

# Reporting Mensuel



PART Assureur

Situation au 30/04/2025

# PRÉSENTATION DE LA SCI PERIAL EURO CARBONE

Alignée sur la  
stratégie  
européenne  
bas carbone

Labellisée ISR &  
Art.9 SFDR

Fonds à Impact

**Société civile immobilière (SCI) créée en 2020, PERIAL Euro Carbone est un Fonds d'Investissement Alternatif à impact qui a pour objectif d'investir principalement dans des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, situés dans les principales métropoles de la zone Euro.**

PERIAL Euro Carbone, société civile immobilière (SCI) à capital variable, est un Autre Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), classée Article 9 au sens de la réglementation SFDR, dédiée aux investisseurs professionnels\* via des contrats d'assurances vie et/ou de capitalisation.

La SCI a pour objectif de développer une stratégie bas carbone grâce à la définition d'actions d'optimisation et réduction 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 carbone alignée avec l'Accord de Paris.

**Cette SCI est accessible en Unité de Compte (UC) disponible auprès de contrats d'assurance vie référencés chez :**

Spirica



Afi • Esca 100 ans

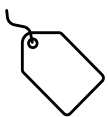
 **SURAvenir**  
UNE FILIALE DU Crédit Mutuel **ARKEA**

 **APICIL**

 **AG2R LA MONDIALE**

*\*au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier)*

