

Reporting part A

SEPT
2023



PERIAL
EURO
CARBONE




PERIAL
ASSET MANAGEMENT

SITUATION AU 30/09/2023 - 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.



Chers Associés,

En septembre 2023, la Banque Centrale Européenne annonçait la 10ème hausse de ses taux directeurs en 14 mois, les portant à des niveaux jamais atteints depuis la

création de la zone euro. Cette augmentation rapide a eu un effet brutal sur les taux de rendement immobilier. Ceux-ci ont été fortement portés par un marché de l'investissement en baisse, faute d'acheteurs pouvant se financer, et par la nécessité de recréer une prime de risque immobilière, c'est-à-dire une prime suffisante entre le taux sans risque et les taux immobiliers. Nous constatons ainsi une accélération de la hausse des taux de rendement sur le marché des bureaux en Europe depuis quelques mois, supérieure à 100 points de base sur l'ensemble des marchés européens.

Au troisième trimestre, la poursuite de cette remontée des taux généralisée à l'ensemble des classes d'actifs et des secteurs géographiques a eu un impact significatif sur la valorisation des immeubles détenus par PERIAL Euro Carbone. Dans ce contexte, et afin de refléter au mieux la valorisation de notre patrimoine immobilier dans le calcul de la valeur liquidative du fonds, la Société de Gestion a valorisé au 30 septembre 2023 l'ensemble du patrimoine immobilier détenu en direct ainsi que les titres de participations détenus au sein des OPPCI Les Portes d'Arcueil et la Marseillaise.

La baisse de valeur constatée au troisième trimestre est de 6,5 % à périmètre constant soit -9,9 % depuis le 1er janvier 2023 sur l'ensemble du portefeuille. Cette baisse s'explique principalement par des facteurs de marché, exogènes à l'activité locative et à la qualité intrinsèque du

patrimoine de la SCI. Cette baisse aura un impact sur la valeur liquidative de la SCI du 12 octobre 2023.

Malgré cette baisse, les fondamentaux immobiliers du patrimoine sous gestion restent solides avec un taux d'occupation financier supérieur à 96 % et une durée résiduelle moyenne des baux de 6,7 années au 30 septembre 2023. De plus, nous continuons à capter la hausse des loyers potentiels au travers de nos baux grâce à leur indexation sur une inflation élevée. Nous sommes confiants dans notre capacité à bénéficier du regain du marché immobilier à moyen terme, compte tenu de la qualité du portefeuille et de sa localisation au sein des marchés locatifs les plus dynamiques.

D'ici fin 2023 nous confirmons notre objectif de faire évoluer PERIAL Euro Carbone en fonds à impact en nous appuyant notamment sur la stratégie bas carbone actuelle du fonds : un alignement 2 degrés de l'Accord de Paris. Cette démarche d'impact sera présentée aux actionnaires prochainement.

Enfin, nous bénéficierons pour nos acquisitions de ce nouvel environnement de marché qui est source d'opportunités pour une SCI récente comme PERIAL Euro Carbone. Pour nous adapter à ce contexte, nous faisons évoluer notre stratégie d'allocation avec l'objectif de capter des taux de rendements plus attractifs et des évolutions de valeurs sur certaines typologies alternatives au bureau, tout en conciliant notre démarche de réduction des émissions de carbone par actif, pierre angulaire de la stratégie du véhicule dans lequel vous êtes investis.

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 30/09/2023

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS
213 195 104 €

LTV DU FONDS⁽¹⁾
36,7 %

VALEUR LIQUIDATIVE
104,16 €

INDICE DE VOLATILITÉ (1 AN)
2,51 %

TRI ORIGINE
1,85 %

Performances de la SCI

DEPUIS LA CRÉATION ⁽²⁾	YTD ⁽³⁾	1 AN ⁽⁴⁾
4,16 %	-1,59 %	-1,68 %

⁽¹⁾ La LTV inclus :

