

Reporting part A

MARS
2024



**PERIAL
EURO
CARBONE**



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

SITUATION AU 31/03/2024 - PART ASSUREUR

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



Chères Associées, chers Associés,

L'année 2024 marque une nouvelle étape pour PERIAL Euro Carbone. Après validation de la stratégie par les associés en novembre 2023 et la signature du pacte amendé, la SCI devient l'un des premiers fonds immobiliers à impact et fait évoluer son allocation typologique cible.

La 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.

Au premier trimestre 2024, nous observons, en dépit des premiers signes de reprise du marché immobilier et de la baisse de l'inflation en Europe qui laisse entrevoir un assouplissement des taux directeurs à venir, une nouvelle correction, certes limitée, des taux de rendement immobilier dans le prolongement de 2023 (hausse des taux de rendement immobilier entre +15 et +55 pdb sur le patrimoine de la SCI). Cette correction impacte à la baisse la valeur du patrimoine de la SCI (-3,8 %) mais offre également des opportunités à l'acquisition sur le marché. La performance au titre de l'année 2024 de la SCI s'établit alors à -2,73 %*.

Les perspectives pour le reste de l'année 2024 seront fortement dépendantes de l'évolution du marché des taux immobiliers avec la baisse probable des taux directeurs attendue dès juin 2024. Cette inversion de la courbe des taux nous conduit à penser que le point bas des valeurs serait atteint à mi-année (en Valeur Liquidative) et marquerait le retour à une stabilisation voire à une appréciation des valeurs, favorisée par un patrimoine récent et de qualité.

En partenariat avec Carbone 4, cabinet de conseil spécialiste de la stratégie bas carbone co-fondé par Jean-Marc Jancovici, enseignant, conférencier et spécialiste du dérèglement climatique, nous avons mis en place un outil permettant d'identifier les leviers d'actions en vue de réduire les émissions carbonées par pays et par typologies cibles (bureau, hôtellerie, Logistique, commerce) dans lesquels PERIAL Euro Carbone sera susceptible d'investir. Cet outil va contribuer à affiner et nous aider à piloter notre allocation cible afin d'atteindre notre objectif de « contribution à la neutralité carbone » sur notre patrimoine immobilier.

A long terme, la qualité du portefeuille et cette stratégie de rénovation énergétique doit concourir à préserver voire améliorer la valeur des biens. Dans un contexte réglementaire mouvant (Dispositif Eco-Energie Tertiaire, DPE, Loi climat et résilience), PERIAL Euro Carbone a pour objectif d'anticiper les impacts environnementaux et favoriser une résilience et une durabilité des actifs en patrimoine favorisant ainsi l'émergence d'une réelle prime « verte » à la valeur du patrimoine.

Depuis le début d'année 2024, nous déployons un plan d'asset management actif et ambitieux sur le patrimoine afin d'optimiser l'état locatif et la qualité des actifs (taux d'occupation supérieur à 96 % et une durée ferme résiduelle des baux de 5,5 ans). La trésorerie disponible de la SCI (environ 30,9 m€ au 31/03/2024) doit permettre d'assurer une liquidité des parts maîtrisée et de positionner le fonds à l'acquisition dans un marché plus opportuniste et relatif pour les investisseurs, en adéquation avec la nouvelle stratégie d'acquisition du fonds.

Eric Cosserat

Président-Directeur Général de PERIAL AM

*Performance au 18 avril 2024, post impact de l'intégration des nouvelles valeurs d'expertise

INFORMATIONS CLÉS AU 31/03/2024

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS
190 763 212 €

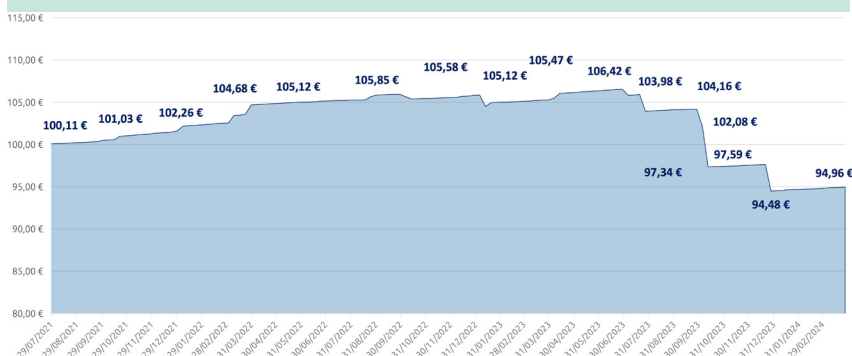
LTV DU FONDS⁽¹⁾
37,4 %

VALEUR LIQUIDATIVE
94,96 €

INDICE DE VOLATILITÉ (1 AN)
6,23 %

TRI ORIGINE
-1,88 %

Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



Performances de la SCI

DEPUIS LA CRÉATION ⁽²⁾	YTD ⁽³⁾	1 AN ⁽⁴⁾
-5,04 %	0,45 %	-9,67%

⁽¹⁾ La LTV inclus le financement :

- 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

⁽²⁾ Depuis le 08/07/2021

⁽³⁾ Depuis le 04/01/2024

⁽⁴⁾ Depuis le 29/03/2023

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

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/03/2024

Chiffres clés du portefeuille immobilier

NOMBRE D'ACTIFS TOTAL
8

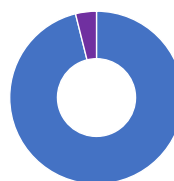
ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD⁽⁵⁾)
216 971 000 €