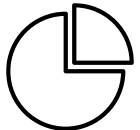
# INFORMATIONS CLÉS AU 30/04/2025



**177 188 785€**  
Actif Net Réévalué  
(ANR) du fonds



**93,35€**  
Valeur Liquidative



**34,76%**  
LTV du fonds<sup>(1)</sup>



**0,84%**  
Indice de volatilité (1an)



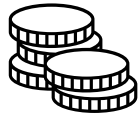
**-1,80%**  
TRI Origine



**1,48%**  
TRI 1 an



**226,3 M€**  
Collecte brute  
(toutes parts  
confondues)

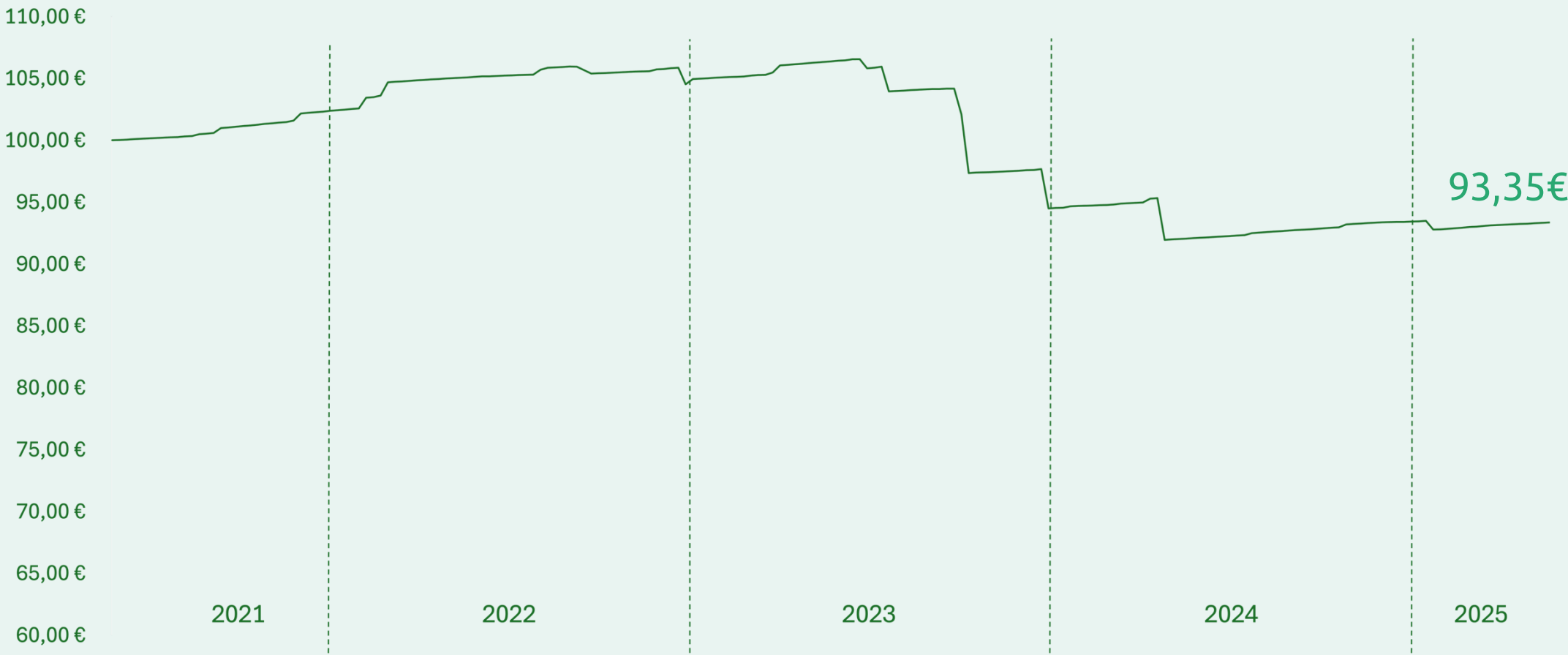


**592 K€**  
Collecte 2025 brute

(1) La LTV (ratio Loan-To-Value ou taux d'endettement) inclut :

- le financement des portes d'Arcueil au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans l'OPPCI Les Portes d'Arcueil
- le financement de la Marseillaise au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans l'OPPCI La Marseillaise
- le financement de WEST PARK 2 au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans la SCI WEST PARK 2

## Évolution de la Valeur Liquidative Part A depuis la création



## Performances de la SCI

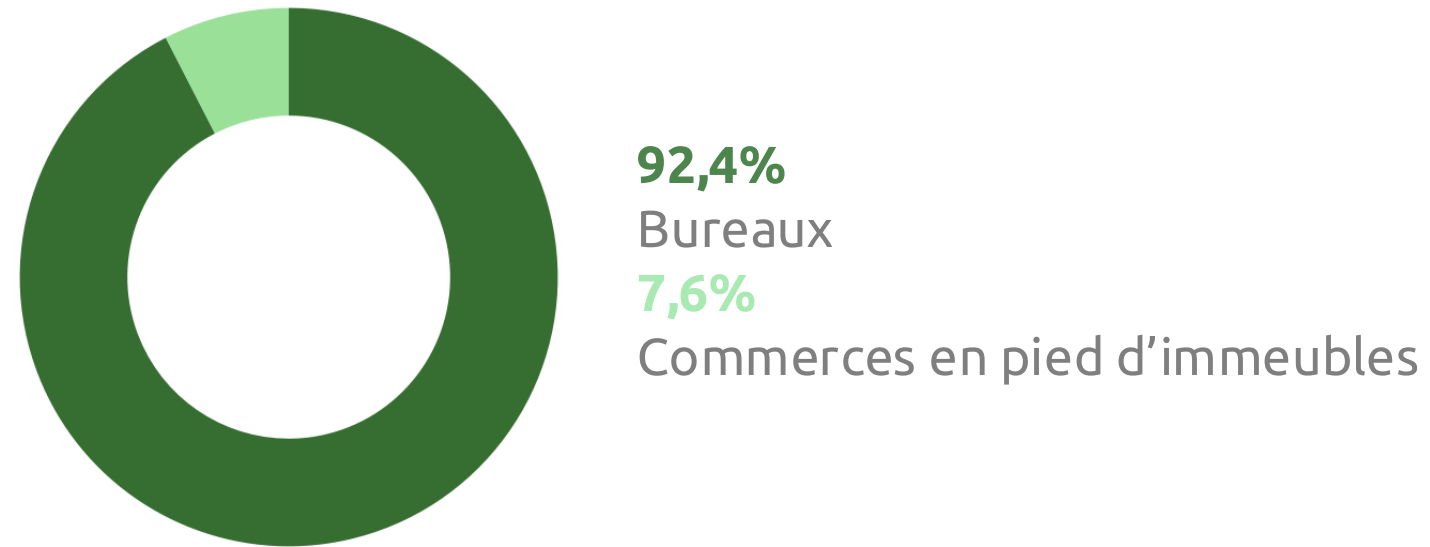
| Depuis la création <sup>(2)</sup> | YTD <sup>(3)</sup> | 1 AN <sup>(4)</sup> |
|-----------------------------------|--------------------|---------------------|
| - 6,65 %                          | - 0,15 %           | 1,48 %              |

