



# PERIAL

ASSET MANAGEMENT

**Publication  
d'information en matière  
de durabilité**



**PERIAL**  
NEXT VALUE<sub>1</sub>



## A) RESUME

Pour chacune de ses opérations immobilières, le FPCI PERIAL Next Value 1 se fixe pour objectif d'atteindre au moins un objectif extra-financier environnemental et/ou social parmi les suivants :

1. Obtenir une certification BREEAM Very Good a minima ou équivalent et WiredScore, ou
2. Réduire post-travaux les émissions de gaz à effet de serre associées aux consommations d'énergie des parties communes et privatives (à périmètre de postes de consommation équivalent), ou
3. Réduire les consommations d'eau post-travaux, ou
4. Intégrer une démarche de réemploi des matériaux, ou
5. Améliorer les infrastructures en faveur de la mobilité décarbonée : parking vélo, bornes de recharge pour véhicules électriques, ou
6. Améliorer les paramètres de confort et de santé intérieur post-travaux, ou
7. Ne pas dégrader la biodiversité du site initial, ou
8. Réduire la vulnérabilité climatique post-travaux.

Le fonds vise également à améliorer le PERIAL ESG Score grâce à l'opération de restructuration de l'actif.

## B) SANS OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE

Ce produit financier promeut des caractéristiques environnementales ou sociales, mais n'a pas pour objectif l'investissement durable au sens du règlement SFDR. Néanmoins, comme expliqué précédemment le FPCI axe sa stratégie extra-financière autour de la performance environnementale et/ou sociale des opérations immobilières gérées.

## C) CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES DU PRODUIT FINANCIER

Comme mentionné précédemment, le FPCI PERIAL Next Value 1 dispose d'un objectif de performance environnementale et/ou sociale des opérations immobilières gérées.

Le produit est classé dans la définition de l'Article 8 du règlement européen SFDR dit « Disclosure » ou « SFDR ».

## D) STRATEGIE D'INVESTISSEMENT

Les opportunités d'investissement sont sélectionnées au regard de leur caractéristiques ESG. Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par le fonds et géré par PERIAL Asset Management, il est visé au moment de l'acquisition une performance ESG minimale.

Par ailleurs, dans le cadre de la phase d'acquisition, les actifs immobiliers font systématiquement l'objet d'un audit technique, qui pourra être confié à un bureau d'études spécialisé, afin d'évaluer et d'identifier leurs caractéristiques ESG au regard de la grille d'analyse extra-financière établie par la Société de Gestion et de déterminer la stratégie à mettre en place sur l'immeuble acquis. Chaque actif immobilier du fonds fait l'objet d'une note sur 100, dite PERIAL ESG Score, prenant en compte les critères ESG, agrégeant performances

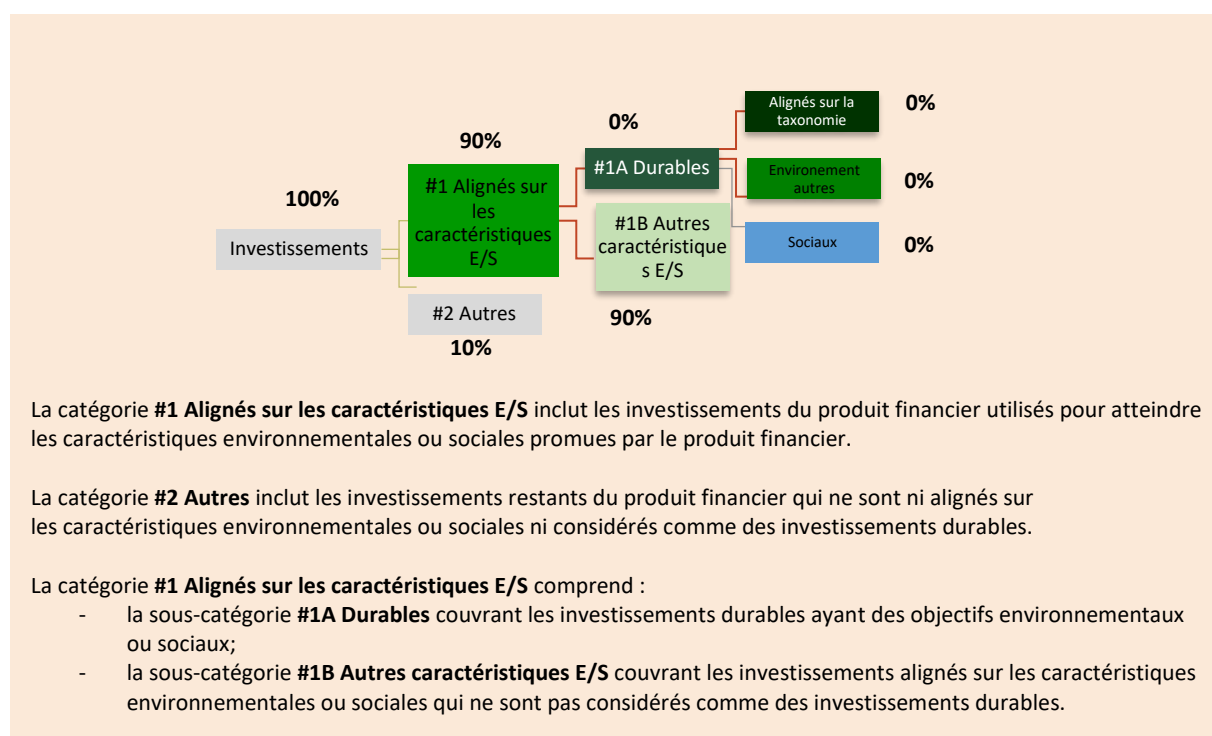
environnementale, sociale et de gouvernance. Cette analyse extra-financière porte notamment sur les critères suivants :

- Environnementaux, tels que la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et des installations, la gestion de l'eau et des déchets, la biodiversité et la certification ou labellisation de l'actif ;
- Sociaux, tels que la mobilité et l'accessibilité du site, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, la contribution au développement local et la certification de l'actif concernant la santé et le bien-être ou la connectivité ; et
- De gouvernance, tels que la gestion de la chaîne de sous-traitance de la Société de Gestion, les relations locataires, usagers et riverains, la résilience face aux risques climatiques et l'existence de politiques RSE mises en place par le ou les locataires.

