

## Opinion Générale d'EthiFinance

PERIAL Asset Management, « l'Emprunteur », est un gestionnaire de fonds immobiliers français, spécialisé dans le développement et la gestion d'actifs de bureaux (84,4% des actifs). PERIAL AM a pour ambition d'intégrer l'ESG dans sa stratégie de financement et a dans cette perspective élaboré un document-cadre de financements liés à des objectifs de durabilité et de financements verts. En ligne avec les meilleures pratiques du marché, l'Emprunteur souhaite assortir son document-cadre d'emprunt (le « Framework ») d'une opinion émise par un tiers expert indépendant (Second Party Opinion - SPO).

Spécialisée dans l'évaluation extra-financière, l'agence EthiFinance a été missionnée pour réaliser une revue critique indépendante du document cadre de financement. Au travers de cette opinion, EthiFinance évalue (i) la maturité RSE de l'Emprunteur, et (ii) le niveau de conformité du document cadre de financement avec les *Sustainability Linked Loan Principles* (2022) et les *Green Loan Principles* (2021) de la *Loan Market Association* (LMA).

EthiFinance considère que le document cadre de l'Emprunteur est conforme aux *Sustainability-linked Loan Principles* (2022) de la LMA et aux *Green Loan Principles* (2021) de la LMA.

### EXECUTIVE SUMMARY

#### 1. Maturité RSE de l'Emprunteur

L'Emprunteur PERIAL AM a un niveau de maturité RSE avancé, et le Framework évalué s'inscrit de manière cohérente dans la lignée de la stratégie ESG des fonds gérés par PERIAL AM. EthiFinance considère également que PERIAL AM dispose de mécanismes de gestion des risques sociaux et environnementaux robustes, tant sur la gestion interne que dans la conception et gestion des actifs financés.

#### 2. Conformité aux principes de la LMA

##### SUSTAINABILITY LINKED LOAN

▶ Sélection des KPI	★ LEADER
▶ Calibrage des SPT	CONFORMITE
▶ Caractéristiques du prêt	CONFORMITE
▶ Reporting & Vérification	★ LEADER

##### GREEN LOAN

▶ Utilisation des fonds	CONFORMITE
▶ Sélection & Evaluation	★ LEADER
▶ Gestion des fonds	★ LEADER
▶ Reporting	★ LEADER

**Opinion EthiFinance :** EthiFinance considère que le *Framework* de PERIAL AM, et les engagements communiqués, sont en pleine conformité avec les principes de la LMA.

**Opinion EthiFinance :** EthiFinance considère que le *Framework* de PERIAL AM, et les engagements communiqués, sont en pleine conformité avec les principes de la LMA. Sur les piliers 2, 3 & 4 l'Emprunteur s'inscrit dans les meilleures pratiques de marché.



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

# Sustainability Linked Loan Framework

# SUSTAINABILITY-LINKED LOAN FRAMEWORK

## Introduction en lien avec PERIAL Positive 2030

Le programme PERIAL Positive 2030 vise à améliorer les impacts de l'activité de PERIAL AM sur trois piliers et douze thématiques d'ici 2030. L'immobilier est source de nombreux impacts négatifs ; l'ambition de PERIAL AM est de renverser ce paradigme.

## Sélection des indicateurs clés de performance (KPI) et calibrage des objectifs de performance (SPT)

Parmi l'ensemble de ses indicateurs de pilotage de sa performance Environnementale et Sociétale, PERIAL AM a sélectionné quatre indicateurs clés essentiels à son activité et stratégiques pour ses opérations actuelles et futures. Les indicateurs suivants sont également stratégiques pour le secteur de l'investissement immobilier et quantifiables sur une base méthodologique cohérente faisant l'objet d'une évaluation comparative annuelle (le benchmark de la Performance Énergétique et Environnementale des Bâtiments) menée et publiée par l'association de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) mais aussi une trajectoire d'amélioration continue année après année :

#	Thème adressé	Indicateur clé de performance (KPI)	Objectif de performance (SPT)	Contribution aux ODD
1	<b>Energie</b>	Performance énergétique des actifs en exploitation exprimée en quantité d'énergie primaire consommée par m <sup>2</sup> en une année calendaire (kWhEP/m <sup>2</sup> /an) mesurée sur les parties communes et les parties privatives des actifs des fonds de PERIAL AM.	La performance énergétique annuelle par typologie d'actifs est meilleure que le benchmark de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (en kWhEP/m <sup>2</sup> par an) et est strictement inférieure à la performance de l'année N-1 sur le périmètre considéré.	
2	<b>Carbone</b>	Poids carbone des actifs en exploitation exprimée en masse gaz à effet de serre équivalent CO <sub>2</sub> émise par m <sup>2</sup> en une année calendaire (kg CO <sub>2</sub> éq. par m <sup>2</sup> /an) issues des consommations d'énergie des parties communes et privatives des actifs des fonds de PERIAL AM.	Le poids carbone par typologie d'actifs est meilleur que le benchmark de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (en kgCO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> par an, couvrant les consommations d'énergies des parties communes et privatives) et est strictement inférieur à celui de l'année N-1 sur le périmètre considéré.	
3	<b>Certification</b>	Certification « Very Good » ou mieux (« Excellent » ou « Outstanding ») des actifs en exploitation selon le standard international Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM)	Sur 100% du périmètre bureaux > 5 000 m <sup>2</sup> des actifs des fonds de PERIAL AM, obtention de la certification BREEAM In-Use Very Good a minima d'ici 2030 sur le périmètre considéré.	
4	<b>Biodiversité</b>	Impact de la biodiversité des actifs en exploitation mesurée par le coefficient socio-écologique surfacique (C2S)	Sur le périmètre considéré, actifs > 1 000 m <sup>2</sup> ayant une surface végétalisée non nulle, amélioration du C2S initial sous 3 ans d'au moins 30%. C2S : coefficient socio-écologique surfacique qui quantifie la qualité des impacts écologiques et sociaux liés aux espaces végétalisés	

## KPI n°1: Performance énergétique des actifs en exploitation

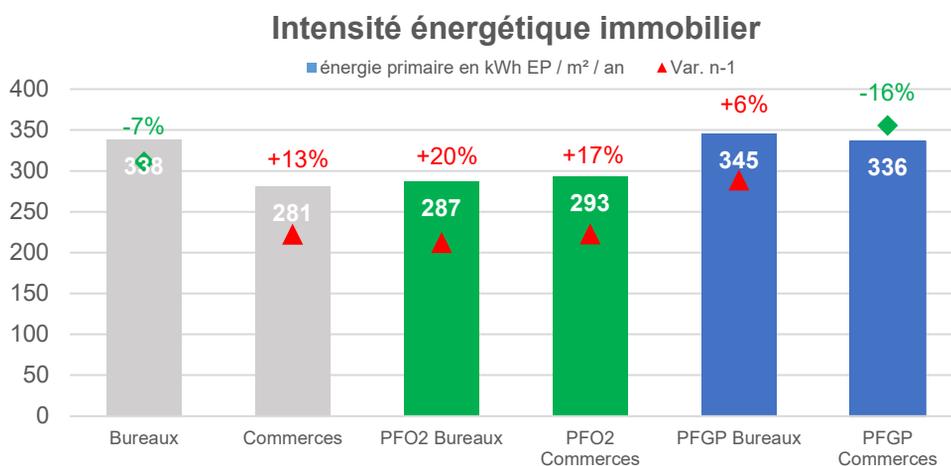
### Pertinence et Matérialité

Il s'agit du premier indicateur clé analysé par l'OID dans le benchmark 2021 pour comparer la performance environnementale des acteurs de l'immobilier d'investissement qui déclarent à plus de 90% s'être fixé des objectifs chiffrés de réduction.

### Comparabilité et mesurabilité

La performance énergétique pour chaque actif immobilier est calculée en énergie primaire (kWhEP/m<sup>2</sup> par an) et en énergie finale (kWhEF/m<sup>2</sup> par an). Une méthodologie détaillée est réalisée et mise à jour par l'équipe en charge de Développement Durable chez PERIAL AM, notamment en lien avec les standards internationaux (ISO).

Au plus tard fin juin de l'année N+1 sur l'activité de l'année N, les données de performance énergétique sont disponibles pour chaque actif immobilier et à l'échelle de chaque fonds. Une comparaison est alors réalisée par rapport à la performance énergétique du benchmark réalisé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable et également à la performance de l'année N-1.



