

# Reporting part A

JUIN  
2023



**PERIAL  
EURO  
CARBONE**



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## SITUATION AU 30/06/2023 - 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 des volumes de transactions immobilières en baisse de près de 60 % en Europe, le marché immobilier reste marqué depuis 2022 par un rééquilibrage entre vendeurs et acheteurs qui a

pour effet une décompression des taux immobilier qui devrait se poursuivre à court terme.

Cette évolution rapide doit toutefois s'analyser différemment entre les marchés les plus dynamiques et les mieux localisés, sur lesquels PERIAL Euro Carbone est exposée, et les marchés plus périphériques qui connaissent des difficultés locatives plus importantes.

De plus, le ralentissement de l'inflation laisse présager de l'arrêt prochain de la remontée des taux directeurs à moyen terme (été 2023) et ainsi d'un regain du marché immobilier. Avec une vacance faible de son portefeuille (c. 1 %) et un état locatif robuste (6,3 ans de WALB\* au 30/06/2023), le patrimoine récent et de qualité de la SCI est positionné au mieux.

Au 30 juin 2023, la performance annuelle de la SCI PERIAL Euro Carbone s'établit à 0,67%\*\* . Nous observons toutefois une baisse des valeurs d'expertises sur le semestre de 3,7 % à périmètre constant qui se reflètera dans la valeur liquidative de la SCI dans le courant du mois de juillet. Après une hausse des valeurs d'expertises au premier trimestre 2023 (+0,4 % à périmètre constant) l'acquisition de l'actif Cap Horn à Bordeaux, le 30 juin dernier, a permis comme initialement prévu de venir compenser en partie les baisses de

valeurs sur le patrimoine au deuxième trimestre.

Malgré cet environnement baissier qui viendra impacter la performance de la SCI à court terme, PERIAL Euro Carbone va poursuivre son développement au sein des marchés établis à potentiel de création de valeur et ainsi bénéficier à moyen terme du futur regain. A l'acquisition, ce nouvel environnement sera source d'opportunités pour des véhicules récents comme PERIAL Euro Carbone.

Dans un objectif de continuité de notre stratégie immobilière bas carbone, nous avons annoncé fin mai 2023 notre volonté de faire évoluer le fonds en impact d'ici la fin de l'année.

PERIAL Euro Carbone souhaite respecter son engagement de délivrer une performance robuste à long terme tout en conciliant un objectif d'alignement à la trajectoire 2° de l'Accord de Paris. Le équipes de PERIAL Asset Management, animés par la volonté de rester pionniers sur les enjeux d'immobilier responsable, travaillent ainsi à construire une démarche d'impact robuste et renforcée dans le temps par la mise en œuvre d'un comité d'impact.

**Eric Cosserat**

*Président-Directeur Général de PERIAL AM*

\* durée résiduelle moyenne des baux jusqu'à la prochaine échéance

\*\* performance de la valeur liquidative du 5 janvier 2023 au 29 juin 2023 (performance YTD)

# INFORMATIONS CLÉS AU 30/06/2023

## ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS

218 536 863 €

## LTV DU FONDS<sup>(1)</sup>

39,0%

## VALEUR LIQUIDATIVE

106,55 €

## INDICE DE VOLATILITÉ (1 AN)

1,55 %

## TRI ORIGINE

3,27 %

## Performances de la SCI

DEPUIS LA CRÉATION <sup>(2)</sup>	YTD <sup>(3)</sup>	1 AN <sup>(4)</sup>
6,55%	0,67%	1,33%

<sup>(1)</sup> La LTV inclus le financement :

- le financement des Portes 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

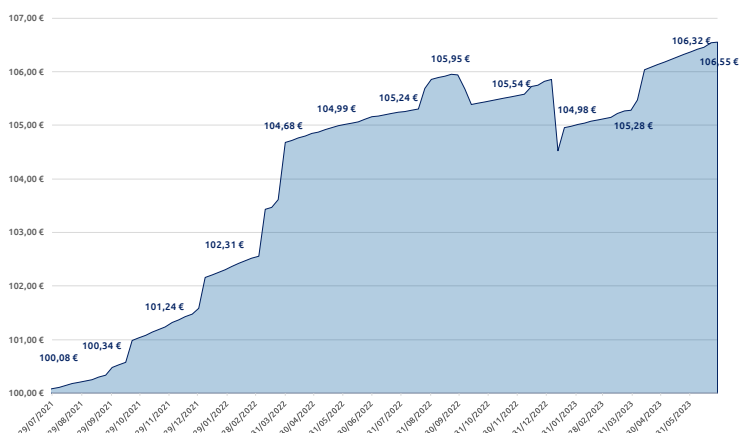
<sup>(2)</sup> Depuis le 29/12/2022

<sup>(3)</sup> Depuis le 05/01/2023

<sup>(4)</sup> Depuis le 30/06/2022

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

## Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



# LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2023

## Chiffres clés du portefeuille immobilier

### NOMBRE D'ACTIFS TOTAL

7

### ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD<sup>(5)</sup>)

220 068 000 €

### NOMBRE DE LOCATAIRES

50

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

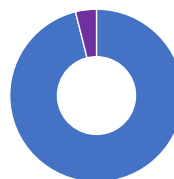
98 %

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

5,9 ANS

<sup>(5)</sup> Dont « Les Portes d'Arcueil » détenu par l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, calculé par transparence au prorata de la participation de l'OPPCI dans Les Portes d'Arcueil ; « La Marseillaise » détenu par l'OPPCI La Marseillaise, calculé par transparence au prorata de la participation de la OPPCI dans La Marseillaise ; « WEST PARK 2 » détenue par la SCI WEST PARK 2, calculé par transparence au prorata de la participation de la SCI WEST PARK 2

## Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



96,1 %

Bureaux

3,9 %

Commerces en pied d'immeubles

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



44,7 %

Ile de France

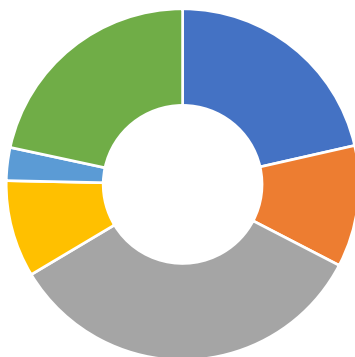
39,8 %

Régions (France)

15,5 %

Europe (Belgique, Espagne)

## COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION



**33,8 %**  
Co-investissement à travers un OPPCI et une SCI <sup>(1)</sup>

**21,6 %**  
Trésorerie disponible

**21,4 %**  
Immobilier direct

**11,2 %**  
Investissement via des SCI contrôlées

**8,9 %**  
Poche de liquidités<sup>(2)</sup>

**3,0 %**  
Frais et droits d'acquisition<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> 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

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

<sup>(3)</sup> Non compensés par les commissions acquises

## DERNIER INVESTISSEMENT

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures

### CAP HORN BORDEAUX (33)

**Surface** : 9 154 m<sup>2</sup> répartis sur 8 niveaux

**Typologie** : Bureaux

**Prix d'acquisition** : 34,8 M€

**Certifié BREEAM Very Good**

**Date d'acquisition** : Juillet 2023





**RETROUVEZ LE DERNIER RAPPORT  
EXTRA-FINANCIER DE PERIAL EURO  
CARBONE**



## 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](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)



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT