

Reporting part A

DÉC.
2022



**PERIAL
EURO
CARBONE**



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

SITUATION AU 31/12/2022 - PART ASSUREUR

PERIAL Euro Carbone, société civile immobilière à capital variable, est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), classé Article 9 au sens de la réglementation SFDR, dédiée aux investisseurs professionnels qui souhaitent renforcer leur exposition à la performance immobilière des marchés de bureaux dans les métropoles de la Zone Euro, tout en répondant à leur problématique de décarbonation des investissements. La SCI a pour objectif de développer une stratégie bas carbone grâce à la définition d'actions d'optimisation, de réduction et de compensation des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour chaque immeuble du fonds. PERIAL Asset Management a été accompagnée par le cabinet Carbone 4 afin de définir une stratégie immobilière compatible avec les objectifs d'une trajectoire européenne alignée avec l'Accord de Paris.



Avec une performance annuelle 2022 de + 4,17 % pour les parts A au 30 décembre 2022, PERIAL Euro Carbone offre une performance supérieure à l'objectif initialement fixé de 4 %.

Le montant annuel de souscription atteint 133 M€ en 2022, en forte augmentation par rapport à l'exercice précédent, permettant de dépasser les 193 M€ depuis la création de la SCI. La croissance de la collecte en 2022 a été portée par le référencement de la SCI par trois nouveaux assureurs, avec un montant total de collecte en parts A de 117 M€, et par la souscription de trois investisseurs institutionnels à hauteur de 16 M€. La collecte nous a permis de sécuriser l'acquisition de quatre actifs en 2022 pour un montant total d'investissement d'environ 140 M€. Le patrimoine de la SCI à fin d'année se compose ainsi de 7 actifs⁽¹⁾, représentant 231 M€ sous gestion, en ligne avec l'objectif initial.

Le développement de la SCI en 2022 a été mené dans un environnement économique et de marché mouvant, avec un début d'année porté par un rebond économique et un second semestre marqué par un ralentissement économique et un marché atone. La politique de remontée des taux d'intérêts menée par les banques centrales pour contrer une inflation galopante a ainsi fortement tiré vers le haut les coûts de financement. Le recours difficile à la dette couplé à une dynamique de décompression des taux de rendement immobiliers ont pesé sur la réalisation des transactions au quatrième trimestre 2022⁽²⁾.

Dans ce contexte de remontée des taux immobiliers, nous avons volontairement ralenti le rythme des acquisitions en fin d'année 2022. Cette stratégie assumée nous permettra d'être très réactifs et d'exécuter rapidement les acquisitions prévues au début de l'année 2023.

Nous souhaitons ainsi continuer à profiter de la dynamique de souscription qui devrait être portée par de nouveaux référencements et le développement de la notoriété du véhicule auprès d'investisseurs institutionnels.

L'essoufflement du marché de l'investissement, l'attente de certains acteurs et la remontée des taux d'emprunt pourraient en effet être source d'opportunités pour des investisseurs comme PERIAL Euro Carbone, capables d'investir sans recours au financement. Ce nouvel environnement de marché nous permettra de nous positionner sur des actifs « core » et situés au sein des meilleures métropoles à des taux plus attractifs qu'il y a un an. L'objectif d'investissement total envisagé pour 2023 est supérieur à 180 M€ avec une allocation géographique cible diversifiée en Europe. Au 31 décembre 2022, nous observons une baisse des valeurs d'expertises sur le trimestre de 1 % à périmètre constant qui se reflètera dans la valeur liquidative en janvier 2023. D'éventuelles baisses de valeurs en 2023 pourraient se poursuivre pour certains actifs du patrimoine actuel, néanmoins la SCI va poursuivre son développement à long terme pour atteindre une valeur de patrimoine supérieur à 400 M€ fin 2023.

En 2023, PERIAL Euro Carbone continuera de se différencier par sa stratégie ESG et communiquera son deuxième bilan carbone sur l'année 2022, ainsi que son objectif d'alignement de réductions des émissions de carbone sur chaque actif à travers un plan pluriannuel de travaux. Ce plan nous permettra de repositionner si nécessaire certains immeubles de bureaux aux derniers standards de performances énergétiques et répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs.