Point d'attention : les analyses de comparaison ne sont que limitées, étant données les anomalies d'occupation des années 2020 et 2021.

Pour plus d'information sur la performance énergétique des actifs de PFO2, PF Grand Paris et PERIAL Euro Carbone, se référer aux derniers rapports extra-financiers disponibles ici :

<https://www.PERIAL.com/documentation>

### Ambition et cohérence

L'ambition de PERIAL AM est d'améliorer en continu la performance énergétique des actifs du patrimoine des fonds.

Tout en respectant les obligations réglementaires en France et en Europe (notamment le dispositif éco-énergie tertiaire), PERIAL AM vise à être meilleur que le benchmark de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, publié annuellement et à s'améliorer par rapport à l'année N-1.

PERIAL AM travaille en 2022 sur la certification ISO 14001.

L'OID présente des données de marché fournies par des acteurs du secteur de l'immobilier sur la base du volontariat. Les chiffres de l'OID sont donc meilleurs par rapport aux principales tendances de marché. Ainsi, l'objectif de PERIAL AM de surpasser les chiffres du benchmark de l'OID est d'autant plus ambitieux.

## KPI n°2: Poids carbone des actifs en exploitation

### Pertinence et Matérialité

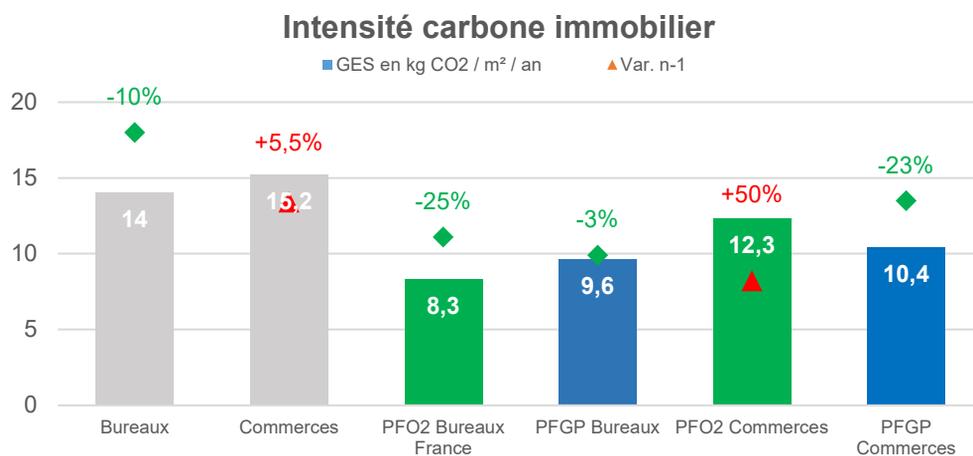
A la lumière de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) qui prévoit la décarbonation quasi-complète du secteur du bâtiment d'ici 2050, la réduction des émissions de gaz à effet de serre du parc de bâtiments existants constitue, d'après les experts immobiliers de Carbone 4, le premier enjeu climatique pour les acteurs de l'immobilier d'investissement. En 2016, ce secteur représentait 26% des émissions nationales sur les scopes 1 (émissions directes liées aux consommations d'énergie pendant la phase d'usage des bâtiments) et 2 (émissions indirectes liées à la consommation d'électricité, de chaleur ou de froid via les réseaux urbains), soit environ 115 MtCO<sub>2</sub>éq.

Au même titre que l'indicateur de la performance énergétique, l'Observatoire de l'Immobilier Durable mène annuellement une évaluation comparative du poids carbone des bâtiments selon leur typologie.

### Comparabilité et mesurabilité

La performance carbone pour chaque actif immobilier est calculée en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> par an. Une méthodologie détaillée est réalisée et mise à jour par l'équipe en charge de Développement Durable chez PERIAL AM.

Au plus tard fin juin de l'année N+1 sur l'activité de l'année N, les données de performance carbone sont disponibles pour chaque actif immobilier. Une comparaison est alors réalisée par rapport à la performance carbone du benchmark réalisé par l'Observatoire de l'Immobilier Durable et par rapport à la performance de l'année N-1.



