



PERIAL
NEXT VALUE₁



RAPPORT EXTRA FINANCIER 2025

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 : c'est notre raison d'être.





SOMMAIRE

Édito	3
Chiffres clés	4
Les enjeux ESG	5
La stratégie ESG du FPCI	6
Un FPCI engagé pour l'amélioration de la performance ESG des immeubles	8
Performances extra-financières annuelles	9

ÉDITO

> L'année 2025 s'inscrit dans un moment charnière pour le marché immobilier. Après plusieurs décennies de tertiarisation rapide, marquées par une production soutenue d'immeubles de bureaux standardisés, le secteur entre dans une nouvelle phase : celle de la transformation. Une part significative du parc existant apparaît aujourd'hui inadaptée, tant sur le plan technique qu'en matière d'usage, au regard des attentes des utilisateurs et des exigences environnementales.

Dans ce contexte, la création de valeur repose désormais moins sur la production d'actifs neufs que sur la capacité à requalifier et repositionner intelligemment l'existant.

C'est précisément dans cette perspective que s'inscrit le FPCI PERIAL Next Value 1, dont la vocation est d'identifier, d'acquérir et de transformer des actifs immobiliers présentant un fort potentiel de revalorisation à court terme. La stratégie du fonds repose sur des opérations de rénovation, de restructuration ou de repositionnement, avec l'objectif de redonner de la fonctionnalité, de l'attractivité et de la valeur à des immeubles en décalage avec les standards actuels du marché.

Au-delà de la seule performance financière, PERIAL Next Value 1 s'inscrit dans une démarche extra-financière structurée, reconnue notamment par l'obtention du label ISR en 2024. Le fonds relève par ailleurs de l'article 8 du règlement SFDR et intègre des critères ESG dans ses décisions d'investissement et de gestion : une note ESG seuil à obtenir dès l'acquisition, et l'amélioration d'au moins une thématique ESG spécifique pour chaque opération.

Les projets actuellement déployés illustrent cette dynamique. L'acquisition de l'immeuble rue Beffroy réalisée à Neuilly-sur-Seine en juillet 2025 constitue la première concrétisation de cette stratégie : il s'agit de transformer un immeuble existant via des travaux de restructuration et de surélévation, permettant notamment un gain de surface et une amélioration de la biodiversité locale.

Plus largement, la transformation des immeubles ne se limite pas à une remise à niveau technique : elle vise également à répondre à l'évolution des usages, qu'il s'agisse de flexibilité des espaces, de qualité des environnements de travail ou d'intégration des nouveaux standards de durabilité. Dans un marché en recomposition, PERIAL Next Value 1 affirme ainsi une conviction forte : l'immobilier de demain ne se construira pas uniquement par le neuf, mais par la capacité à transformer l'existant pour qu'il réponde aux besoins réels de la société. En combinant stratégie value-add, exigence environnementale et vision de long terme, le fonds entend contribuer à cette mutation tout en créant de la valeur durable pour ses investisseurs.



« Transformer l'existant pour créer une valeur durable et adaptée aux usages de demain. »

Éric Cosserat

Président-Directeur Général de PERIAL Asset Management

Anne-Claire Barberi

Directrice RSE & Innovation du groupe PERIAL

CHIFFRES CLÉS

Pour tout comprendre

1 kWh =



pendant 1
heure



Énergie nécessaire
à
la production
de l'énergie finale

Énergie nécessaire à
l'acheminement de
l'énergie sur son lieu
de consommation

Énergie finale
(qui apparaît sur
les factures)
(*kWhEF*)

Énergie primaire
(*kWhEP*)

Près d'une

Quinzaine

D'EXPERTS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

au sein de PERIAL Asset Management, et un
Service RSE & Innovation à l'échelle du groupe
PERIAL

100 %
DES PARTIES
COMMUNES ET LOTS
VACANTS

en France alimentés en
électricité sont couverts
par une énergie verte,
certifiée garantie
d'origine renouvelable