NOMBRE DE LOCATAIRES
49

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
96 %

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

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



96,1 %
Bureaux
3,9 %
Commerces en pied d'immeubles

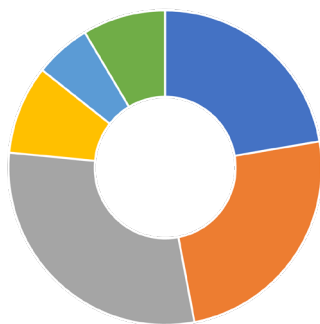
Répartition géographique (en valeur d'expertise HD)



39,3 %
Ile de France
35,4 %
Régions (France)
25,3 %
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 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

COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION



- 29,2 %
Co-investissement à travers un OPPCI et une SCI ⁽¹⁾
- 8,5 %
Trésorerie disponible
- 22,4 %
Immobilier direct
- 25,1 %
Investissement via des SCI contrôlées
- 9,0 %
Poche de liquidités⁽²⁾
- 5,7 %
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

INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

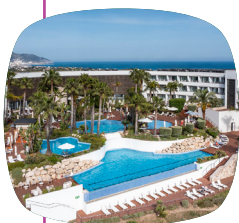
Focus sur des exemples d'impacts travaux sur une typologie d'actif.

Nous avons voulu nous assurer que l'élargissement de typologies d'actifs investis ne compromettrait pas la maîtrise de l'objectif de décarbonation du patrimoine immobilier.

Pour cela, nous avons à nouveau travaillé avec les experts de Carbone 4 qui a réalisé un outil sur-mesure pour nous permettre de modéliser les travaux potentiels à effectuer sur un actif étudié en vue d'une acquisition. Cet outil nous permet notamment de choisir, au sein d'un portefeuille d'actifs étudiés, la meilleure option en termes de potentiel de décarbonation et de maîtrise des coûts.

C'est aussi une aide supplémentaire lors de la transaction pour nous assurer d'acheter au meilleur prix.

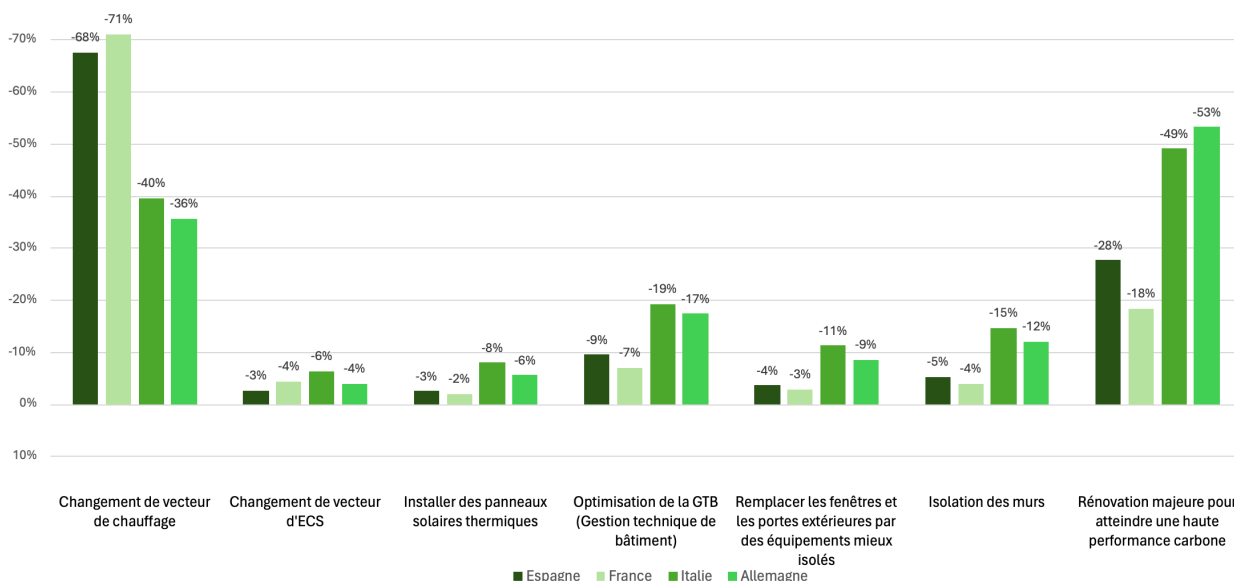
RÉDUCTIONS DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE EN FONCTION DES LEVIERS DE TRAVAUX POUR UN ACTIF DE TYPE HÔTEL (kgCO2e/m²)



Scénario de base : un actif type hôtel, alimenté en gaz pour le chauffage et l'ECS et en électricité pour le refroidissement.

Nous constatons que :

- les actions les plus efficaces en termes de réduction d'émissions de GES sont un changement de vecteur énergétique pour le chauffage (passage en électricité) et une rénovation majeure de l'actif
- l'efficacité des leviers d'action dépend de la localisation car dépendant du poids carbone de l'électricité (ex : électricité décarbonée en France mais peu décarbonée en Allemagne)



CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

FORME JURIDIQUE	Société Civile Immobilière
CODE LEI	96950069ZLOZFASOK467
CODE ISIN PART I	FR0014002MY5
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
1,4 % 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

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

Plus
d'information
perial.com



PERIAL
ASSET MANAGEMENT