Pour plus d'information sur la performance carbone des actifs de PFO2, PF Grand Paris et PERIAL Euro Carbone, se référer aux derniers rapports extra-financiers disponibles ici :

<https://www.PERIAL.com/documentation>

### Ambition et cohérence

L'ambition de PERIAL AM est d'améliorer en continu la performance carbone des actifs du patrimoine des fonds. PERIAL AM vise à être meilleur que le benchmark de l'Observatoire de l'Immobilier Durable, publié annuellement.

L'OID présente des données de marché fournies par des acteurs du secteur de l'immobilier sur la base du volontariat. Les chiffres de l'OID sont donc meilleurs par rapport aux principales tendances de marché. Ainsi, l'objectif de PERIAL AM de surpasser les chiffres du benchmark de l'OID est d'autant plus ambitieux.

## KPI n°3: Certification BREEAM In-Use des actifs immobiliers en exploitation

### Pertinence et Matérialité

Cet indicateur constitue la mesure universelle de l'ensemble des actions menées en matière de développement durable par PERIAL AM et chacun de ses fonds pour renforcer leurs engagements et fédérer l'ensemble de leurs parties prenantes autour de leurs enjeux communs telle que la réduction des consommations énergétiques et les émissions de GES associées, ou encore la protection et la restauration de la biodiversité locale, établis dans le programme PERIAL Positive 2030.

La certification BREEAM d'un bâtiment, comme les certifications HQE et LEED, évalue sa performance environnementale et sa résilience au changement climatique en évaluant une dizaine de thématiques parmi lesquelles la gestion de l'eau (traitement des eaux usées, récupération de l'eau de pluie), le paysage et l'écologie locale, les matériaux de construction, la gestion de l'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables, le niveau de pollution des bâtiments.

Dans un contexte de pression réglementaire croissante pour le marché de l'immobilier en France comme en Europe, avec la mise en application de la Loi Energie Climat en mai 2021, de la Règlementation Énergétique (RE) 2020 et de la Taxinomie Européenne en janvier 2022, ce sont les paramètres de valorisation des actifs comme le loyer facial ou encore la liquidité transactionnelle qui intègrent désormais la résilience climatique des actifs. En effet, une étude récemment menée par les experts de l'Observatoire de l'Immobilier Durable ([Valeur Verte: Comment la réglementation va faire bouger les lignes](#)) indique que les acteurs en mesure d'anticiper les impacts à venir et de présenter des portefeuilles d'actifs durables et résilients seront gagnants sur le marché, tant au niveau de la perception d'une véritable prime verte que de la préservation de la valeur des actifs.

Ainsi, l'intégration aux stratégies de gestion des fonds PERIAL Asset Management d'un indicateur de mesure de la performance environnementale et de la résilience au changement climatique de leurs actifs confère à la société de gestion les moyens d'anticiper les nouveaux standards de marché et à minima d'éviter une décote brune du patrimoine des fonds.

### Comparabilité et mesurabilité

En 2021, 14,2% des bâtiments de bureaux ont reçu une certification environnementale HQE et/ou BREEAM et/ou LEED selon l'Observatoire de l'Immobilier Durable – Performance Énergétique 2021. A fin 2021, les indicateurs liés au patrimoine des fonds de PERIAL AM sont les suivants :

- 13% (en VVHD) du patrimoine des fonds possèdent une certification environnementale en construction / rénovation (HQE et/ou BREEAM et/ou LEED)
- 24% (en VVHD) du patrimoine des fonds possèdent une certification environnementale en exploitation (HQE Exploitation et/ou BREEAM In-Use)

### Ambition et cohérence

D'ici fin 2023, environ 70 immeubles du patrimoine des fonds gérés par PERIAL AM visent l'obtention d'une certification BREEAM In-Use au niveau Very Good sur la Part 1 a minima. L'objectif étant d'atteindre l'objectif suivant au plus tard en 2030 : 100% des actifs de bureau de plus de 5.000 m<sup>2</sup> certifiés BREEAM In-Use Part 1 Very Good a minima (ou référentiel équivalent), voire en plus sur la Part 2 au niveau Very Good a minima sur les actifs multilocataires.