100 %
DES PROPERTY
MANAGERS

Intervenant sur les
immeubles du fonds
sont engagés par la
Charte ESG de PERIAL
AM à améliorer leurs
impacts sur les enjeux
ESG



293
kWhEP/m².an

en moyenne contre 263
kWhEP/m².an
(benchmark OID)

LES ENJEUX ESG

Selon PERIAL Asset Management

L'immobilier au cœur d'enjeux majeurs

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



Santé

90 %

DE NOTRE TEMPS

est passé à l'intérieur : des bâtiments qui influent sur notre état de santé physique, mentale et sociale.

(Gouvernement américain / Building Industries)



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

2/3

DE L'AUGMENTATION DE LA POPULATION MONDIALE D'ICI 2050

sera concentrée dans les villes.

(ONU)



Mobilité

À l'échelle de la France,

LA VOITURE CAPTE PLUS DE

70 %

des km parcourus pour aller travailler

(NSEE, 2022)



Résilience climatique

Le coût annuel des événements climatiques en France a été

MULTIPLIÉ PAR

3,5

en 40 ans

(IPBES)



Climat

Les bâtiments représentent

40 %

DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET

36 %

DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

en Europe

(Commission européenne)

Le Groupe PERIAL est une entreprise à mission et labélisé B Corp

Comme toute la gamme de fonds gérés par PERIAL Asset Management, le FPCI PERIAL Next Value 1 s'inscrit dans la stratégie RSE du groupe PERIAL - PERIAL Positive 2030 qui affirme les forces et les convictions du groupe en les projetant à horizon 2030, et en orientant ses activités vers des impacts positifs sur le climat, sur la communauté et sur le territoire.

Notre stratégie est guidée par la Raison d'être du groupe PERIAL : « 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 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

Depuis 2024 le Groupe PERIAL est une Entreprise à Mission, intégrant ses missions dans ses statuts. Cette transformation traduit l'ambition du Groupe d'associer la réussite économique, l'impact sociétal et la transition environnementale pour contribuer à l'intérêt général. Dans ce cadre, PERIAL s'engage à travers quatre missions principales :

1. Proposer des solutions d'investissement intégrant une vision de la valeur enrichie des dimensions sociétales et environnementales ;
2. Contribuer au développement d'un immobilier régénératif ;
3. Promouvoir des partenariats solides et de long terme ;
4. Cultiver avec nos collaborateurs nos singularités de groupe engagé et indépendant.

En 2025, le Groupe PERIAL a obtenu la certification B Corp, rejoignant une communauté de 600 entreprises en France.











Tout savoir sur les engagements de PERIAL Asset Management : [PERIAL POSITIVE 2030](#)

LA STRATÉGIE ESG DU FPCI

PERIAL ESG Score :

une grille créée par PERIAL AM regroupant environ 70 critères ESG pour évaluer chaque immeuble et valoriser sa trajectoire d'amélioration

8 indicateurs de performance extra-financière

-  1. Les consommations énergétiques
-  2. Les émissions de GES
-  3. La gestion des déchets
-  4. La biodiversité
-  5. La mobilité
-  6. Les bornes de recharge électriques
-  7. La gestion de la chaîne d'approvisionnement
-  8. La résilience climatique

Des succès partagés

La mise en œuvre de la stratégie ESG de PERIAL Next Value 1 repose sur la mobilisation de l'ensemble des parties prenantes impliquées dans la transformation des immeubles. Les équipes de PERIAL Asset Management, les équipes de PERIAL Investment & Development sur les travaux, les property managers et les prestataires experts techniques travaillent conjointement afin d'identifier le potentiel des immeubles, de définir les actions de revalorisation adaptées et d'en assurer le déploiement.

Cette collaboration permet d'intégrer les enjeux ESG à chaque étape des projets : amélioration de la performance énergétique et environnementale,

adaptation des espaces aux nouveaux usages, renforcement du confort des occupants, préservation de la biodiversité ou encore amélioration de la qualité et de l'attractivité des immeubles.

