

# Reporting part A

MARS  
2022



PERIAL  
EURO  
CARBONE



  
**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## SITUATION AU 31/03/2022 - PART ASSUREUR

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.



### Une accélération de la collecte qui répond à l'attrait des investisseurs pour la stratégie du véhicule PERIAL Euro Carbone

Dans la continuité du succès de la SCI depuis sa création, première SCI pan-européenne bas carbone du marché, nous constatons depuis janvier 2022 une accélération importante de la collecte qui devrait s'accroître sur les prochains trimestres.

Au 31 mars 2022, nous avons sécurisé plus de 30 % de l'objectif de collecte annuelle. Le référencement de la SCI auprès de nouveaux assureurs se poursuit et de nombreux engagements nous permettent d'être confiants sur l'atteinte de l'objectif annuel supérieur à 120 M€.

L'accélération de la collecte nous permettra de déployer pleinement notre stratégie d'investissement sur des immeubles de bureaux au sein de grandes métropoles européennes. Au 31 mars 2022, près de 90 M€ sont sécurisés notamment grâce à l'acquisition prochaine de l'immeuble La Marseillaise (participation de 15 %), actif emblématique de la cité phocéenne (13). Nous continuons à favoriser un sourcing « off market » nous permettant de sélectionner des immeubles répondant au mieux à nos enjeux ESG (Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance) et localisés en Europe,

dans le respect de notre stratégie de diversification géographique à terme.

Cette accélération de la collecte nous permettra également de répondre au montant d'investissement annuel prévu de 150 M€. Une belle dynamique qui nous permet d'anticiper et de rester toujours plus exigeants dans la sélection de nos acquisitions futures. Face à l'augmentation des taux d'intérêt, il nous faudra toutefois rester attentifs et avoir recours à l'endettement de façon maîtrisée.

Par ailleurs, la SCI a reçu le prix de l'Innovation aux Victoires de la Pierre Papier délivré lors de la Cérémonie des Victoires le 5 avril.

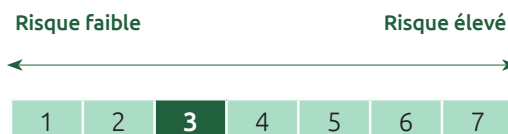
**Laurent Boissin - Directeur Général Adjoint de PERIAL Asset Management - Directeur du Fund Management & Investisseurs Institutionnels.**



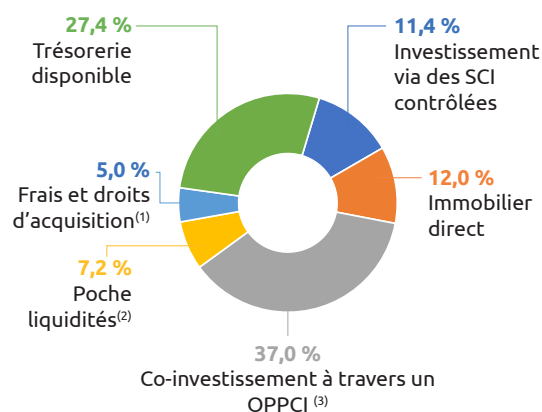
# CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

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
FRAIS D'ENTRÉE	2 % acquis au fonds (3 % max)
FRAIS DE GESTION MAX (HT/AN)	1,40 % HT de l'actif brut (1,50 % HT max)
FACTEUR DE RISQUES	de perte de capital, d'endettement, gestion discrétionnaire, risque immobilier, risque de marché, risque de liquidité, risque de durabilité

## Indicateur de risque



## Composition des actifs sous gestion (hors dette)



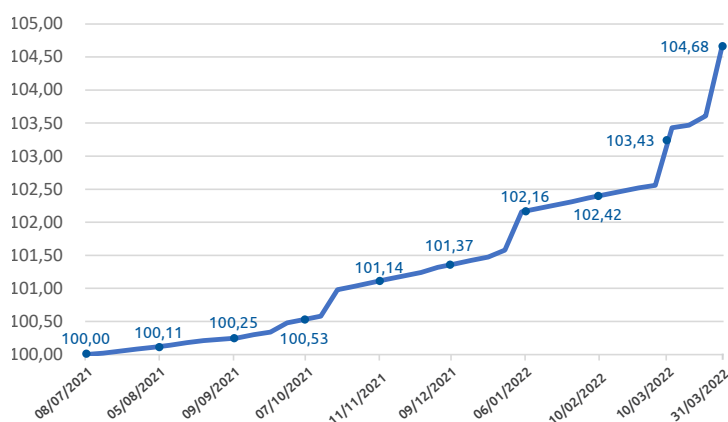
(1) Non compensés par les commissions amortis sur 8 ans

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

(3) Participation dans l'actif Les Portes d'Arcueil via l'OPPCI Majestall II

# INFORMATIONS CLÉS AU 31/03/2022

## Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD)  
91 723 900 € (1)

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS  
73 407 801 €

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)- PART ASSUREUR  
55 860 783 €

LTV DU FONDS  
49,8 % (2)

VALEUR LIQUIDATIVE  
104,68 €

NOMBRE DE PARTS A  
533 647,365

NOMBRE DE LIGNES DU PORTEFEUILLE  
5

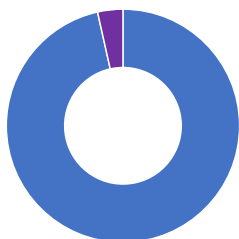
(1) Dont "Les Portes d'Arcueil" détenu par l'OPPCI MAJESTAL II, calculé par transparence au prorata de la participation de la SCI dans MAJESTAL II.