## KPI n°4: Végétalisation extérieure des actifs en exploitation

### Pertinence et Matérialité

- Plus de la moitié du PIB mondial, soit environ 40 trilliards de dollars, dépend de la nature. (Commission européenne)
- On estime les coûts financiers liés à la perte de services écosystémiques due aux modifications de l'occupation des sols entre 3 500 et 18 500 Mds € par an entre 1997 et 2011. (Commission européenne)
- En France, l'équivalent d'un département tous les dix ans est artificialisé, selon Novethic. Or, on estime à 26 milliards d'euros par an la valeur des services rendus par la nature, soit près de deux fois la production de valeur humaine dans le même temps.

### Comparabilité et mesurabilité

Dès 2020, PERIAL AM a fait réaliser 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. De premiers diagnostics écologiques sont menés en 2022 sur les sites identifiés pour permettre d'identifier et de mettre en place des actions d'amélioration.

Fin 2021, conscient de l'impact de son activité sur la biodiversité, PERIAL AM s'est rapproché des écologues 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 leur impact sur les utilisateurs : ainsi est né le C2S, ou Coefficient Socio-écologique par Surface. Cet indicateur, dont la valeur varie entre 0 et 8, peut être utilisé à différentes échelles et à différentes étapes du cycle de vie de l'objet étudié.

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

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

Début 2022, les contrats d'entretien des espaces verts ont été revus pour intégrer des clauses d'entretien vertueuses (produits, méthodes...).

### Ambition et cohérence

L'objectif que PERIAL AM fixe dans le cadre de ce Sustainability-Linked financing framework consiste à améliorer sous 3 ans d'au moins 30% le C2S des actifs de plus de 1 000 m<sup>2</sup> et ayant une surface végétalisée non nulle, ce qui représente 45% du patrimoine en nombre de lignes d'actifs et plus de 80% du patrimoine en surface utile.

Depuis fin 2021, PERIAL AM est mécène du programme Biodiversity Impulsion Group (BIG) piloté par l'Observatoire de l'Immobilier Durable. Ce programme de recherche appliqué vise notamment à définir un set d'indicateurs communs pour mesurer de manière homogène les interactions entre immobilier et biodiversité.

Les quatre indicateurs sélectionnés sont déjà suivis et présentés dans les rapports extra-financiers de chacun des fonds de PERIAL AM (en partie seulement pour l'indicateur n°4 sur la biodiversité).

### Caractéristiques des instruments financiers

En amont de la mise en place de chaque nouveau financement ou refinancement au format Sustainability-Linked Loan, PERIAL Asset Management présentera les caractéristiques financières de l'instrument adaptées à ses paramètres.

PERIAL Asset Management inclura dans la documentation de ces Sustainability-Linked Loan la définition d'un ou plusieurs KPI précédemment exposés, de leurs SPT, et les méthodologies de calculs ainsi que les mécanismes de variation des caractéristiques financières et/ou structurelles de l'instrument de financement.

Il est précisé que selon l'atteinte ou non du ou des SPT(s) concerné(s), un step-up ou step-down sera appliqué aux conditions financières du financement.

### Reporting

PERIAL Asset Management mettra à disposition sur son site internet les informations relatives à sa performance observée sur les KPI et auditée par un OTI, à la performance du benchmark observée annuellement sur les KPI n°1 et n°2 par l'OID et la performance observée sur les KPI n°1 et n°2 par rapport à l'année N-1 pour chacun des fonds de Perial AM. Pour permettre à ses prêteurs d'apprécier la progression de sa performance environnementale, PERIAL AM communiquera le taux d'atteinte annuel des SPT de chaque KPI pour chacun des fonds de Perial AM et de façon agrégée ainsi que des compléments d'information portants sur les méthodologies de calcul et l'évolution du cadre réglementaire.

PERIAL Asset Management publiera régulièrement des informations relatives à sa stratégie de développement durable ou de la gouvernance du ou des KPI(s) qui permettront de contextualiser les performances réalisées sur les KPI(s) retenu(s) dans le cadre des financements.

Tout changement dans les publications de l'OID qui viendrait impacter les KPI et/ou les SPT retenus (notamment la nature et les définitions des KPIs retenus) impliquera à PERIAL Asset Management de réviser la structure de son Framework. Le cas échéant, PERIAL Asset Management entamera parallèlement alors une période de négociation (d'une durée raisonnable à convenir) avec les prêteurs ayant octroyés un ou des sustainability linked loans pour uniformiser et avenanter les documentations juridiques concernées sur la base du Framework actualisé.