(2) Depuis le 08/07/2021  
(3) Depuis le 01/01/2025  
(4) Depuis le 30/04/2024

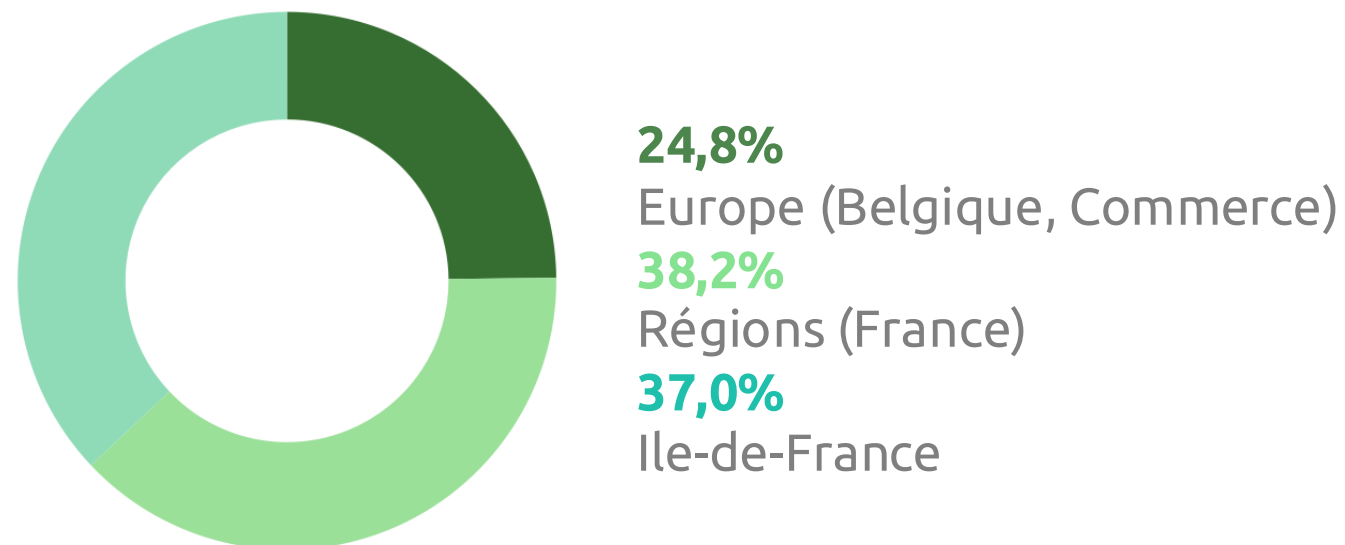
Avertissement: Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/04/25

### Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



### Répartition géographique (en valeur expertise HD)



Bureaux Westpark 2 , Nanterre – Acquisition en 2022

223 636 000 €

Actif Immobilier sous gestion (valeur expertise HD)

50

Nombre de locataires

94,9%

Taux d'occupation Financier

12,7 M€

Loyer annuel prévisionnel 2025

5,70 ans

Durée moyenne ferme des baux (WALB)

