VELIZY/BT C/PETIT CLAMART	2012	BUREAUX	0,41	2020	SO	SO	SO
DUNKERQUE/POLE MARINE	2012	COMMERCE	0,05	NC	SO	SO	SO

Immeuble	Date acquisition	Type	Performance eau 2022 (m³/m²)	Année de référence	Consommation de référence eau (m³/m²)	Objectif de performance (m³/m²)	Avancement 2022 par rapport à l'objectif de performance énergétique
TOULOUSE/14 PAUL MESPLE	2012	BUREAUX	0,37	2014	SO	SO	SO
TOULOUSE/ST MARTIN DU TOUCH B7	2012	BUREAUX	0,54	2018	SO	SO	SO
VELIZY/BT D/PETIT CLAMART	2012	BUREAUX	0,47	2007	SO	SO	SO
NANTES/VIVIANI	2012	BUREAUX	0,18	2015	SO	SO	SO
LEVALLOIS / LE WILSON	2012	BUREAUX	0,44	2013	SO	SO	SO
SAINT PRIEST/MYLAN	2013	BUREAUX	0,47	2020	SO	SO	SO
GRENOBLE/POLYTEC	2013	BUREAUX	0,51	2020	SO	SO	SO
SAINT PRIEST/ILENA PARK	2013	BUREAUX	0,07	2020	0,14	0,12	100,00%
NANTES/LE RHUYS	2013	BUREAUX	0,20	2020	SO	SO	SO
ROUEN/LE POLARIS	2014	BUREAUX	0,24	2020	0,21	0,18	0,00%
VILLEURBANNE/LE KRUGER	2014	BUREAUX	0,41	NC	SO	SO	SO
VILLEURBANNE/L'ECHO	2014	BUREAUX	0,29	2019	SO	SO	SO
NANTES/KANOA	2014	BUREAUX	0,15	2018	SO	SO	SO
TOULOUSE/ARC EN CIEL	2014	BUREAUX	0,60	2019	0,67	0,57	62,44%
SAINT HERBLAIN / SUNSET BAT A	2014	BUREAUX	0,11	2019	SO	SO	SO
SAINT MAURICE/LE DUFY	2014	BUREAUX	0,28	2018	SO	SO	SO
SAINT HERBLAIN / SUNSET BAT B	2014	BUREAUX	0,12	2019	SO	SO	SO
PARIS/LE MONTREAL	2014	ENSEIGNEMENT	0,53	2018	SO	SO	SO
IVRY / LE FLAVIA	2015	BUREAUX	0,47	2021	SO	SO	SO
ROUEN/ L'AVALASSE BAT A	2015	BUREAUX	0,33	NC	SO	SO	SO
ROUEN/ L'AVALASSE BAT B	2015	BUREAUX	0,53	NC	0,41	0,35	NC
LYON / HALLE BORIE 1	2015	BUREAUX	0,33	2021	SO	SO	SO
MONTPELLIER/BUSINESS PLAZA B1	2015	BUREAUX	0,31	2018	SO	SO	SO
MONTPELLIER/BUSINESS PLAZA B2	2015	BUREAUX	0,53	NC	SO	SO	SO
SAINT PRIEST/ URBAN EAST-APAVE	2015	BUREAUX	0,53	NC	SO	SO	SO
GENNEVILLIERS/AYMING	2015	BUREAUX	0,07	NC	SO	SO	SO
LILLE / PLACE RIHOUR	2015	BUREAUX	0,49	NC	SO	SO	SO
RENNES / URBAN QUARTZ	2015	BUREAUX	0,08	2020	0,12	0,10	100,00%
MONTBONNOT / LE SUN	2015	BUREAUX	0,23	2020	0,28	0,24	100,00%
BORDEAUX/BASIC FIT	2009	COMMERCE	0,34	2010	SO	SO	SO
COIGNIERES/PORTES DE CHEVREUSE	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
CHOLET / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
MONTPELLIER / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
SAINT WITZ / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
YUTZ / BUFFALO GRILL	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
LONGUEAU / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
PONTAULT-COMBAULT / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
AUXERRE / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
LA FOUILLOUSE / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
MARSANNAY / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
MONTBELIARD / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
NOYELLES-GODAULT / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
WINTZENHEIM / BUFFALO	2015	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
ORLEANS/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
LILLE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
ANGERS/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
LENS/1/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
BORDEAUX/1/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
LYON / SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	2018	SO	SO	SO
ISSY LES MOULINEAUX/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO

Immeuble	Date acquisition	Type	Performance eau 2022 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Année de référence	Consommation de référence eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Objectif de performance (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Avancement 2022 par rapport à l'objectif de performance énergétique
DIJON/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	2019	SO	SO	SO
PARIS/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
BORDEAUX/2/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
VANDOEUVRE LES NANCY/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
CLERMONT FERRAND/1/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
DIJON/2/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
STE GENEVIEVE DES BOIS/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
BRON/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
BREST/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
NANTERRE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
CLERMONT FERRAND II/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
BOULOGNE SUR MER/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
VENISSIEUX/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
REIMS/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
MULHOUSE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
LIMOGES/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
BELFORT/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
VILLEMOMBLE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
NANCY/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
CHALON S/SAONE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
IVRY/STALINGRAD/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	2018	SO	SO	SO
MARSEILLE/1/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
AIX EN PROVENCE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
VIRY CHATILLON/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
CHARLEVILLE-MEZIERES/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
POISSY/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
LENS/2/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
MANTES LA VILLE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
ORLY/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
VINEUIL/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
BEYNOST/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
ROUBAIX/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
COULOMMIERS/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
CHASSENEUIL DU POITOU/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
SAINT VIGOR LE GRAND/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
AMILLY/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
ISSOIRE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
LEMPDES/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
VALENCIENNE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
DIJON/3/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
EVREUX/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
SAINTES/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
CAMBRAI/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
HAUBOURDIN/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
FORBACH/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
CASTELNAU LE LEZ/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO
EPINAY SUR ORGE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	2021	SO	SO	SO
SENS/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,34	NC	SO	SO	SO

Plan d'arbitrage

NC : Non connu SO : Sans objet

# Objectifs de réduction des consommations d'eau

Les données de consommations d'eau demandent plus d'intervention de la part de l'ensemble de la chaîne de valeur. Contrairement à l'électricité, il n'existe pas de distributeur sur l'ensemble du territoire français, mais des régies locales. La généralisation des mandats permettant l'accès aux données de consommation n'est donc pas possible.

Afin de déterminer les performances des actifs, les équipes de PERIAL AM ont tout d'abord étudié les factures disponibles. Là où la donnée était jugée incomplète ou inexploitable, des hypothèses de calcul ont été définies afin de les extrapoler, ou bien des ratios ont été substitués aux données réelles.

Immeuble	Date acquisition	Type	Performance eau 2022 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Année de référence	Consommation de référence eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Objectif de performance (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Avancement 2022 par rapport à l'objectif de performance énergétique
MERIGNAC / HELIOPOLIS BAT. 5	2009	BUREAUX	0,00	2011	235,00	200,00	NC
ABREST/GRAND PRE	2010	ACTIVITE	296,25	NC	NC	NC	NC
COLMAR/EMILE SCHWOERER	2010	ACTIVITE	296,25	NC	NC	NC	NC
DECAZEVILLE (AVEYRON)	2010	ACTIVITE	220,90	NC	NC	NC	NC
LES MUREAUX/DENIS PAPIN	2010	ACTIVITE	220,90	NC	NC	NC	NC
ORVAULT/RTE DE LA GARENNE	2010	ACTIVITE	0,00	NC	NC	NC	NC
PLESSIS PATE/LEONARD DE VINCI	2010	ACTIVITE	296,25	NC	NC	NC	NC
SABLE SUR SARTHE/CLOS DU BOIS	2010	ACTIVITE	220,90	NC	NC	NC	NC
SAINT ARNOULT (CALVADOS)	2010	ACTIVITE	220,90	NC	NC	NC	NC
SAINT QUAY PORTRIEUX	2010	ACTIVITE	220,90	NC	NC	NC	NC
TOURLAVILLE/JEAN MOULIN	2010	ACTIVITE	220,90	NC	NC	NC	NC
PARIS / TRONCHET	2009	BUREAUX	220,90	2010	459,00	275,4	123,26%
NANTES/EXALIS	2010	BUREAUX	246,17	2010	345,00	207,00	79,89%
ILLKIRCH/SEBASTIEN BRANT GAUSS	2010	BUREAUX	296,25	2015	251,00	200,00	66,75%
VELIZY/BT E/PETIT CLAMART	2010	BUREAUX	348,20	2013	456,00	273,60	88,35%
NANTERRE//ARRAS	2011	BUREAUX	296,25	2009	716,00	429,60	NC
AVIGNON/AERODROME	2011	BUREAUX	271,58	2014	246,00	200,00	NC
SURESNES/PAGES	2011	BUREAUX	0,00	2014	444,00	266,40	NC
LYON / LORTET	2011	BUREAUX	433,14	2009	514,00	308,40	NC
NICE/AEROPOLE - PROMENADE	2011	BUREAUX	307,11	2016	670,00	402,00	NC
MARSEILLE/GAYMARD	2011	BUREAUX	294,98	2015	500,00	300,00	NC
VALBONNE/GAIA 3	2011	BUREAUX	296,25	2012	587,00	352,20	NC
BIOT/LES ESPACES RENARD	2011	BUREAUX	0,00	2006	534,00	320,40	106,93%
SAINT-DENIS/ETOILE PLEYEL 1	2012	BUREAUX	367,05	2012	598,00	358,80	NC
ILLKIRCH/LE THALES	2012	BUREAUX	296,25	2009	583,00	349,80	NC
MOUGINS/NATURA 2	2012	BUREAUX	296,25	2012	336,00	201,60	NC
SAINT HERBLAIN/LE TERMINAL	2012	BUREAUX	220,90	2016	367,00	220,20	NC
TOULOUSE/ST MARTIN BAT 3/ B3	2012	BUREAUX	296,25	2012	491,00	294,60	NC
LYON / ADENINE	2012	BUREAUX	290,82	2013	558,00	334,80	77,57%
GUYANCOURT / LE GERSHWIN	2012	BUREAUX	296,25	2015	641,00	384,60	NC
ROUEN/MARCO POLO	2012	BUREAUX	296,25	2007	555,00	333,00	NC
VELIZY/BT C/PETIT CLAMART	2012	BUREAUX	296,25	2013	325,00	200,00	85,82%
DUNKERQUE/POLE MARINE	2012	COMMERCE	176,09	2016	80,00	200,00	NC