Enfin, le fonds vise à permettre à chaque actif immobilier acquis d'être transformé pour mieux répondre aux demandes du marché tout en améliorant la performance environnementale et sociale.

## E) PROPORTION D'INVESTISSEMENTS

Le FPCI PERIAL Next Value 1 s'engage à suivre l'allocation d'investissements suivante :



- 10% au plus seront des actifs seront classés « #2 Autres » ;
- 90% au moins seront des actifs classés « #1 Alignés sur les caractéristiques E/S ».

## F) CONTROLE DES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES

L'évaluation de l'atteinte des caractéristiques environnementales et sociales promues, est supervisée annuellement par l'équipe RSE & Innovation de PERIAL Asset Management, en collaboration avec différents services pertinents de PERIAL AM, voire des experts externes.

L'avancement de la stratégie ESG de chaque fonds immobilier de PERIAL AM fait l'objet d'une revue annuelle dans le cadre du plan de contrôle décliné en 3 niveaux :

- 1<sup>er</sup> niveau : contrôle par les équipes opérationnelles lors de la collecte des données ;
- 2<sup>e</sup> niveau : contrôle permanent réparti entre les équipes de contrôle interne et développement durable en fonction de l'expertise nécessaire à l'évaluation de chaque point de donnée ;
- 3<sup>e</sup> niveau : contrôle externe, périodique, réalisé par un cabinet de contrôle externe indépendant.

## G) METHODES

Le fonds veille au respect du PERIAL ESG Score minimal à l'acquisition pour vérifier les caractéristiques environnementales (notamment performance énergétique, émissions de gaz à effet de serre, gestion de l'eau et des déchets, biodiversité et certifications) et sociales (notamment mobilité et accessibilité du site, santé et confort des occupants, services rendus aux occupants) promues.

Les indicateurs suivants sont calculés annuellement à l'échelle du fonds :

Sur la thématique environnementale :

- Performance énergétique en kWhEP/m<sup>2</sup>
- Émissions de gaz à effet de serre en kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Part des actifs certifiés, en construction/rénovation ou en exploitation, sur des thématiques environnementales - HQE, BREEAM, LEED (en valeur vénale hors droits)
- Part des actifs dont la surface végétalisée excède 10 % de la surface de la parcelle (en valeur vénale hors droits)
- Part des actifs ayant amélioré le coefficient socio-écologique par surface, C2S (en valeur vénale hors droits)

Sur la thématique sociale :

- Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transports (en valeur vénale hors droits)
- Part des actifs au Walk Score supérieur à 70/100 (en valeur vénale hors droits)

Sur la thématique Gouvernance :

- Part des actifs ayant une charte ESG signée par les Property Managers (en valeur vénale hors droits)
- Part des actifs ayant subi des travaux couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires (en valeur vénale hors droits)
- Part des actifs évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens (en valeur vénale hors droits)

#### **H) SOURCES ET TRAITEMENT DES DONNEES**

Le PERIAL ESG Score est construit à partir de données transmises par les vendeurs ou issues des due diligences techniques en phase d'acquisition. En phase de gestion, les informations sont enrichies par les équipes de PERIAL Asset Management.

Pour la performance environnementale et/ou sociale, l'avancement est suivi avec les prestataires d'AMO de l'opération immobilière.

#### **I) LIMITES AUX METHODES ET AUX DONNEES**

L'atteinte des objectifs ESG, dont l'objectif de performance environnementale et/ou sociale du FPCI PERIAL Next Value 1, dépend de la qualité et de la complétude des données collectées (surfaces Asset Management, inventaires techniques, etc.), des investissements nécessaires qui doivent rester économiquement cohérents, ainsi que de l'engagement des parties prenantes durant les travaux.

#### **J) DILIGENCE RAISONNABLE**

Les actifs immobiliers font l'objet, en phase d'acquisition, d'une diligence raisonnable technique, permettant d'affiner l'analyse ESG de l'actif. L'analyse ESG de l'actif est réalisée par la Responsable ESG de PERIAL AM.

L'équipe de Fund Management veille à la classification en article 8 des véhicules dans lesquels le FPCI pourrait investir.

#### **K) POLITIQUE D'ENGAGEMENT**

Le FPCI investit dans des actifs immobiliers ou dans des parts de sociétés dont l'activité repose uniquement sur de l'immobilier. La politique d'engagement qu'elle met en œuvre à ce titre inclut ses parties prenantes principales et est disponible à la page [Documentation](#) et intitulée « Politique d'engagement des parties prenantes ».

#### **L) INDICE DE REFERENCE DESIGNE**

Le FPCI n'utilise pas d'indice de référence « transition climatique » ou « accord de Paris » au sens du règlement Benchmarks pour déterminer si les caractéristiques environnementales ou sociales promues ont été atteintes.