9

Nombre total d'actifs

# PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/04/2025



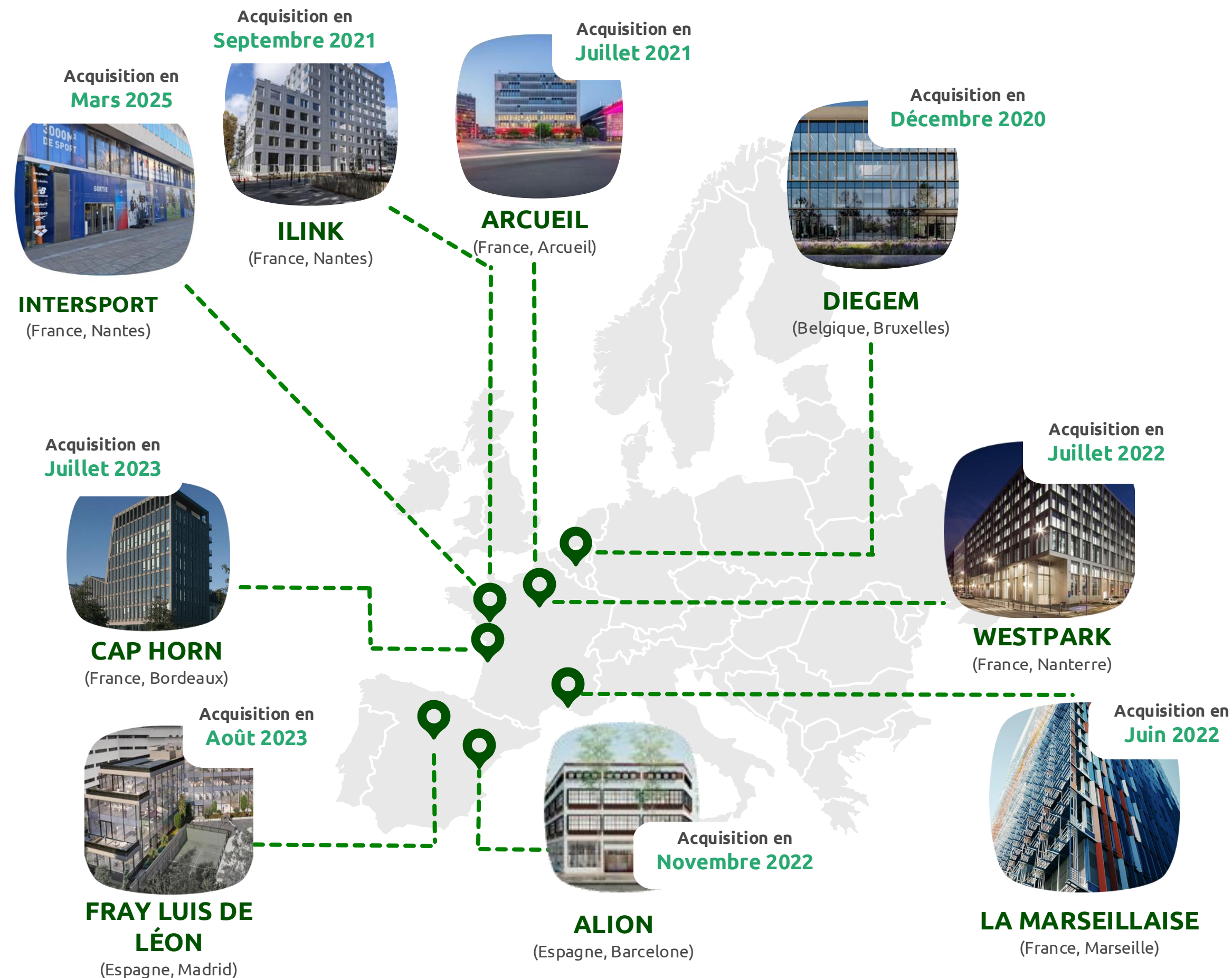
LOCATIF 2025  
2 locations  
2 relocations