Lorsque les immeubles sont occupés, ou que les futurs locataires sont déjà identifiés, ceux-ci sont associés à la réflexion afin de recueillir leurs attentes en matière d'usages, de confort et de rénovation.

Ce dialogue contribue à inscrire la transformation des immeubles dans une démarche collective, conciliant création de valeur, maîtrise des impacts environnementaux et amélioration durable de l'expérience des utilisateurs.



Cycle de vie d'un immeuble en portefeuille

AVANT D'INTÉGRER LE PATRIMOINE, EN VUE DE L'ACQUISITION

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

Notation de l'immeuble selon la grille ESG de PERIAL AM

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

Condition à l'acquisition : la note de l'immeuble doit être supérieure à la note seuil fixée pour le fonds (20/100)

UNE FOIS ACQUIS

Mise en œuvre de la stratégie ESG

Déploiement du plan de travaux

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

LORS DE L'ARBITRAGE

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



UN FPCI ENGAGÉ POUR L'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ESG DES IMMEUBLES

PERIAL Next Value 1

un fonds qui porte intrinsèquement un objectif de rénovation pour améliorer les impacts de l'immobilier sur l'environnement et la société

La transformation des immeubles : enjeu clé pour l'amélioration de la performance ESG

Le FPCI PERIAL Next Value 1 s'inscrit dans une stratégie value added visant à acquérir des immeubles peu performants, les transformer totalement ou partiellement, puis les revendre, tout en respectant une note ESG minimale à l'acquisition.

La phase de transformation constitue un moment clé dans la vie d'un bâtiment pour intégrer des améliorations significatives, notamment environnementales. Chaque opération vise ainsi à renforcer la performance ESG en ciblant au moins une thématique prioritaire, conformément au système de management environnemental de PERIAL Asset Management.

Une stratégie d'amélioration d'au moins une thématique ESG

Chaque opportunité d'investissement est sélectionnée selon ses caractéristiques ESG, avec l'objectif de viser une performance minimale dès l'acquisition (20/100).

Un audit technique et une analyse extra-financière approfondie permettent de définir la stratégie de transformation, en s'appuyant sur une grille d'environ 70 critères couvrant les dimensions environnementales, sociales et de gouvernance.

L'ambition du fonds : améliorer la qualité des

immeubles pour répondre aux attentes du marché tout en renforçant leur performance ESG.

8 objectifs ESG concrets

Pour chaque projet, le fonds s'engage à atteindre au moins un des objectifs suivants :

1. **Certification environnementale** : BREEAM Very Good a minima (ou équivalent)
2. **Réduction des émissions de GES** post-travaux (à périmètre de consommation équivalent).
3. **Réduction des consommations d'eau** après transformation.
4. **Réemploi des matériaux** pour limiter les déchets et l'impact carbone des chantiers.
5. **Mobilité décarbonée** : parkings vélos, bornes de recharge pour véhicules électriques.
6. **Confort et santé intérieure** : amélioration de la qualité d'air, lumière, acoustique.
7. **Préservation de la biodiversité** du site initial.
8. **Réduction de la vulnérabilité climatique** des immeubles transformés.



PERFORMANCES EXTRA-FINANCIÈRES

NB : Le fonds ne comprenant qu'un seul immeuble au 31/12/2025, les performances extra-financière présentées ci-après concernent à la fois le fonds et l'immeuble Neuilly Beffroy

Focus sur le premier investissement du FPCI

Immeuble Beffroy

Localisation

À 5 minutes à pied du métro Pont de Neuilly (ligne 1)

Opération

Surface initiale

882 m²

Note ESG

39,74 / 100

Valorisation

10 % de surface supplémentaire



Beffroy, Neuilly

Objectif biodiversité :

- Végétalisation de la toiture
- Conservation jardin avant et arrière l'immeuble
- Audit biodiversité réalisé



Indicateurs environnementaux

Énergie et carbone



PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

(kWhEP/m²)
parties communes et privatives

Consommations moyennes en kWhEP/m²

Fonds

293 kWhEP/m²

+ 10% par rapport au benchmark de l'OID
(263 kWhEP/m²)



Couverture en VVHD

100 % du fonds
(= 1 immeuble)

Part de performance énergétique réelle : 0 %
Part de performance énergétique estimée : 100 %

Mode de calcul

Moyenne des consommations énergétiques des immeubles (en énergie primaire) pondérées par leur surface.



