

Dénomination du produit : PERIAL Next Value 1

Identifiant d'entité juridique : 969500P160DTIGN5CK18

ISIN : Part C FR001400SSF2 / Part F FR001400SSB1 / Part I FR001400SSD7 / Part N FR001400SSE5

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activité **économiques durables sur le plan environnemental**. Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier a-t-il un objectif d'investissement durable ?



Oui



Non

Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif environnemental : ____%



dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



Il réalisera un minimum d'investissements durables ayant un objectif social : ____%



Il promeut des caractéristiques environnementales et sociales (E/S) et, bien qu'il n'ait pas pour objectif l'investissement durable, il contiendra une proportion minimale de 0% d'investissements durables



ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE



avec un objectif social



Il promeut des caractéristiques E/S, mais ne réalisera pas d'investissements durables.



Quelles caractéristiques environnementales et/ou sociales sont promues par ce produit financier ?

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 caractérisée par un PERIAL ESG Score de 20/100. Ce score a été déterminé avec la grille de notation ESG définie par PERIAL Asset Management, et correspond à la performance ESG d'un actif cible à l'acquisition qui correspond aux minimaux attendus tant sur le volet environnemental que social et de gouvernance. Cette grille de notation aboutissant à une note sur 100 comprend environ 70 critères répartis sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et notamment (liste non exhaustive) :

- environnementaux tels que la performance énergétique (DPE, consommations, équipements techniques, audits énergétiques, Gestion Technique du Bâtiment...), les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment (vecteur énergétique, fluides frigorigènes...), la gestion de l'eau et des déchets, la biodiversité (audit, amélioration de la biodiversité, entretien des espaces verts...) et les certifications 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 ;
- de gouvernance, tels que la gestion de la chaîne de sous-traitance de la Société de Gestion, les relations locataires, la résilience face aux risques climatiques et l'existence de politiques RSE mises en place par les locataire(s).

La pondération des thématiques E, S et G est la suivante : Environnement = 45%, Social = 30%, Gouvernance = 25%.

Ce produit n'a pas pour objectif l'investissement durable. La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page suivante : [PERIAL Asset Management et la durabilité](#)

Toutefois, le fonds vise à atteindre, pour chacune des opérations, au moins un des objectifs extra-financiers suivants :

1. Obtenir une certification BREEAM Very Good a minima ou équivalent et WiredScore, ou ;
2. Réduire post-travaux les émissions de GES 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 recharges 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.

Ces objectifs sont ceux intégrés au système de management environnemental de PERIAL Asset Management.

Quels sont les indicateurs de durabilité utilisés pour mesurer la réalisation de chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?

Les indicateurs de durabilité servent à vérifier si le produit financier est conforme aux caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

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/m²
- émissions de gaz à effet de serre en kgCO₂e/m²
- 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)

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

● ***Quels sont les objectifs des investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre et comment les investissements effectués contribuent-ils à ces objectifs ?***

Ce produit ne vise pas à contribuer à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental tels qu'identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

● ***Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier entend notamment poursuivre ne causent-ils pas de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?***

PERIAL Asset Management considère que les investissements du fonds ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers prennent notamment en compte les principales incidences négatives identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d'acquisition.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.

En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

— — — ***Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?***

Le fonds n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique¹².

La Société de Gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le fonds ; cette analyse intègre notamment l'efficacité énergétique de l'actif immobilier.

Le fonds prend ainsi en compte les indicateurs suivants ; cela correspond à l'ensemble des PAI obligatoires de l'annexe I applicable aux fonds immobiliers et un PAI optionnel :

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

¹² L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.

- [PAI obligatoire 1/2] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ; celui-ci est calculé de la manière suivante : part des actifs immobiliers (en valeur) impliqués dans l'extraction, le stockage, le transport ou la manufacture de combustibles fossiles.
- [PAI Obligatoire 2/2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ; celui-ci est calculé de la manière suivante : somme de la valeur des actifs immobiliers construits avant 2020 ayant un DPE inférieur ou égal à C et de la valeur des actifs immobiliers construits après 2020 avec une demande d'énergie primaire inférieure au « Nearly Zero Emission Building » divisé par la valeur des actifs immobiliers soumis au DPE et au « Nearly Zero Emission Building ».
- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie, calculé en GWh(énergie primaire)/m².

— — — *Dans quelle mesure les investissements durables sont-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme ? Description détaillée :*

Le fonds n'investit, directement ou indirectement, que dans des actifs immobiliers pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères propres à l'UE.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Ce produit financier prend-il en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

X

Oui, ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité. Le fonds n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique¹³.

La Société de Gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus

¹³ L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.

directement ou indirectement par le fonds (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

Des informations sur les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité sont disponibles dans le rapport annuel du produit.

Non



Quelle est la stratégie d'investissement suivie par ce produit financier ?

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 sécuritaires et 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.

- ***Quels sont les contraintes définies dans la stratégie d'investissement pour sélectionner les investissements afin d'atteindre chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par ce produit financier ?***

Le fonds place cette démarche ESG au cœur de ses stratégies d'investissement et de gestion. 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 caractérisée par un PERIAL ESG Score de 20/100.

