

Reporting part A

SEPT.
2022



**PERIAL
EURO
CARBONE**



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

SITUATION AU 30/09/2022 - 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, dédié 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.



Lors du troisième trimestre 2022, la SCI PERIAL Euro Carbone a communiqué pour la première fois sur la performance annuelle des parts I et A. La performance sur douze mois glissants de la SCI est de + 5,43 % pour les parts A au 29 septembre 2022, cette bonne performance nous permet de confirmer notre exposition à l'immobilier de bureaux au sein de marchés établis et dynamiques en zone Euro tout en conciliant une démarche bas carbone unique et exigeante.

L'attrait des investisseurs pour les actifs réels immobiliers reste soutenu avec près de 2,5 milliards € de collecte nette⁽¹⁾ pour les sociétés civiles distribuées en assurance-vie au premier semestre 2022 soit une augmentation de 37 % (vs S1 2021).

Avec un montant total de souscriptions de 161 M€ depuis la création de la SCI dont 102,8 M€ en 2022, nous continuons à renforcer notre diversification géographique au sein des principales métropoles nous permettant d'atteindre un montant d'actif sécurisé supérieur à 230 M€ au T3 2022.

Après un été relativement résilient malgré le conflit en Ukraine, le ralentissement économique s'accroît en France et en Europe alors que la crise de l'énergie devrait peser sur la croissance dans les prochains trimestres. La hausse des coûts des matières premières alimentera la dynamique d'inflation observée depuis le second semestre 2021, qui devrait néanmoins marquer le pas

après la remontée des taux de la BCE en septembre dernier et celle à venir en octobre.

Nous restons attentifs à l'évolution du marché de l'immobilier qui est entré dans une nouvelle ère marquée notamment par un accès à la dette plus coûteux et plus difficile en fonction des typologies et des marchés. L'inflation, à travers l'indexation des loyers, permettra toutefois de soutenir une hausse mécanique des rendements locatifs immobiliers, renforçant ainsi l'attrait du secteur auprès des investisseurs à la recherche de rendements réguliers et relativement sécurisés.

Fort de ce constat, nous sommes confiants quant aux perspectives de performance du secteur immobilier qui devraient rester positives pour les années à venir, portés par les rendements locatifs.

Nous observons toutefois une pression à court terme sur la valorisation des actifs immobiliers qui devrait néanmoins pouvoir offrir des opportunités pour les prochaines acquisitions à venir. Pour poursuivre la construction d'un portefeuille résilient, nous continuerons de privilégier dans les prochains mois l'acquisition d'immeubles établis au sein de zones économiques dynamiques à potentiel de création de valeur.

**Laurent Boissin - Directeur Général Adjoint de
PERIAL Asset Management - Directeur du Fund
Management & Investisseurs Institutionnels.**

⁽¹⁾ La collecte du passé ne préjuge pas de la collecte du futur.

INFORMATIONS CLÉS AU 30/09/2022

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS

162 793 753 €

LTV DU FONDS⁽¹⁾

47,9%

VALEUR LIQUIDATIVE

105,94 €

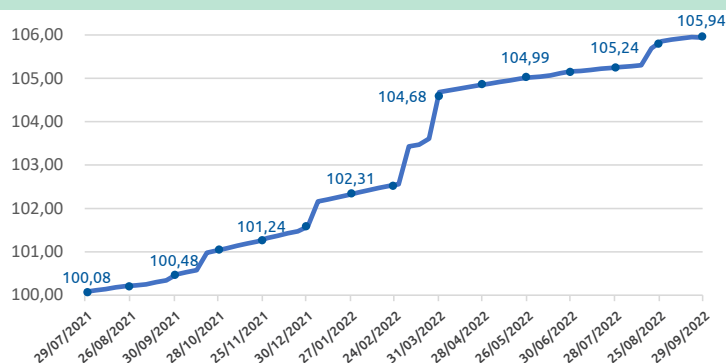
INDICE DE VOLATILITÉ (1 AN)

1,41%

TRI ORIGINE

4,81%

Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



⁽¹⁾ La LTV inclus le financement des Portes d'Arcueil au prorata de la participation de la SCI PERIAL Euro Carbone dans l'OPPCI Les Portes d'Arcueil.

Performances de la SCI

DEPUIS LA CRÉATION ⁽²⁾	YTD ⁽³⁾	1 AN ⁽⁴⁾
5,94%	4,29%	5,43%

⁽²⁾ Depuis le 08/07/2021

⁽³⁾ Depuis le 01/01/2022

⁽⁴⁾ Depuis le 30/09/2021

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

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2022

Chiffres clés du portefeuille immobilier

NOMBRE D'ACTIFS TOTAL

5

ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD)

179 852 700 €

VARIATION TRIMESTRIELLE DE LA VALEUR D'EXPERTISE

-1,28 %

NOMBRE DE LOCATAIRES

35

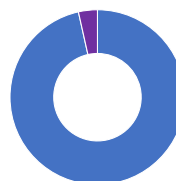
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

100 %

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

7,5 ANS

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



98,0 %

Bureaux

2,0 %

Commerces en pied d'immeubles

Répartition géographique (en valeur d'expertise HD*)



58,2 %

Ile de France

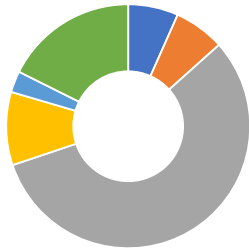
30,3 %

Régions (France)

11,5 %

Europe (Belgique)

COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION



56,5 %
Co-investissement à travers un OPPCI ⁽¹⁾
17,6 %
Trésorerie disponible
9,7 %
Poche de liquidités ⁽²⁾
6,7 %
Investissement via des SCI contrôlées
6,7 %
Immobilier direct
2,8 %
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

WEST PARK 2

NANTERRE (92)

Indivision : PF Grand Paris - PEC
Surface : 20 000 m² répartis sur 7 niveaux
Typologie : Bureaux
Prix d'acquisition : 174 M€
WALB : 7,5 ans
Date d'acquisition : Juillet 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

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