- 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

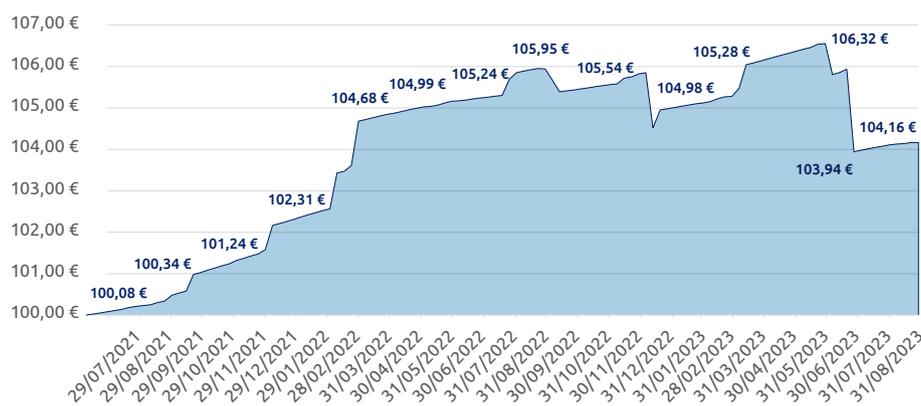
⁽²⁾ Depuis le 08/07/2021

⁽³⁾ Depuis le 05/01/2023

⁽⁴⁾ Depuis le 30/09/2022

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

Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2023

Chiffres clés du portefeuille immobilier

NOMBRE D'ACTIFS TOTAL
8

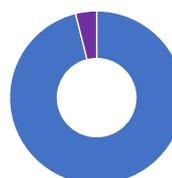
ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD⁽⁵⁾)
233 495 080 €

NOMBRE DE LOCATAIRES
49

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
96 %

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)
6,7 ANS

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



96,6 %
Bureaux
3,4 %
Commerces en pied d'immeubles

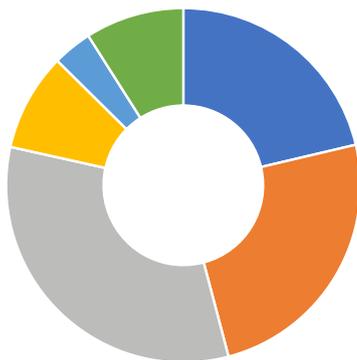
Répartition géographique (en valeur d'expertise HD)



38,5 %
Ile de France
32,5 %
Régions (France)
29,0 %
Europe (Belgique, Espagne)

⁽⁵⁾ Dont « Les Portes d'Arcueil » détenu par l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, calculé par transparence au prorata de la participation de la 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 » détenu par la SCI WEST PARK 2, calculé par transparence au prorata de la participation de la SCI WEST PARK 2

COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION



32,6 %	Co-investissement à travers un OPPCI ⁽¹⁾
24,6 %	Investissement via des SCI contrôlées
21,3 %	Immobilier direct
9,0 %	Trésorerie disponible
8,9 %	Poche de liquidités ⁽²⁾
3,6 %	Frais et droits d'acquisition ⁽³⁾

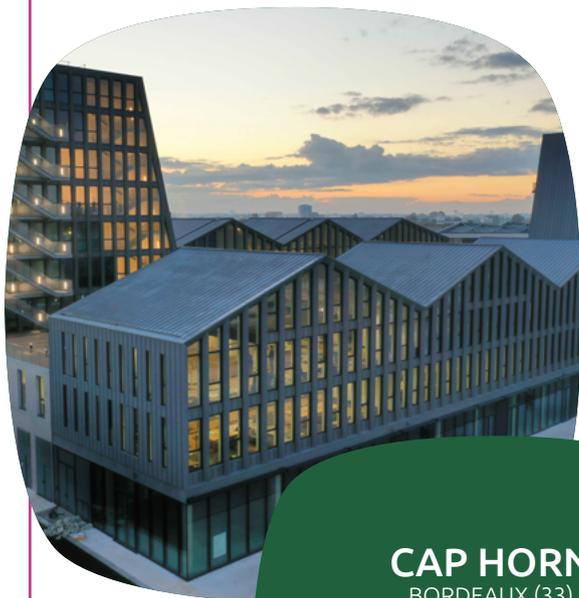
⁽¹⁾ Participation dans l'actif Les Portes d'Arcueil via l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, dans l'actif La Marseillaise via l'OPPCI La Marseillaise, dans l'actif WEST PARK 2 via la SCI WEST PARK 2

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

⁽³⁾ Non compensés par les commissions acquises au fonds

DERNIERS INVESTISSEMENTS DU TRIMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



CAP HORN BORDEAUX (33)

Surface : 9 154 m² répartis sur 8 niveaux
Typologie : Bureaux
Prix d'acquisition : 34,8 M€ AEM
Certifié BREEAM Very Good
Date d'acquisition : Juillet 2023



FRAY LUIS DE LEON MADRID

Surface : 4 314 m²
Typologie : Bureaux
Prix d'acquisition : 32 M€ AEM
Certifié Leed Platinum
Date de livraison : Août 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

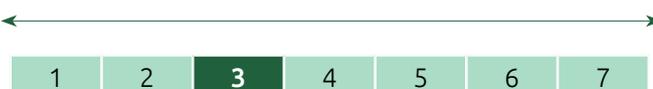
FRAIS D'ACQUISITION
1,00 % DE LA VALEUR D'ACQUISITION HD

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 ou bien au siège social de PERIAL AM : 34 rue Guersant 75017 Paris.

Plus
d'information
perial.com



**PERIAL**
ASSET MANAGEMENT