### Vérification du document cadre (SPO)

Désireux de promouvoir la transparence de ses financements et de souligner l'alignement de ceux-ci avec les Sustainability-Linked Loan Principles (SLLP) de la Loan Market Association (LMA), PERIAL Asset Management s'engage à fournir une Second Party Opinion indépendante pour qualifier la robustesse et la pertinence de ses KPIs suivis comme pour souligner le caractère ambitieux de ses SPT.

### Vérification des SPT(s)

Chaque année, PERIAL Asset Management s'engage à fournir une certification externe et indépendante pour la performance des KPI par rapport aux SPT(s) définis contractuellement.

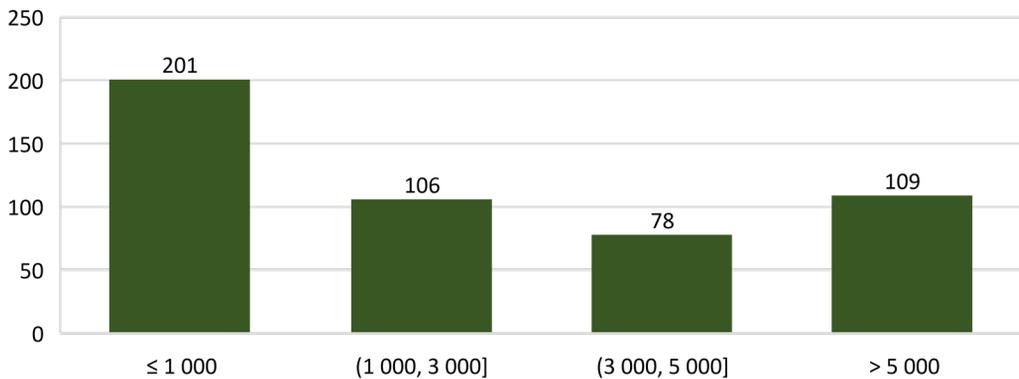
## Données historiques des indicateurs

	KPI 1 : Energie (kWhEP/m <sup>2</sup> par an)		KPI 2 : Carbone (kgeqCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> par an)		KPI 3 : Certification (% en VVHD de bureaux > 5000 m <sup>2</sup> certifiés BREEAM In-Use)		KPI 4 : Biodiversité (Progression C2S sous 3 ans des actifs > 1 000 m <sup>2</sup> ayant une surface végétalisée non nulle)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
PF Grand Paris	Bureaux : 325	Bureaux : 345	Bureaux : 9,9	Bureaux : 9,6	-	21%	NC	NC
PFO	-	-	-	-	-	11%	NC	NC
PFO2	Bureaux : 239	Bureaux : 287	Bureaux : 11,1	Bureaux France : 8,3	-	23%	NC	NC
PF Hospitalité Europe	NA	-	NA	-	NA	NA	NA	NC
PERIAL Euro Carbone	154	265	14,4	6,69	NA	0%	NC	NC

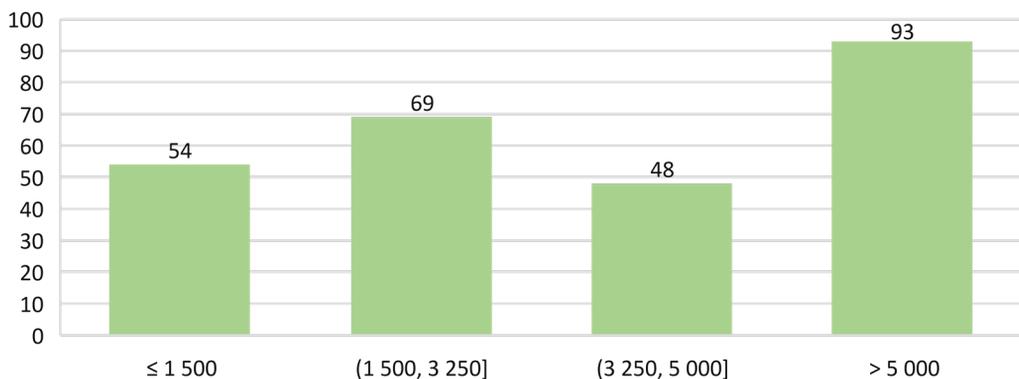
NA : non applicable - NC : non calculé à date

