

Reporting part A

JUIN
2022



PERIAL
EURO
CARBONE




PERIAL
ASSET MANAGEMENT

SITUATION AU 30/06/2022 - 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.



Dans la lignée de l'année dernière, la première moitié de l'année 2022 confirme l'attrait des investisseurs pour les Sociétés Civiles (SC). Elles permettent une exposition à l'immobilier en direct conciliant performance et risque maîtrisé. L'actif net du marché a augmenté de 28 % sur un an avec un montant total de 21,8 milliards.

Du fait de son positionnement géographique unique, exposition en immobilier direct au sein des principales métropoles européennes et de sa stratégie bas carbone, la SCI PERIAL Euro Carbone a collecté plus de 70 M€ depuis le début de l'année. La croissance de la collecte devrait se poursuivre sur la seconde partie de l'année 2022 grâce notamment à son référencement auprès de nouveaux assureurs et au développement de la notoriété du véhicule auprès d'investisseurs institutionnels.

Avec un montant total de souscription d'environ 140 M€ depuis la création de la SCI et une accélération de la collecte, nous ciblons un patrimoine à fin 2022 supérieur à 230 M€.

L'augmentation de la collecte nous a permis de sécuriser plus de 94% de notre objectif annuel d'investissement avec notamment l'acquisition de La Marseillaise en juin dernier (participation à hauteur de 15%) ainsi que la signature d'une promesse sur l'immeuble de bureaux « West Park 2 » à Nanterre, loué intégralement à Groupama Campus sur la base d'un bail 12 ans ferme (acquisition en juillet 2022).

Le deuxième trimestre a été marqué par l'établissement du premier bilan carbone de la SCI pour l'année 2021 réalisé par notre partenaire Carbone 4 sur le Scope 1, 2 et 3 Aval. (Volume de 242 tonnes de CO₂ à compenser). Sur proposition de PERIAL Asset Management et Ecoact, partenaire sur le volet de compensation volontaire, deux projets de compensation ont été votés lors de l'Assemblée Générale en mai dernier, couvrant les émissions de Gaz à Effet de Serre constatées pour 2021 : un projet de recyclage des emballages plastiques en Roumanie et un projet de reboisement de peuplement de pins en France.

Nous restons aujourd'hui attentifs à l'évolution de l'environnement macro-économiques et l'impact d'une hausse des taux obligataires sur les taux de rendements immobiliers, suite la réduction de la prime de risque immobilière. Nous favorisons actuellement des acquisitions au sein de marchés établis au sein de zones économiques dynamiques à potentiel de création de valeur.

Dans un objectif de renforcement de notre diversification géographique en Europe, nous sommes actuellement en exclusivité sur deux actifs en Espagne et un actif en Belgique pour nous permettre d'atteindre un montant d'actif sous gestion fin 2022 supérieur à 230 M€.

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

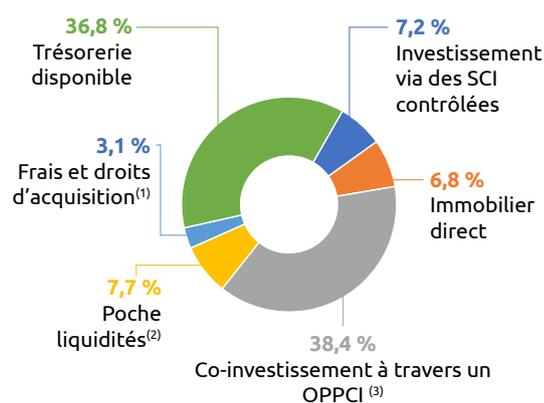
CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

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)



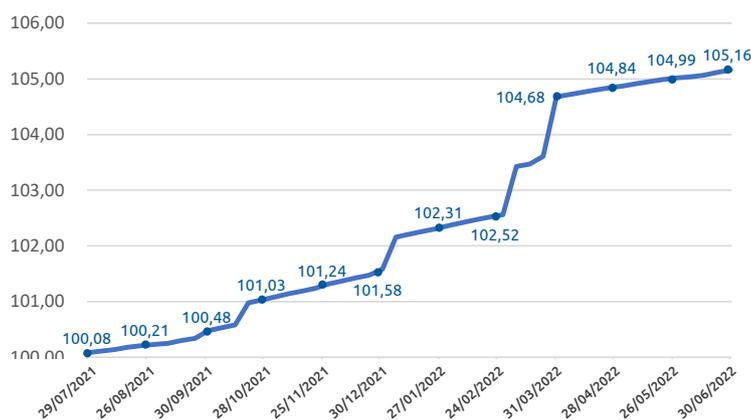
⁽¹⁾ Non compensés par les commissions amortis sur 8 ans

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

⁽³⁾ Participation Les Portes d'Arcueil et la Marseillaise via l'OPPCI Les Portes d'Arcueil et l'OPPCI la Marseillaise

INFORMATIONS CLÉS AU 30/06/2022

Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD)
128 884 700 €*

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS
133 139 980 €

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR)- PART ASSUREUR
99 056 144 €

LTV DU FONDS
46,6 %**

VALEUR LIQUIDATIVE
105,16 €

NOMBRE DE PARTS A
941 957,679

NOMBRE DE LIGNES DU PORTEFEUILLE
6

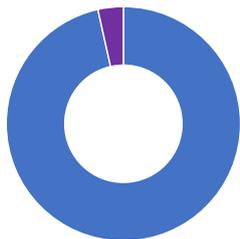
*Dont «Les Portes d'Arcueil» détenu par l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, calculé par transparence au prorata de la participation de la SCI dans l'OPPCI Les Portes d'Arcueil.