Laurent Boissin - DGA de PERIAL Asset Management

⁽¹⁾ Actifs sécurisés incluant Fray Luis de Leon - ⁽²⁾ Source RCA

INFORMATIONS CLÉS AU 31/12/2022

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS

191 782 465 €

LTV DU FONDS⁽¹⁾

44,0%

VALEUR LIQUIDATIVE

105,82 €

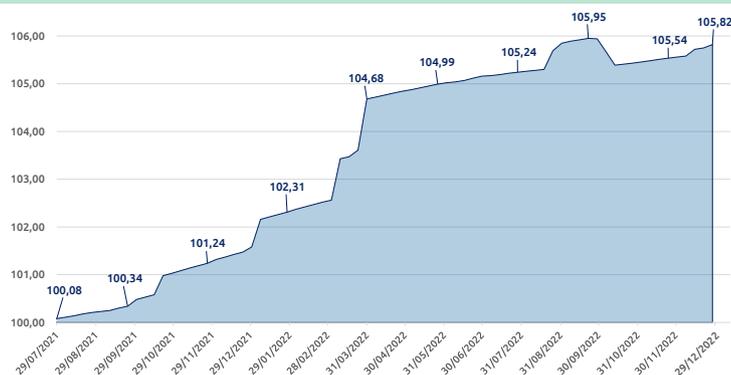
INDICE DE VOLATILITÉ (1 AN)

1,48 %

TRI ORIGINE

3,91 %

Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



⁽¹⁾ La LTV inclus le financement :

- le financement des Porte d'Arcueil au prorata de la participation de PEC dans l'OPPCI Les Portes d'Arcueil.
- le financement de La Marseillaise au prorata de la participation de PEC dans l'OPPCI La Marseillaise.
- le financement de WEST PARK 2 au prorata de la participation de PEC dans la SCI WEST PARK 2

Performances de la SCI

DEPUIS LA CRÉATION ⁽²⁾	YTD ⁽³⁾	1 AN ⁽⁴⁾
5,82%	4,17%	4,17%

⁽²⁾ Depuis le 08/07/2021

⁽³⁾ Depuis le 01/01/2022

⁽⁴⁾ Depuis le 31/12/2021

Avertissement : Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2022

Chiffres clés du portefeuille immobilier

NOMBRE D'ACTIFS TOTAL

6

ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD⁽⁵⁾)

194 852 700 €

NOMBRE DE LOCATAIRES

37

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

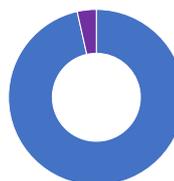
100 %

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

6,8 ANS

⁽⁵⁾ valeurs d'expertises au 30/09/2022 et prise en compte de la valeur à l'acquisition d'Alion.

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



98,1 %

Bureaux

1,9 %

Commerces en pied d'immeubles

Répartition géographique (en valeur d'expertise HD)



53,7 %

Ile de France

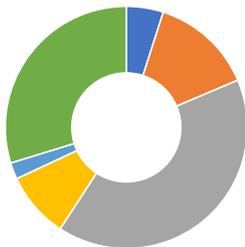
28,1 %

Régions (France)

18,2 %

Europe (Belgique, Espagne)

COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION



40,6 %
Co-investissement à travers un OPPCI et une SCI ⁽¹⁾
29,7 %
Trésorerie disponible
8,8 %
Poche de liquidités ⁽²⁾
13,7 %
Investissement via des SCI contrôlées
4,9 %
Immobilier direct
2,2 %
Frais et droits d'acquisition ⁽³⁾

⁽¹⁾ Participation dans l'actif Les Portes d'Arcueil via l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, dans l'actif La Marseillaise via l'OPPCI La Marseillaise et dans l'actif West Park 2 via la SCI West Park 2

⁽²⁾ La poche de liquidité représente 10% de la valorisation des parts «non-lockées»

⁽³⁾ Non compensés par les commissions acquises



LES ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



ALION BARCELONE (ESP)

Surface : 2 744 m² répartis sur 5 niveaux

Typologie : Bureaux

Prix d'acquisition : 15,6 M€

Certifié LEED Platinum

Date d'acquisition : Novembre 2022

SUIVI ESG DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



3M - Bruxelles

Note ESG

- à l'acquisition : 45/100
- au 30/09/2022 : 72/100

-77% par rapport à la trajectoire 2° déterminé à l'aide de l'outil CRREM
(Carbon Risk Real Estate Monitor)



Les Portes d'Arcueil - Arcueil

Note ESG

- à l'acquisition : 52/100
- au 30/09/2022 : 72/100

Actif dont l'empreinte carbone se situe au-dessus de la trajectoire 2°C déterminée à l'aide de l'outil CRREM pour la France