- ***Dans quelle proportion minimale le produit financier s'engage-t-il à réduire son périmètre d'investissements avant l'application de cette stratégie d'investissement ?***

La stratégie d'investissement guide les décisions d'investissement selon des facteurs tels que les objectifs d'investissement et la tolérance au risque.

Il n'existe pas de taux d'engagement minimal pour réduire la portée des investissements envisagés avant l'application de cette stratégie d'investissement.

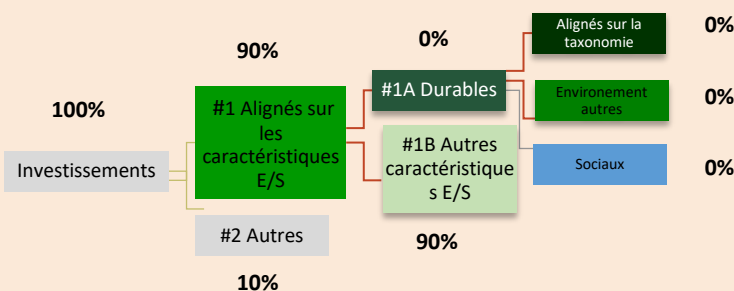
● **Quelle est la politique mise en œuvre pour évaluer les pratiques de bonne gouvernance des sociétés dans lesquelles le produit financier investit ?**

Le fonds n'investit, directement ou indirectement, que dans des actifs immobiliers pour lesquels il n'est pas possible de démontrer une bonne gouvernance, notamment en ce qui concerne les structures de gestion saines, les relations avec le personnel, la rémunération du personnel et le respect des obligations fiscales.

Néanmoins, le fonds s'attache à vérifier que les parties prenantes (en particulier locataires et prestataires) respectent les bonnes pratiques de gouvernance (clauses dans les baux et/ou contrats de prestation). De plus, PERIAL Asset Management s'appuie sur un corpus de procédures internes en lien avec les bonnes pratiques de gouvernance.



Quelle est l'allocation des actifs prévue pour ce produit financier ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

● **Comment l'utilisation de produits dérivés permet-elle d'atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?**

Ce produit n'utilise pas de produits dérivés.



Dans quelle proportion minimale les investissements durables ayant un objectif environnemental sont-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

- **Le produit financier investit-il dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹⁴ ?**



Oui



Dans le gaz fossile

Dans

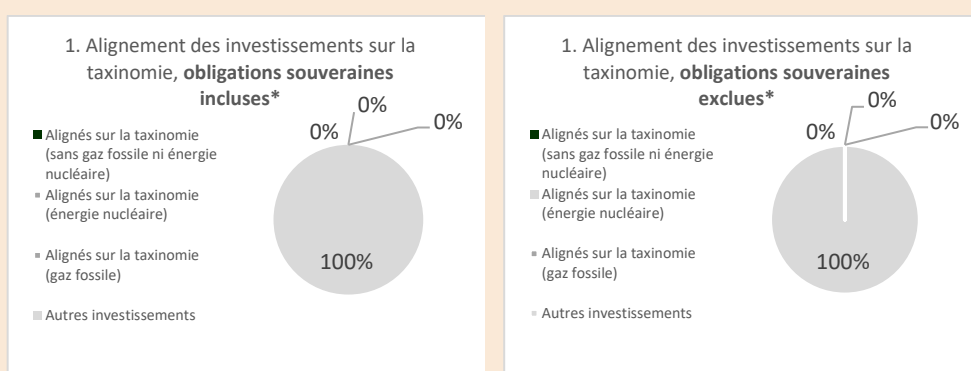


l'énergie nucléaire



Non

Les deux graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage minimal d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines * sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

- **Quelle est la proportion minimale d'investissements dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne sont pas alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne serait pas aligné sur la taxinomie de l'UE.

¹⁴ Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.



Quelle est la proportion minimale d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit ne définit pas de part minimale d'investissement durable ayant un objectif social.



Quels sont les investissements inclus dans la catégorie « #2 Autres », quelle est leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquent-elles à eux ?

Les éléments inclus dans la catégorie «#2 Autres» correspondent à la trésorerie du fonds, dont la finalité est l'acquisition d'actifs immobiliers ou la distribution de dividendes, mais également aux SCPI, OPCI, SCI ou véhicules étrangers équivalents dans lesquels le fonds peut investir. Des informations sont demandées quant à la prise en compte des enjeux extra-financiers par ces produits. Les garanties environnementales ou sociales minimales ne sont pas applicables.



Un indice spécifique a-t-il été désigné comme indice de référence pour déterminer si ce produit financier est aligné sur les caractéristiques environnementales et/ou sociales qu'il promeut ?

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- ***Comment l'indice de référence est-il aligné en permanence sur chacune des caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier ?***

Non applicable.

- ***Comment l'alignement de la stratégie d'investissement sur la méthodologie de l'indice est-il à tout moment garanti ?***

Non applicable.

- ***En quoi l'indice désigné diffère-t-il d'un indice de marché large pertinent ?***

Non applicable.

Où trouver la méthode utilisée pour le calcul de l'indice désigné ?

Non applicable.



Où puis-je trouver en ligne davantage d'informations spécifiques au produit ?

De plus amples informations sur le produit sont accessibles sur le site internet :

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