ÉMISSIONS DE GES

(kgCO₂eq/m²)
calculées sur la base des consommations d'énergie finale des parties communes et privatives

Émissions de GES moyennes en kgCO₂eq/m²

Fonds

6,6 kg eqCO₂/m²

- 62 % par rapport au benchmark de l'OID
(10,7 kgCO₂eq/m²)



Couverture en VVHD

100 % du fonds
(= 1 immeuble)

Part de performance carbone réelle : 0 %
Part de performance carbone estimée : 100 %

Mode de calcul

Moyenne des émissions de GES des immeubles (en kgCO₂eq/m²) pondérées par leur surface.

Méthodologie de calcul et limites

Indicateur Énergie

L'immeuble Beffroy étant vacant à près de 100% en 2025, les consommations énergétiques et les émissions de GES n'ont pas pu être appréciées à partir de conditions normales d'exploitation. Elles ont donc fait l'objet d'une estimation, afin de disposer d'un premier niveau d'évaluation de la performance énergétique et carbone. De plus, l'immeuble présente à ce jour une performance énergétique satisfaisante, avec un classement DPE B pour l'énergie et A pour les émissions de GES.

Enfin, dans le cadre de l'analyse des opportunités d'investissement, le potentiel d'amélioration de la performance énergétique et carbone des immeubles est systématiquement examiné et, lorsque cela est pertinent, intégré aux priorités du plan de transformation.

Comparaison avec les benchmarks énergétiques et carbone

Les consommations énergétiques et les émissions de GES annuelles de l'immeuble sont comparées aux moyennes annuelles issues des benchmarks de référence : le Benchmark de Performance Énergétique et Environnementale (BPE) de l'OID pour les immeubles situés en France (hors commerces), et l'Index ESG de Deepki pour la typologie "commerces" en France.

Actions d'engagement

L'immeuble est déjà performant sur le volet énergie et carbone. Les travaux réalisés devront donc a minima maintenir cette performance.

Indicateurs environnementaux



GESTION DES DÉCHETS

Part des actifs équipés pour permettre le tri d'au moins 3 catégories de déchets

0 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Couverture en VVHD

100 % (= 1 immeuble)

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles équipés pour permettre le tri d'au moins 3 familles de déchets, sur la valeur vénale hors droits totale du fonds.

Actions d'engagement

L'immeuble Beffroy est resté presque entièrement vacant en 2025, avant le lancement des travaux en fin d'année. L'état du local déchets et l'organisation du tri seront connus à la fin de cette opération, dont l'achèvement est prévu en 2026. Le projet vise à permettre le tri d'au moins trois flux de déchets.



BIODIVERSITÉ

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

0 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Couverture en VVHD

100 % du fonds
(= 1 immeuble)

Actions d'engagement

Concernant l'immeuble Beffroy, un audit écologique a été réalisé début 2026 afin d'identifier les leviers d'amélioration de la biodiversité et d'évaluer le potentiel de progression du score C2S. Les recommandations issues de cet audit

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles dont la surface végétalisée représente plus de 10% de la parcelle sur la valeur vénale hors droits totale 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 (les surfaces verticales - murs végétalisés par exemple - ne sont pas comptabilisées) :

- 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)

seront intégrées aux travaux de végétalisation de la terrasse, prévus avant l'été 2026. À l'issue de l'opération, la part de la parcelle végétalisée devrait passer de 6 % à plus de 10 %.

