

Reporting part A

MARS
2023



**PERIAL
EURO
CARBONE**



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

SITUATION AU 31/03/2023 - 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.



Pour le marché de l'investissement en Europe, l'année 2023 a débuté sur les mêmes dynamiques que celles observées en fin d'année dernière, avec des volumes de transactions en-deçà des moyennes décennales et

une remontée des taux qui se poursuit.

Si l'environnement macro-économique reste incertain, les perspectives de récession semblent derrière nous et d'autres indicateurs comme le ralentissement de l'inflation pourraient mener les banques centrales à suspendre leur politique de resserrement monétaire, défavorable aux marchés de l'immobilier.

Par ailleurs, si la remontée des taux de rendement immobiliers s'est poursuivie au T1 2023, on observe un ralentissement de cet ajustement qui a déjà été franc et rapide en 2022.

Attentifs à l'évolution rapide de cet environnement de marché, nous avons adapté la stratégie de la SCI ces derniers mois en temporisant sur les acquisitions au second semestre 2022 pour ainsi nous permettre de déployer un montant en capital important en 2023 dans de meilleures conditions.

La gestion active de la trésorerie à fin décembre 2022 nous a permis de sécuriser récemment deux actifs supplémentaires pour un volume supérieur à 60 M€. A l'acquisition, ce nouvel environnement sera source d'opportunités pour des véhicules récents comme PERIAL Euro Carbone. La collecte à venir nous permettra de poursuivre les acquisitions au sein de marchés établis à potentiel de création de valeur et de bénéficier de la compression des taux à venir.

Au 31 mars 2023, nous observons une hausse des valeurs d'expertises sur le trimestre de 0,4% à périmètre constant qui se reflètera dans la valeur liquidative de la SCI dans le courant du mois d'avril 2023 et ainsi nous permettra d'atteindre une performance de la SCI positive depuis le début de l'année 2023. Cette augmentation de valeur d'expertise confirme notre capacité à analyser des segments de marché variés et prioriser les actifs à potentiel de création de valeur.

L'éventuelle baisse de valeur sur les prochains trimestres qui pourrait se poursuivre pour certains actifs acquis avant le début de la remontée des taux représentera une part minoritaire du patrimoine à fin 2023. Notre capacité à analyser et sélectionner les meilleurs dossiers dans les prochains mois nous permettra de compenser les baisses éventuelles à venir et de bénéficier du futur regain du marché immobilier.

Un travail d'asset management sera nécessaire pour accompagner la mutation des immeubles en adéquation avec les nouvelles attentes des utilisateurs et l'amélioration de l'empreinte carbone des actifs. Perial Euro Carbone va ainsi poursuivre son développement avec pour objectif de délivrer une performance robuste à long terme tout en conciliant un objectif de réduction d'émission des gaz à effet de serre et de décarbonation, piliers de notre stratégie d'investissement et de gestion.

Le prix de la Meilleure Société Civile Immobilière a été décerné à Perial Euro Carbone lors de la cérémonie de Victoires de la Pierre Papier 2023. Cette récompense met en avant notre stratégie immobilière et notre positionnement unique, en tant que première SCI labélisée ISR adoptant une stratégie bas carbone en France et en Europe.

Laurent Boissin - DGA de PERIAL Asset Management

INFORMATIONS CLÉS AU 31/03/2023

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS
208 638 075 €

LTV DU FONDS⁽¹⁾
45,0%

VALEUR LIQUIDATIVE
105,28 €

INDICE DE VOLATILITÉ (1 AN)
1,77 %

TRI ORIGINE
3,02 %

Performances de la SCI

DEPUIS LA CRÉATION ⁽²⁾	YTD ⁽³⁾	1 AN ⁽⁴⁾
5,28%	- 0,54%	0,57%

⁽¹⁾ La LTV inclus le financement :

- le financement des Porte 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

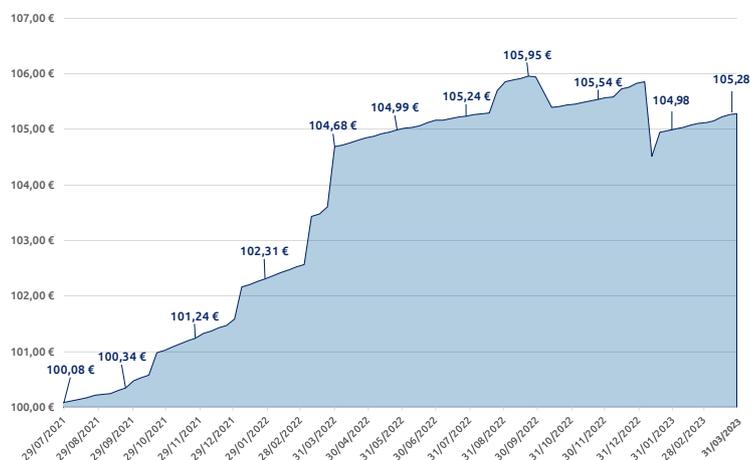
⁽²⁾ Depuis le 08/07/2021

⁽³⁾ Depuis le 05/01/2023

⁽⁴⁾ Depuis le 31/03/2022

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

Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/03/2023

Chiffres clés du portefeuille immobilier

NOMBRE D'ACTIFS TOTAL
6

ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD⁵⁾
190 538 100 €

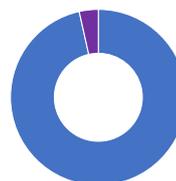
NOMBRE DE LOCATAIRES
35

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
100 %

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)
6,6 ANS

⁽⁵⁾ 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)



98,1 %
Bureaux
1,9 %
Commerces en pied d'immeubles

Répartition géographique (en valeur d'expertise HD)



53,3 %
Ile de France
28,6 %
Régions (France)
18,2 %
Europe (Belgique, Espagne)

COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION



36,0 %
Co-investissement à travers un OPPCI et une SCI ⁽¹⁾
35,4 %
Trésorerie disponible
12,0 %
Investissement via des SCI contrôlées
8,9 %
Poche de liquidités ⁽²⁾
4,3 %
Immobilier direct
3,3 %
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



LE DERNIER INVESTISSEMENT

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



ALION BARCELONE (ESP)

Surface : 2 744 m² répartis sur 5 niveaux

Typologie : Bureaux

Prix d'acquisition : 15,6 M€

Certifié LEED Platinum

Date d'acquisition : Novembre 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 31/12/2022 : 73/100

-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 31/12/2022 : 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 31/12/2022 : 66/100

-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 31/12/2022 : 61/100

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 31/12/2022 : 66/100

La trajectoire de l'actif sera évalué dans le rapport extra-financier 2022



Alion - Barcelone

Note ESG

- à l'acquisition : 64/100
- au 31/12/2022 : 64/100

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

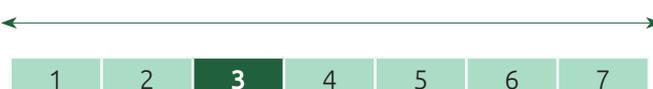
FRAIS D'ACQUISITION
1,00 % DE LA VALEUR D'ACQUISITION HD

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