Immeuble	Date acquisition	Type	Performance eau 2022 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Année de référence	Consommation de référence eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Objectif de performance (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Avancement 2022 par rapport à l'objectif de performance énergétique
TOULOUSE/14 PAUL MESPLE	2012	BUREAUX	296,25	2013	460,00	276,00	NC
TOULOUSE/ST MARTIN DU TOUCH B7	2012	BUREAUX	558,15	2015	409,00	245,40	37,26%
VELIZY/BT D/PETIT CLAMART	2012	BUREAUX	296,25	2012	555,00	333,00	NC
NANTES/VIVIANI	2012	BUREAUX	220,90	2016	428,00	256,80	NC
LEVALLOIS / LE WILSON	2012	BUREAUX	220,90	2012	451,00	270,60	NC
SAINT PRIEST/MYLAN	2013	BUREAUX	0,00	2020	233,00	200,00	NC
GRENOBLE/POLYTEC	2013	BUREAUX	296,25	2015	359,00	215,40	NC
SAINT PRIEST/ILENA PARK	2013	BUREAUX	296,25	2015	304,00	200,00	NC
NANTES/LE RHUYS	2013	BUREAUX	296,25	2013	317,00	200,00	63,05%
ROUEN/LE POLARIS	2014	BUREAUX	178,93	2015	253,00	200,00	296,32%
VILLEURBANNE/LE KRUGER	2014	BUREAUX	296,25	2015	369,00	221,40	NC
VILLEURBANNE/L'ECHO	2014	BUREAUX	296,25	NC	NC	NC	NC
NANTES/KANOA	2014	BUREAUX	296,25	NC	NC	NC	NC
TOULOUSE/ARC EN CIEL	2014	BUREAUX	291,51	2016	479,00	287,40	NC
SAINT HERBLAIN / SUNSET BAT A	2014	BUREAUX	296,25	2016	319,00	200,00	76,29%
SAINT MAURICE/LE DUFY	2014	BUREAUX	403,81	2015	732,00	439,20	107,06%
SAINT HERBLAIN / SUNSET BAT B	2014	BUREAUX	243,73	2016	206,00	200,00	61,71%
PARIS/LE MONTREAL	2014	ENSEIGNEMENT	187,21	2016	286,00	200,00	93,36%
IVRY / LE FLAVIA	2015	BUREAUX	525,23	NC	NC	NC	NC
ROUEN/ L'AVALLASSE BAT A	2015	BUREAUX	231,37	NC	NC	NC	NC
ROUEN/ L'AVALLASSE BAT B	2015	BUREAUX	219,64	NC	NC	NC	NC
LYON / HALLE BORIE 1	2015	BUREAUX	208,19	2015	183,00	200,00	28,95%
MONTPELLIER/BUSINESS PLAZA B1	2015	BUREAUX	131,88	2016	149,00	200,00	NC
MONTPELLIER/BUSINESS PLAZA B2	2015	BUREAUX	90,25	2016	285,00	200,00	NC
SAINT PRIEST/ URBAN EAST-APAVE	2015	BUREAUX	169,99	2015	193,00	200,00	NC
GENNEVILLIERS/AYMING	2015	BUREAUX	0,00	NC	NC	NC	NC
LILLE / PLACE RIHOUR	2015	BUREAUX	232,82	NC	NC	NC	NC
RENNES / URBAN QUARTZ	2015	BUREAUX	220,90	NC	NC	NC	NC
MONTBONNOT / LE SUN	2015	BUREAUX	518,31	2015	1221,00	732,60	327,90%
BORDEAUX/BASIC FIT	2009	COMMERCE	236,16	2013	829,00	497,40	NC
COIGNIERES/PORTES DE CHEVREUSE	2014	COMMERCE	236,16	2015	233,00	200,00	NC
CHOLET / BUFFALO	2015	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
MONTPELLIER / BUFFALO	2015	COMMERCE	369,17	NC	NC	NC	NC
SAINT WITZ / BUFFALO	2015	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
YUTZ / BUFFALO GRILL	2015	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
LONGUEAU / BUFFALO	2015	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
PONTAULT-COMBAULT / BUFFALO	2015	COMMERCE	148,03	NC	NC	NC	NC
AUXERRE / BUFFALO	2015	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
LA FOUILLOUSE / BUFFALO	2015	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
MARSANNAY / BUFFALO	2015	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
MONTBELIARD / BUFFALO	2015	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
NOYELLES-GODAULT / BUFFALO	2015	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
WINTZENHEIM / BUFFALO	2015	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
ORLEANS/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
LILLE/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
ANGERS/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
LENS/1/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
BORDEAUX/1/SPEEDY	2014	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
LYON / SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
ISSY LES MOULINEAUX/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC

Immeuble	Date acquisition	Type	Performance eau 2022 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Année de référence	Consommation de référence eau (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Objectif de performance (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	Avancement 2022 par rapport à l'objectif de performance énergétique
DIJON/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
PARIS/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
BORDEAUX/2/SPEEDY	2014	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
VANDOEUVRE LES NANCY/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
CLERMONT FERRAND/1/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
DIJON/2/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
STE GENEVIEVE DES BOIS/SPEEDY	2014	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
BRON/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
BREST/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
NANTERRE/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
CLERMONT FERRAND II/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
BOULOGNE SUR MER/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
VENISSIEUX/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
REIMS/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
MULHOUSE/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,00	NC	NC	NC	NC
LIMOGES/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
BELFORT/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
VILLEMOMBLE/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
NANCY/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
CHALON S/SAONE/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
IVRY/STALINGRAD/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
MARSEILLE/1/SPEEDY	2014	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
AIX EN PROVENCE/SPEEDY	2014	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
VIRY CHATILLON/SPEEDY	2014	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
CHARLEVILLE-MEZIERES/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
POISSY/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
LENS/2/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
MANTES LA VILLE/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
ORLY/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
VINEUIL/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
BEYNOST/SPEEDY	2014	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
ROUBAIX/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
COULOMMIERS/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
CHASSENEUIL DU POITOU/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
SAINT VIGOR LE GRAND/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
AMILLY/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
ISSOIRE/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
LEMPDES/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
VALENCIENNE/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
DIJON/3/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
EVREUX/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
SAINTE/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
CAMBRAI/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC
HAUBOURDIN/SPEEDY	2014	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
FORBACH/SPEEDY	2014	COMMERCE	0,00	NC	NC	NC	NC
CASTELNAU LE LEZ/SPEEDY	2014	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
EPINAY SUR ORGE/SPEEDY	2014	COMMERCE	236,16	NC	NC	NC	NC
SENS/SPEEDY	2014	COMMERCE	176,09	NC	NC	NC	NC



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 PFO2

## 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 PFO2 au 31 décembre 2023**

Exercice clos le 31 décembre 2023

SCPI PFO2  
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 PFO2

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 PFO2 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 PFO2 (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 PFO2**

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 PFO2 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  
19:32:31 +02'00'

Nicolas Duval-Arnould  
Associé

## SCPI PFO2

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 PFO2 au 31 décembre 2023

Exercice clos le 31 décembre 2023