## Répartition du patrimoine des fonds de PERIAL AM par surface utile

Répartition du nombre d'actifs des fonds de PERIAL AM par surface utile en m<sup>2</sup>  
(patrimoine au 31.12.2021)



Répartition du nombre de bureaux des fonds de PERIAL AM par surface utile en m<sup>2</sup>  
(patrimoine au 31.12.2021)





PERIAL

ASSET MANAGEMENT



# Green Loan Framework

## GREEN LOAN FRAMEWORK

Le Green Loan Framework de PERIAL AM est aligné avec les Green Loan Principles (GLP) de la LMA\* et ses quatre piliers :

- Use of proceeds (utilisation des fonds levés) ;
- Project selection and evaluation (processus de sélection et d'évaluation des projets) ;
- Management of proceeds (management des fonds levés) ;
- Reporting

PERIAL Asset Management est éligible à la Taxinomie européenne et est en train de formaliser une trajectoire de progression d'alignement de ses fonds à celle-ci. Ces informations sont disponibles sur [www.perial.com/documentation](http://www.perial.com/documentation)

Ce Sustainability-Linked Loan Framework a été revu par un tiers indépendant et bénéficie d'une Seconde Opinion afin de valider l'alignement avec les GLP.

Green Loan  
Principles



### Utilisation des fonds levés



La Factorie by PERIAL, siège du Groupe PERIAL

A terme, PERIAL AM souhaite transformer l'ensemble de ses financements en Green Loan ou Sustainability-Linked Loan.

Le montant équivalent au produit d'émission des financements bancaires de PERIAL AM sera affecté au financement et/ou au refinancement d'actifs éligibles des catégories suivantes issues de la taxinomie européenne :

- L'acquisition et la gestion d'immeubles tertiaires, d'hospitalité\* et de commerces.
- La rénovation d'immeubles tertiaires, d'hospitalité et de commerces.
- La construction d'immeubles tertiaires, d'hospitalité et de commerces.

*\* Recouvre les secteurs de la santé et de la dépendance, de l'hébergement ainsi que de l'éducation et de la petite enfance.*

Il sera communiqué au(x) prêteur(s) le montant total de financement Green Loan en distinguant la part de new money et la part refinancée chaque année

# GREEN LOAN FRAMEWORK

Les critères d'éligibilité ci-dessous, s'intègrent dans la catégorie Green Building, *Indicative Categories of Eligibility for Green Projects\** issus des *Green Loan Principles* de la LMA\*\*,

Catégorie	Critères d'éligibilité	Contribution aux ODD
Exploitation	<p><b>Critère certification</b>                      HQE Exploitation niveau Très bon minimum                      OU                      BREEAM In-Use niveau Very Good minimum                      OU                      LEED O&amp;M niveau Gold minimum</p>	 
Rénovation	<p><b>Critère certification</b>                      BREEAM niveau Very Good minimum                      OU                      HQE niveau Très Bon minimum                      OU                      LEED niveau Gold minimum</p>	 
Construction Neuve	<p><b>Critère certification</b>                      BREEAM niveau Very Good minimum                      OU                      HQE niveau Très Bon minimum                      OU                      LEED niveau Gold minimum</p>	 



*Immeuble 3M, Diegem (Belgique),  
 détenu par la SCI Diegem (PERIAL Euro Carbone)*

## Critère de certification

En 2021, 14,2% des bâtiments de bureaux ont reçu une certification environnementale HQE et/ou BREEAM et/ou LEED selon l'Observatoire de l'Immobilier Durable – Performance Énergétique 2021. A fin 2021, les indicateurs liés au patrimoine des fonds de PERIAL AM sont les suivants :

- 13% (en VVHD) du patrimoine des fonds possèdent une certification environnementale en construction / rénovation (HQE et/ou BREEAM et/ou LEED)
- 24% (en VVHD) du patrimoine des fonds possèdent une certification environnementale en exploitation (HQE Exploitation et/ou BREEAM In-Use)

PERIAL AM est accompagné par plusieurs AMO pour faire certifier les actifs du patrimoine des fonds selon le référentiel BREEAM In-Use au niveau Very Good a minima. Le plan d'actions à date permet d'envisager environ 70 actifs certifiés à fin 2023.