Ilink - Nantes

Note ESG

- à l'acquisition : 52/100
- au 30/09/2022 : 62/100

-78% par rapport à la trajectoire 2° déterminé à l'aide de l'outil CRREM



La Marseillaise - Marseille

Note ESG

- à l'acquisition : 68/100
- au 30/09/2022 : 60/100

La trajectoire de l'actif sera évalué dans le rapport extra-financier 2022



West Park 2 - Nanterre

Note ESG

- à l'acquisition : 59/100
- au 30/09/2022 : 62/100

La trajectoire de l'actif sera évalué dans le rapport extra-financier 2022



Alion - Barcelone

Note ESG

- à l'acquisition : 64/100

La trajectoire de l'actif sera évalué dans le rapport extra-financier 2022

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

FORME JURIDIQUE	Société Civile Immobilière
CODE LEI	96950069ZLOZFASOK467
CODE ISIN PART A	FR0014002MX7
DATE DE CRÉATION	14/08/2020 pour une durée de 99 ans
DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE	8 ans
SOCIÉTÉ DE GESTION	PERIAL Asset Management
COMPTABILITÉ DU FONDS	Denjean et Associés
VALORISATEUR	PERIAL Asset Management
DÉPOSITAIRE	CACEIS Bank
COMMISSAIRE AUX COMPTES	KPMG
EXPERT IMMOBILIER	CBRE
VALORISATION	Hebdomadaire
CENTRALISATION	Les jeudis à 16h
AFFECTATION DES RÉSULTATS	Capitalisation
SOUSCRIPTION	VL + 2 % acquis au fonds
FACTEUR DE RISQUES	de perte de capital, d'endettement, gestion discrétionnaire, risque immobilier, risque de marché, risque de liquidité, risque de durabilité

Frais de gestion

COMMISSION DE SOUSCRIPTION ACQUISE AU FONDS
2,00 % ACQUIS AU FONDS (3,00 % MAX)

COMMISSION DE GESTION
1,40 % HT DE L'ACTIF

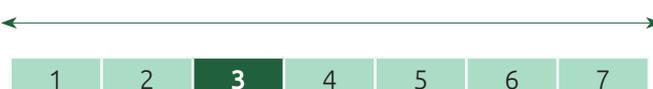
FRAIS D'ACQUISITION
1,00 % DE LA VALEUR D'ACQUISITION HD

FRAIS DE CESSION
1,50 % DE LA VALEUR DE CESSION HD

Indicateur de risque

Risque faible

Risque élevé



AVERTISSEMENTS

PERIAL Euro Carbone est un produit réservé aux investisseurs professionnels au sens de la Directive 2014/65/UE qui souscrivent en compte propre et aux entreprises et compagnies d'assurance au sens de l'article D. 533-11 1.d du Code monétaire et financier en vue de leur référencement directement comme Unité de Comptes notamment, dans les contrats d'assurances vie et/ou de capitalisation ou indirectement via un intermédiaire intégralement détenu en Unité de Comptes, notamment, dans les contrats d'assurances vie et/ou de capitalisation répondant à la définition d'investisseur professionnel. PERIAL Euro Carbone est un Autre Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) sous forme d'une Société Civile Immobilière (SCI). PERIAL Euro Carbone a pour objet la constitution et la gestion, directe ou indirecte, d'un patrimoine à vocation immobilière susceptible d'être composé de parts ou actions de sociétés à vocation immobilière, cotées ou non cotées, d'immeubles et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière. La SCI est gérée en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. PERIAL Euro Carbone se classe en Article 9 du Règlement Disclosure. PERIAL EURO CARBONE est une Société Civile Immobilière, immatriculée le 14 août 2020. Son siège social est 34 Rue Guersant, 75017 Paris - R.C.S. Paris 888 113 594.

Avertissements

Comme tout placement immobilier, PERIAL Euro Carbone est soumis aux risques liés à l'évolution des marchés immobiliers et ne bénéficie d'aucune garantie en capital sur l'investissement initial. La liquidité des actifs immobiliers sous-jacents n'est pas garantie. La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future. La valeur d'un investissement peut varier à la hausse comme à la baisse.

PERIAL Euro Carbone est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle.

Ce document non contractuel et non exhaustif, ne constitue ni une offre commerciale, ni un conseil en investissement. Les éléments contenus dans cette présentation qui ne constituent pas des faits avérés sont basés sur les attentes, estimations, conjectures et opinions actuelles de PERIAL Asset Management. Des risques avérés et non avérés, ainsi que des incertitudes, sont associés à ces éléments et il convient en conséquence de les apprécier en fonction de ces facteurs de risques. Document destiné aux investisseurs de la SCI PERIAL Euro Carbone à des fins d'informations. Le document d'information des investisseurs (DICI) et les statuts décrivant la stratégie d'investissement de la SCI sont disponibles auprès de la société de gestion sur simple demande des investisseurs. www.perial.com ou bien au siège social de PERIAL AM : 34 rue Guersant 75017 Paris.

Plus
d'information
perial.com




PERIAL
ASSET MANAGEMENT