

# Reporting mensuel

## - Part A -

JANV.  
2024



PERIAL  
EURO  
CARBONE



PERIAL  
ASSET MANAGEMENT

### REPORTING MENSUEL - SITUATION AU 31/01/2024 - PART ASSUREUR

PERIAL Euro Carbone, société civile immobilière à capital variable, est un Autre Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), classé Article 9 au sens de la réglementation SFDR, dédié 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.

## L'ÉDITO

### PERIAL EURO CARBONE DEVIENT UN FONDS À IMPACT !

Perial Euro Carbone devient l'un des premiers fonds immobilier à impact et fait évoluer son allocation typologique cible !

Après validation des associés et expiration du délai de non-opposition de l'AMF, la nouvelle stratégie d'investissement s'inscrit dans la définition de fonds à impact de l'Institut de la Finance Durable pour l'ensemble du portefeuille d'actifs immobiliers détenus par la SCI. Afin de répondre aux enjeux immobiliers et environnementaux, notre stratégie de gestion vise ainsi à coupler impact carbone et rendement en capital attractif pour toutes les typologies immobilières.

En 2024, nous déploierons cette nouvelle stratégie en nous positionnant sur un ou plusieurs dossiers à l'investissement qui doivent nous permettre de stimuler la performance de la SCI, dans un contexte de marché favorable à l'acquisition.

#### Notre thèse d'impact :

La thèse d'impact retenue par PERIAL EURO CARBONE vise à « contribuer à la neutralité carbone » et repose sur les trois piliers fondamentaux suivants :



• Un impact intentionnel et identifiable : **atteindre une trajectoire bien inférieure à 2°C** en ligne avec l'Accord de Paris du 12 décembre 2015 en appliquant une méthodologie dite « Eviter-Réduire-Compenser ».



• Un impact additionnel : lors des études préalables à chaque acquisition, il est défini une stratégie d'investissement qui **permettra d'assurer le respect de la trajectoire 2°C** ou de mettre en place un plan d'actions précis en vue d'assurer le maintien dans une trajectoire 2°C.



• Un impact mesurable : l'atteinte des objectifs d'impact est documentée par **un rapport d'impact annuellement remis aux associés** intégrant notamment l'avis d'un tiers indépendant et visant à mesurer l'impact positif concret généré par PERIAL EURO CARBONE. 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.

## LA FINANCE À IMPACT

Selon l'Institut de la Finance Durable, la finance à impact est une stratégie d'investissement ou de financement qui vise à accélérer la transformation juste et durable de l'économie réelle, en apportant une preuve de ses effets bénéfiques. Elle s'appuie sur les piliers de l'intentionnalité, de l'additionnalité et de la mesure de l'impact, pour démontrer :

- La recherche conjointe d'une performance écologique et sociale et d'une rentabilité financière, tout en maîtrisant l'occurrence d'externalités négatives.
- L'adoption d'une méthodologie claire et transparente décrivant les mécanismes de causalité via lesquels la stratégie contribue à des objectifs environnementaux et sociaux définis en amont, la période pertinente d'investissement ou de financement, ainsi que les méthodes de mesure, selon le cadre dit de la théorie du changement.
- L'atteinte de ces objectifs environnementaux et sociaux s'inscrivant dans des cadres de références, notamment les Objectifs de Développement Durable, déclinés au niveau international, national et local.



# PERIAL ASSET MANAGEMENT SIGNATAIRE LA DÉCLARATION DE SOUTIEN AU DÉVELOPPEMENT DE LA FINANCE À IMPACT

Afin de transformer l'économie réelle pour mieux répondre aux enjeux climatiques et sociétaux, PERIAL AM est signataire de la déclaration de soutien au développement de la finance à impact, initiée par Finance For Tomorrow.

Cette déclaration est construite autour de trois principes pour développer la finance à impact à grande échelle : la mise en œuvre d'une définition structurée et exigeante de la finance à impact ; la promotion d'une démarche d'impact intègre, d'une communication claire et transparente ainsi que des outils appropriés de mesure et de reporting ; et l'intégration de la finance à impact dans les cadres réglementaires et de marché. Découvrez la déclaration et ses signataires en flashant le QR code :



## INFORMATIONS CLÉS AU 31/01/2024

**ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS**  
191 863 948 €

**LTV DU FONDS<sup>(1)</sup>**  
37,1%

**VALEUR LIQUIDATIVE**  
94,69 €

**INDICE DE VOLATILITÉ (1 AN)**  
6,23%

**TRI ORIGINE**  
- 2,12%

<sup>(1)</sup> La LTV inclut :

- 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

### Performances de la SCI

DEPUIS LA CRÉATION <sup>(2)</sup>	YTD <sup>(3)</sup>	1 AN <sup>(4)</sup>
-5,31%	0,17%	-9,80%

<sup>(2)</sup> Depuis le 08/07/2021

<sup>(3)</sup> Depuis le 04/01/2024

<sup>(4)</sup> Depuis le 26/01/2023

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

Strictement confidentiel – Destiné à l'usage exclusif des associés de PERIAL Euro Carbone  
Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

### Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



# LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/01/2024

## Chiffres clés du portefeuille immobilier

**NOMBRE D'ACTIFS TOTAL**  
8

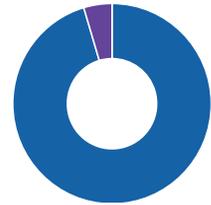
**ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD)**  
225 603 000 €

**NOMBRE DE LOCATAIRES**  
49

**TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**  
96,8 %

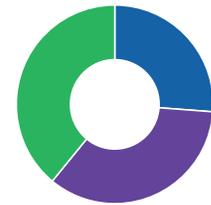
**DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)**  
5,6 ANS

## Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



**96,3 %**  
Bureaux  
**3,7 %**  
Commerces en pied d'immeubles

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



**38,7 %**  
Ile de France  
**35,9 %**  
Régions (France)  
**25,5 %**  
Europe (Belgique, Espagne)

## DÉCOUVREZ LE RAPPORT EXTRAFINANCIER DE PERIAL EURO CARBONE



Visuel : La Marseillaise - Marseille  
Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.

## 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

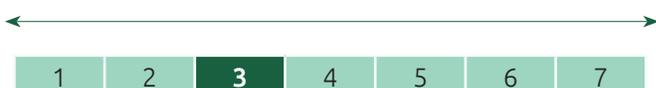
**FRAIS D'ACQUISITION**  
1,00 % DE LA VALEUR D'ACQUISITION HD

**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. 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