Les actions permettant d'obtenir ces certifications consistent principalement à valoriser la qualité intrinsèque du bâti existante, mais également à mettre en place des actions d'amélioration impactant la performance énergétique notamment. Le Plan Pluriannuel de travaux, piloté par l'équipe Technique de PERIAL AM, intègre les budgets associés aux travaux et remplacement d'équipements.

Ces plans d'actions sont la continuité de la démarche initiée par PERIAL AM il y a plus de 10 ans. PERIAL AM place le Développement Durable au cœur de sa stratégie de gestion immobilière. La création de la SCPI PFO2 en 2009 a permis à la Société de Gestion de prendre de l'avance sur le marché grâce à une démarche pionnière et ambitieuse en matière de performance environnementale.

PERIAL Asset Management inclut les critères environnementaux, sociétaux et de gouvernance (ESG) dans le cadre de la mise en œuvre de ses stratégies d'investissement et de gestion des actifs. Le cas échéant, les investissements sont sélectionnés au regard de leurs caractéristiques ESG ou de leur potentiel d'amélioration et de leur compatibilité avec les objectifs extra-financiers des fonds, au-delà des seuls objectifs de performance financière (cf. PERIAL ESG Score en page 12).





Marseille Gaymard(13)  
détenu par PFO2

*Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs*

### Processus de sélection et d'évaluation des projets

L'équipe RSE & Innovation, en partenariat avec les équipes de la Direction Financière et de la Direction du Fund Management se réuniront a minima annuellement pour valider entre autres les différents piliers des Green Loan Principles de la LMA\* :

- le portefeuille d'actifs verts éligibles par fonds
- la mise en place et la validation du reporting d'allocation et d'impact
- la coordination des tiers indépendants en charge de la vérification du reporting d'allocation

### Management des fonds levés

L'ensemble des actifs de chacun des fonds de PERIAL AM sera testé chaque année pour s'assurer de leur éligibilité au Green Loan Framework et l'allocation des fonds sera assurée comme précisé dans la section précédente. Nous nous basons sur les études de faisabilité ou des certificats de travaux réalisés par un tiers qui accompagne PERIAL AM dans la gestion des travaux et certification.

Il est précisé que le déblocage des fonds pour chaque Green Loan mis en place, sera réalisé sur la base de preuve(s) convenue(s) avec les prêteurs.

## GREEN LOAN FRAMEWORK



Ilink, Nantes (44)  
détenu par PERIAL Euro Carbone



St Ferréol, Marseille (13)  
détenu par PFO



Villages 4 et 6, Paris La Défense (92)  
détenus par PFO2 et PFGP

*Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs*

### Reporting

PERIAL AM établira un **reporting annuel** sur les actifs éligibles et concernés par le Green Loan Framework sur son site Internet et ce, jusqu'à l'extinction du Green Loan Framework de PERIAL AM.

Ce reporting comportera trois sections :

- une première partie sur le **montant des dettes bancaires vertes en cours de vie** ;
- une deuxième sur **l'impact du patrimoine de PERIAL AM par fonds** : la performance annuelle moyenne du patrimoine de chacun des fonds de PERIAL AM vs la moyenne du marché (par exemple à l'appui des données issues de l'Observatoire de l'Immobilier Durable si elles sont disponibles) ;
- Le cas échéant, la copie de la certification obtenue pour l'actif financé.

### Vérification Externe

#### Second Party Opinion

Le Green Loan Framework a été revu par **Ethifinance**, mandaté pour contrôler la pertinence, la transparence et la méthodologie retenue dans ce Green Loan Framework et son alignement avec les Green Loan Principales de la Loan Market Association (LMA).



Ethifinance a émis une Second Party Opinion qui est disponible sur le site de PERIAL AM, sur la page <https://www.perial.com/le-groupe-perial>

#### Reporting Annuel

Le reporting établi annuellement sera publié chaque année à l'échelle de chacun des fonds au plus tard au 30 juin de l'année N sur l'année N-1.

Il attestera de la conformité entre le critère d'éligibilité dans la partie Utilisation des fonds du Green Loan Framework et de l'actif éligible financé.