**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.

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

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2022

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



97,1 % - Bureaux
2,9 % - Commerces en pied d'immeubles

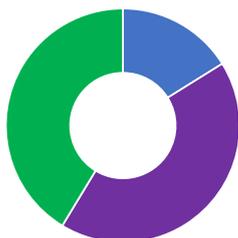
Chiffres clés du portefeuille immobilier

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX
7,7 ANS

NOMBRE DE LOCATAIRES
34

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
100 %

Répartition géographique (en valeur d'expertise HD*)



42,5 % - Régions (France)
41,3 % - Ile de France
16,1 % - Europe (Belgique)

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

SUIVI ESG DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

3M - Bruxelles - Bureaux de 4400 m²

Note ESG

à l'acquisition - 12/2020

45/100

au 30/06/2022

65,09/100

Performance au 31/12/2021

- Performance énergétique : 188 kWh/m²
- Performance carbone : 4,66 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 %
- Certification BREEAM niveau Very Good
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walkscore 25/100
- Charte ESG signée par les Property Managers
- Risques climatiques en cours d'analyse

Commentaires : Les infrastructures disponibles pour les vélos et les véhicules électriques et les différents services disponibles concourent à une bonne performance sur l'axe Social. Les consommations d'énergie et les émissions de GES relevées sont proches de celles projetées en amont de l'acquisition, et s'avèrent plutôt performantes par rapport au benchmark de l'OID, participant également à sa performance globale. Cette performance énergétique devra être confirmée dans les années à venir lorsque les schémas d'occupation seront plus stables.

Actions envisagées : Des actions vont être menées pour cartographier les risques climatiques et réduire la vulnérabilité de l'actif à ces événements climatiques, le cas échéant.



Les Portes d'Arcueil - Arcueil - Bureaux de 44 735 m²

Note ESG

à l'acquisition - 07/2021

52/100

au 30/06/2022

71,66/100



Performance au 31/12/2021

- Performance énergétique : 424 kWh/m²
- Performance carbone : 10,53 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 %
- Certification HQE Exploitation
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walkscore 92/100
- Charte ESG signée par les Property Managers
- Risques climatiques :
 - Forts (sécheresses et retraits, gonflements des argiles)
 - Moyens (Vagues de chaleur)

Commentaires : Bien qu'actuellement peu performant en matière énergétique, cet actif bénéficie d'une excellente localisation, à proximité des transports et des services, ainsi que de services internes à l'immeuble. L'engagement du locataire principal et des prestataires intervenant pour le compte de PERIAL AM participe à sa performance sur le pilier Gouvernance.

Actions envisagées : Cet actif fera l'objet d'un programme de travaux ambitieux, permettant d'améliorer sa performance énergétique, notamment par le biais de travaux de rénovation des équipements de management de l'énergie, mais également de production, par des interventions sur les façades et sur les éclairages.

Ilink - Nantes - Bureaux de 5 699 m²

Note ESG

à l'acquisition - 09/2021

52/100

au 30/06/2022

62,42/100



Performance au 31/12/2021

- Performance énergétique : 183 kWh/m²
- Performance carbone : 4,89 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation de la parcelle compris entre 10 % et 50 %
- Pas de certification
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walkscore 76/100
- Charte ESG signée par les Property Managers
- Risques climatiques :
 - Forts (inondations)

Commentaires : Cet actif récent dispose de bonnes performances énergétiques ainsi que d'infrastructures cyclistes, qui complètent les prestations favorisant la productivité des locataires.

Actions envisagées : PERIAL AM poursuivra la prise en main de l'actif, et l'inscrira dans la démarche résilience. La certification de l'actif en BREEM-in-Use est également envisagée.

La Marseillaise - Marseille - Bureaux de 38 000 m²

Note ESG

à l'acquisition - 30/06/2022

59,72/100



Performance au 31/12/2021

- Performance énergétique : 246 kWh/m²
- Performance carbone : 5,9 kgCO₂eq/m²
- Taux de végétalisation de la parcelle inférieur à 10 %
- Certification HQE Excellent, LEED Gold
- Plus de 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Walkscore 87/100
- Charte ESG en cours de signature
- Risques climatiques :
 - Forts (inondations)

Commentaires : En ligne avec les exigences drastiques en termes de développement durable de PERIAL AM, l'actif est certifié HQE Excellent, WiredScore Gold, Certification LEED Gold Core and Shell. La tour « La Marseillaise » est reliée à la centrale de géothermie marine Thassalia, ce qui est une première pour un IGH en France. Pour ce qui est de la climatisation, la tour s'insère dans une boucle d'eau qui capte la fraîcheur directement dans l'eau dans la Méditerranée. Des panneaux solaires viennent compléter les apports énergétiques de l'IGH.

ACTUALITÉS



Consultez le rapport extra-financier 2021 de PERIAL Euro Carbone

Découvrez le bilan carbone de 2021 et les projets de compensation sélectionnés et financés par la SCI.



AVERTISSEMENTS

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