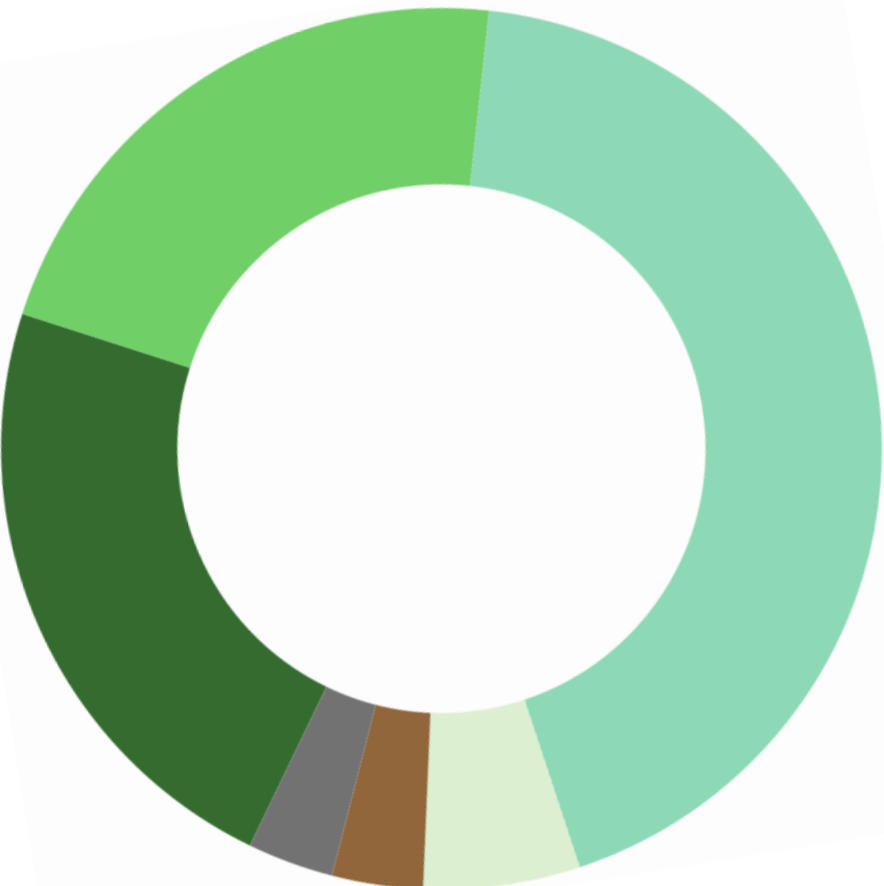
REVENUS LOCATIFS  
Indexation 2023 : +6%  
Indexation 2024 : +3%



TRAVAUX  
ENERGETIQUES  
825 k€ alloués  
à l'année 2024



# COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION AU 30/04/2025



- Immobilier direct  
**22,7 %**
- Investissement via des SCI contrôlées  
**21,7 %**
- Co-investissement à travers un OPPCI ou SCI<sup>(1)</sup>  
**43,1 %**
- Liquidités  
**5,7 %**
- Trésorerie disponible<sup>(2)</sup>  
**3,3 %**
- Frais d'acquisition (non compensés par les commissions acquises au fonds)  
**3,3 %**