* Périmètre maîtrisable = Immeuble en multilocation ou monolocation où le PM porte le contrat de gestion des déchets

Indicateurs sociaux



MOBILITÉ

Part des actifs situés à moins de 500 m d'un nœud de transports en commun

100 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Couverture en VVHD

100 % du fonds
(= 1 immeuble)

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles 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'immeuble, grâce à des plateformes en open data (Google Maps, OpenStreetMaps).

Actions d'engagement

En investissant dans des immeubles 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.

Concernant l'immeuble géré par PERIAL Next Value 1, celui-ci est situé à proximité immédiate de plusieurs moyens de transports communs (métro, bus).

Le saviez-vous ?

57 % des Français considèrent que le budget transport est un poste important dans leurs dépenses, ce qui renforce l'intérêt pour des solutions collectives et durables.(1)

(1) "Les Français et les mobilités", ODOXA, avril 2025



BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES

Part des immeubles étant équipés d'au moins 5% des places de parking avec des bornes de recharge pour véhicules électriques

0 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Couverture en VVHD

100 % (= 1 immeuble)

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles dont la part de bornes de recharge électriques est supérieure à 5% du nombre total de places de parking, sur la valeur vénale hors droits totale du fonds.

Actions d'engagement

Concernant l'immeuble Beffroy, celui-ci ne dispose pas de places de stationnement. L'installation de bornes de recharge électriques n'est donc pas applicable pour cet immeuble. Ce sujet est néanmoins étudié dans le cadre des opportunités d'investissement pour le fonds et planifié quand cela reste pertinent.

Indicateurs de gouvernance



GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Part des immeubles ayant une charte ESG signée par les Property Managers

1000 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)

Part des immeubles ayant subi des travaux couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires (1)

1000 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Couverture en VVHD

100 % du fonds
(= 1 immeuble)

(1) 100% de principaux prestataires de maîtrise d'oeuvre (architectes) intervenus sur le fonds en 2025 ont signé la Charte ESG de PERIAL Asset Management

Mode de calcul

- Part des immeubles en valeur vénale hors droits, disposant d'une charte ESG signée par les Property Managers.
- Part des immeubles en valeur vénale hors droits, ayant subi des travaux, disposant d'une charte ESG signée par au moins une partie des prestataires techniques (travaux, bureaux d'études notamment).

Actions d'engagement

Concernant l'immeuble géré par PERIAL Next Value 1, le gestionnaire de l'actif, exerçant des missions équivalentes à celles d'un Property Manager, a signé la charte ESG de PERIAL Asset Management. Par ailleurs, l'ensemble des prestataires mobilisés dans le cadre des travaux de rénovation ont également adhéré à cette charte, permettant d'intégrer les engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance à la gestion de l'immeuble comme à la réalisation de l'opération. Ces dispositions expliquent l'atteinte de 100 % pour les deux indicateurs.



RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Part des immeubles évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens

0 %

en valeur vénale hors droits (VVHD)



Couverture en VVHD

100 % (= 1 immeuble)

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles exposés 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.

Actions d'engagement

L'immeuble géré par PERIAL Next Value 1 est fortement exposé au risque de chaleur extrême et de précipitations intenses. Dans le cadre de l'opération de transformation, les travaux prévus ne devraient toutefois pas aggraver cette exposition et certaines mesures pourront contribuer à en atténuer les effets. Compte tenu de la stratégie value-add du fonds, l'enjeu climatique devra faire l'objet d'un suivi pendant la phase d'exploitation par le futur locataire, afin d'apprécier l'évolution de la vulnérabilité de l'actif.

Ce sujet est néanmoins étudié dans le cadre des opportunités d'investissement pour le fonds et planifié quand cela reste pertinent.



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

Photo de couverture : Saint-Ferréol, Marseille.
Crédits photos : Ofise/Imagera, Christophe Weines, Luc Beegly, PERIAL droits réservés, Unplash.