(2) La LTV inclus le financement des Portes d'Arcueil au prorata de la participation de PEC dans l'OPPCI MAJESTAL II.

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

# LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/03/2022

## Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



96,5% - Bureaux  
3,5% - Commerces en pied d'immeubles

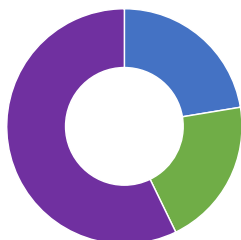
## Chiffres clés du portefeuille immobilier

**DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX**  
8,6 ANS

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
18

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
100 %

## Répartition géographique (en valeur d'expertise HD\*)



56,8% - Ile de France  
22,7% - Europe (Belgique)  
20,5% - Régions (France)

\* La valeur d'acquisition HD pour les Portes d'Arcueil a été considérée, celle-ci sera mise à jour à la prochaine expertise.

PERIAL Euro Carbone a pris une participation dans l'OPPCI Majestel II qui a acquis l'immeuble de bureaux «Les Portes d'Arcueil», dans le département du Val-de-Marne, aux portes de Paris. Fin septembre PERIAL Euro Carbone a acquis ILink un immeuble mixte de bureaux, pour 19 M€ AEM. Cette acquisition suit parfaitement la stratégie de la SCI et sa volonté d'exposition au marché immobilier des métropoles régionales.

Immeuble : Ilink - Nantes - acquis le 24 septembre 2021 - Source : V. Joncheray

Avertissement : Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.



## SUIVI ESG DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	3M - BRUXELLES	LES PORTES D'ARCEUIL - ILE-DE-FRANCE	ILINK - NANTES
DATE D'ACQUISITION	18/12/2020	20/07/2021	24/09/2021
PRIX D'ACQUISITION	20 M€ AEM	57 M€ AEM	19 M€ AEM
SURFACE	4 200 m <sup>2</sup>	44 700 m <sup>2</sup>	5 700 m <sup>2</sup>
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (EN KWHEP/M <sup>2</sup> .AN)	156 (estimé)	454	80
EMPREINTE CARBONE (EN KGCO2EQ/M <sup>2</sup> .AN)	14,4 (estimé)	14,3	6,7
LABÉLISATIONS ET CERTIFICATIONS	BREEAM niveau Very Good	HQE Exploitation	-
BIODIVERSITÉ (TAUX DE VÉGÉTALISATION DE LA PARCELLE)	[10%-50%]	[10%-50%]	[10%-50%]
MOBILITÉ (NOMBRE DE STATIONS DE TRANSPORT EN COMMUN SITUÉ À MOINS DE 500 M)	moins de 2	plus de 2	plus de 2
SERVICES À PROXIMITÉ DES IMMEUBLES (WALKSCORE)	24/100	92/100	76/100
GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT (CHARTRE ESG SIGNÉE O/N)	oui	oui	oui
RISQUES CLIMATIQUES	en cours d'analyse	élevés	élevés

## PERIAL ESG SCORE : DES INDICATEURS EN PROGRESSION POUR LES 3 IMMEUBLES DU FONDS



### IMMEUBLE « 3M » - BRUXELLES :

PERIAL ESG SCORE à l'acquisition : 45  
PERIAL ESG SCORE au 31/03/2022 : 69

#### Les actions associées à cette évolution :

Signature de la charte ESG par plus de 50 % des prestataires intervenant sur l'immeuble pour le compte de PERIAL Asset Management. Mise à jour de l'évaluation des risques.



### IMMEUBLE « LES PORTES D'ARCUEIL » - ILE-DE-FRANCE :

PERIAL ESG SCORE à l'acquisition : 52  
PERIAL ESG SCORE au 31/03/2022 : 64

#### Les actions associées à cette évolution :

Mise en place d'un rapport d'activités précisant les performances en matière d'exploitation et de maintenance ainsi que les indicateurs extra-financiers (consommation d'énergie et d'eau, de gestion des incidents, remplacement/maintenance des équipements...). Mise à jour de l'évaluation des risques.



### IMMEUBLE « ILINK » - NANTES :

PERIAL ESG SCORE à l'acquisition : 52  
PERIAL ESG SCORE au 31/03/2022 : 68

#### Les actions associées à cette évolution :

Prise en main de l'exploitation par les property managers. Mise à jour de l'évaluation des risques.



La SCI PERIAL Euro Carbone poursuit son développement : nos équipes pilotent la performance carbone du patrimoine grâce à une série d'actions d'améliorations (travaux) mais aussi la mobilisation de nos partenaires (Property Managers) et de nos locataires. La SCI est classée en Art 9 selon le règlement européen SFDR, puisqu'elle intègre un objectif d'investissement durable : celui de réduire au maximum les émissions de GES associées au patrimoine immobilier. L'objectif étant d'aligner les actifs du patrimoine sur la trajectoire de 2°C issue de l'Accord de Paris lors de la COP21.

En janvier 2022, l'audit de suivi de labélisation ISR a été réalisé par l'AFNOR, validant le maintien du label ISR pour PERIAL Euro Carbone.

Un premier bilan carbone à l'échelle du fonds sera réalisé en avril 2022 par Carbone 4. Seront ensuite choisis en AG des projets de contribution à la neutralité carbone (dits projets de compensation), visant à éviter ou réduire les émissions de GES en dehors du périmètre du fonds.

Anne-Claire Barberi  
Directrice RSE et Innovation

### 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](http://www.perial.com) ou bien au siège social de PERIAL AM : 34 rue Guersant 75017 Paris.

Plus  
d'information  
[perial.com](http://perial.com)