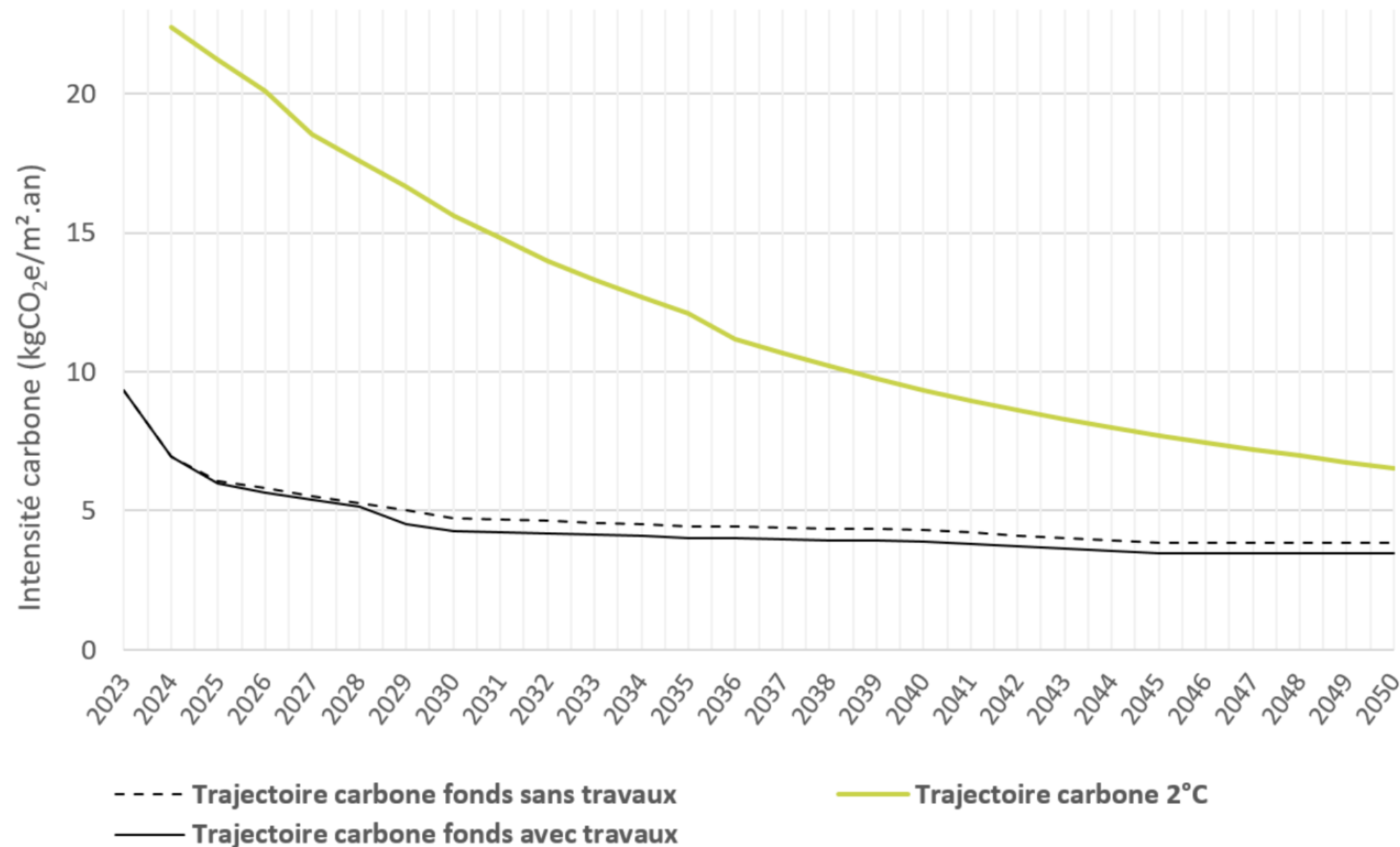


(1) Participation dans l'actif Les Portes d'Arcueil via l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, dans l'actif La Marseillaise via l'OPPCI La Marseillaise et dans l'actif West Park 2 via la SCI West Park 2

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

## INFORMATIONS EXTRA FINANCIÈRES (SUR L'ANNÉE 2024)

Trajectoire carbone (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)



Positionnement 2024 de PERIAL Euro Carbone par rapport à la trajectoire 2°C

PERIAL Euro Carbone applique une stratégie bas carbone en ligne avec les accords de Paris

### Être en dessous de la trajectoire 2°C jusqu'à 2030 à minima

- L'objectif 2°C est maîtrisé à l'échelle du fonds
- Une démarche ambitieuse sur un périmètre élargi : maîtriser l'empreinte carbone au niveau de chaque actif et au niveau du fonds pour évaluer sa trajectoire effective
- Un programme de travaux d'amélioration de la performance énergétique et carbone est défini et mis en œuvre chaque année pour veiller à respecter l'objectif bas carbone à l'échelle du fonds

Avec l'appui d'expertises



Pour valider l'alignement de la stratégie aux Accords de Paris



Outil CRREM & SOCOTEC immobilier durable : pour le suivi de l'objectif 2°C du fonds



Méthodologie internationale du bilan carbone



Partenaire sur la contribution carbone volontaire

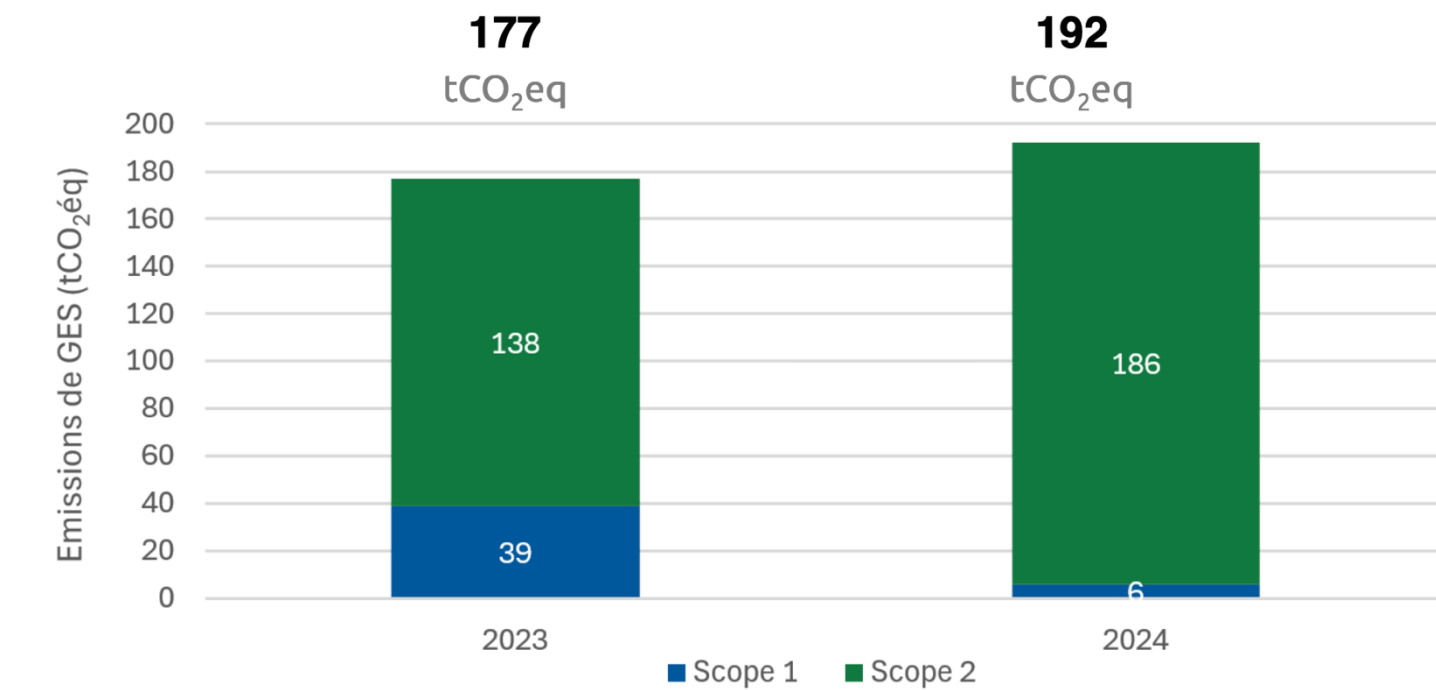
La Marseillaise, Marseille – Acquisition en 2022

## Qu'est-ce qu'un bilan carbone ?

C'est un outil de mesure des émissions de gaz à effet de serre (GES) générées par une activité. Cela permet d'identifier les principales sources d'émissions afin de mettre en place des actions de réduction. Le bilan carbone de PERIAL Euro Carbone est réalisé selon la méthodologie GHG Protocol, référentiel international structurant les émissions en plusieurs catégories, dont les deux suivantes ont été suivies pour la SCI :

- Scope 1 : Emissions directes liées aux combustibles consommés dans les bâtiments (fioul, gaz, bois, charbon, etc.) et aux fuites de fluides frigorigènes
- Scope 2 : Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité sur les parties communes et aux consommations réseaux urbains (chaud et froid)

## Résultats 2024 : évolution des émissions par rapport à 2023



- Total 2024 : 192 tCO<sub>2</sub>e, contre 177 tCO<sub>2</sub>e en 2023, soit + 8%
- Scope 1 : - 85% grâce à l'absence de fuites de fluides frigorigènes sur presque tous les actifs du portefeuille.
- Scope 2 : + 35% au regard de 2023 en raison de :
  1. L'intégration sur toute l'année des actifs CAP HORN et FRAY LUIS LEON,
  2. Une augmentation des émissions sur Bordeaux CAP HORN due à l'ajout du vecteur énergétique - réseau urbain (+43 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an).

La légère hausse des émissions en 2024 (+8%) s'explique ainsi par une meilleure précision de la donnée collectée ainsi que par l'évolution du périmètre analysé sur l'année. À périmètre constant, les émissions indirectes ont diminué de 15 % par rapport à 2023.

## Une stratégie de contribution carbone active

La SCI contribue également à la transition écologique via le financement de projets de réduction des émissions de GES couvrant les Scopes 1 et 2 de son bilan carbone. Concrètement, la SCI finance, après vote en Assemblée Générale par les investisseurs, des projets de contribution carbone à hauteur du montant des émissions de GES calculées en tCO<sub>2</sub>e.

En 2021, l'AG a validé le financement de deux projets : Plastiverde en Roumanie (usine de recyclage de déchets plastiques) et le reboisement de peuplement de pins dans la Nièvre en France, à hauteur de 2 323 tCO<sub>2</sub>eq.

# CARACTÉRISTIQUE DU FONDS

|                                |                                     |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| Forme juridique                | Société Civile Immobilière          |
| CODE LEI                       | 96950069ZLOZFASOK467a               |
| 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 DE GESTION

### Commission de souscription acquise au fonds

2,00% acquis au fonds (3,00% MAX)

### Commission de gestion

1,4% HT de l'actif brut

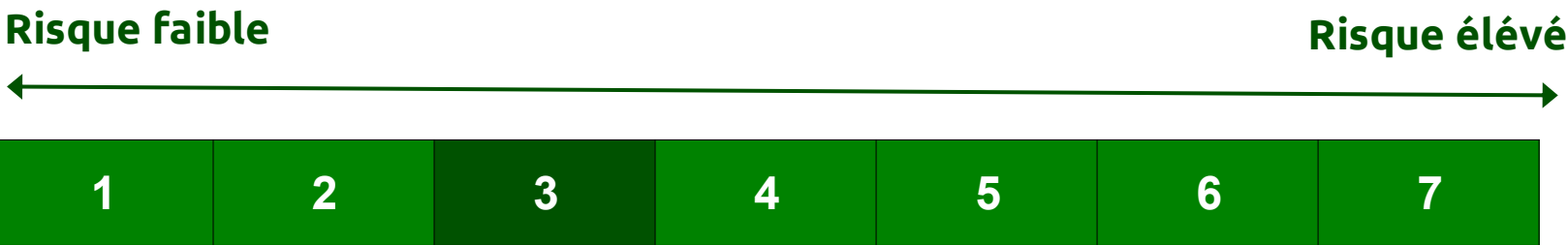
### Frais d'acquisition

1,00% de la valeur d'acquisition HD

### Frais de cession

1,50% de la valeur de cession HD

## INDICATEUR DE RISQUE



### Facteur De Risques

Perte de capital, d'endettement, gestion discrétionnaire, risque immobilier, risque de marché, risque de liquidité, risque de durabilité

# 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 (DIC) 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.

S.A.S au capital de 495 840 € / 34 rue Guersant – 75017 Paris

Tél : +33 (0)1 56 43 11 00

[www.perial.com](http://www.perial.com)

Agrément AMF N° GP 0700034



Diegem, Belgique – Acquisition en 2020