

Reporting part A

DÉC
2021



PERIAL
EURO
CARBONE




PERIAL
ASSET MANAGEMENT

SITUATION AU 31/12/2021 - 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.



Cher(e)s Associé(e)s,

Le lancement de la SCI PERIAL Euro Carbone est un véritable succès. Un an après son arrivée sur le marché, notre SCI « bas carbone » a collecté plus de 50 M€ auprès de vous, clients, investisseurs institutionnels et assureurs qui l'avez référencée dans vos contrats d'assurances-vie.

Sur la même période, 5 actifs ont été acquis pour placer cette collecte à Bruxelles, Nantes et en Île-de-France. Le Taux d'Occupation Financier de la SCI est aujourd'hui de 100 %. Ce parc immobilier constitué grâce à un sourcing « off market » performant offre un socle solide à PERIAL Euro Carbone, et un véritable potentiel de création de valeur à terme. Animées par de profondes convictions, nos équipes ont intégré d'ambitieux objectifs d'amélioration des critères ESG (Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance) dans la stratégie d'acquisition et de gestion de nos immeubles. PERIAL Euro Carbone a ainsi été une des premières SCI à obtenir le label ISR Immobilier l'année dernière, qui offre une belle visibilité à sa gestion bas-carbone auprès d'investisseurs de plus en plus sensibles à ces problématiques.

Toutes nos équipes sont donc mobilisées pour prolonger cette dynamique en 2022. Nous souhaitons notamment continuer de référencer la SCI auprès de nouveaux assureurs pour atteindre une collecte de plus de 100 M€ cette année. Ce montant nous permettra de déployer

notre stratégie d'investissement à hauteur de 140 M€, en ayant recours à un endettement maîtrisé pour bénéficier des taux bas actuels, et ainsi renforcer la performance du fonds.

J'ai le plaisir de vous annoncer l'arrivée de Laurent Boissin en tant que Directeur Général Adjoint en charge du Fund Management. Avec son équipe, Laurent va définir et piloter la stratégie des fonds de l'ensemble de notre gamme. Ses plus de 20 ans d'expérience des fonds d'investissements immobiliers et sa compétence européenne éprouvée doivent nous permettre d'atteindre nos objectifs, et d'accélérer notre belle dynamique de croissance. Abdelkader Guennioui, Responsable du Fund Management Institutionnel, l'accompagne spécifiquement pour PERIAL Euro Carbone.

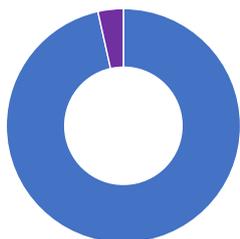
Lors de notre prochaine Assemblée Générale, et comme le prévoient nos statuts, vous serez amenés à choisir notre premier projet d'investissement de compensation carbone.

L'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management se joint à moi pour vous adresser, ainsi qu'à vos proches, ses meilleurs vœux pour l'année 2022. Nous sommes aujourd'hui pleinement mobilisés pour accomplir notre ambitieux programme.

**Eric Cosserat - Président Directeur Général
de PERIAL Asset Management**

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2021

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



96,5% - Bureaux
3,5% - Commerces en pied d'immeuble

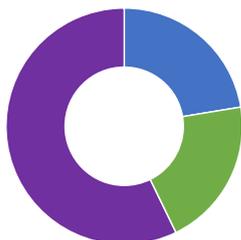
Chiffres clés du portefeuille immobilier

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX
8,9 ANS

NOMBRE DE LOCATAIRES
18

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
100 %

Répartition géographique (en valeur d'expertise HD*)



57,2% - Ile de France
22,4% - Europe (Belgique)
20,4% - Régions (France)

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

PERIAL Euro Carbone a pris une participation dans l'OPPCI Majestel II qui a acquis l'immeuble de bureaux «Les Portes d'Arcueil», dans le département du Val-de-Marne, aux portes de Paris. Fin septembre PERIAL Euro Carbone a acquis ILink un immeuble mixte de bureaux, pour 19 M€ AEM. Cette acquisition suit parfaitement la stratégie de la SCI et sa volonté d'exposition au marché immobilier des métropoles régionales.

Immeuble : Ilink - Nantes - acquis le 24 septembre 2021 - Source : V. Joncheray

Avertissement : Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

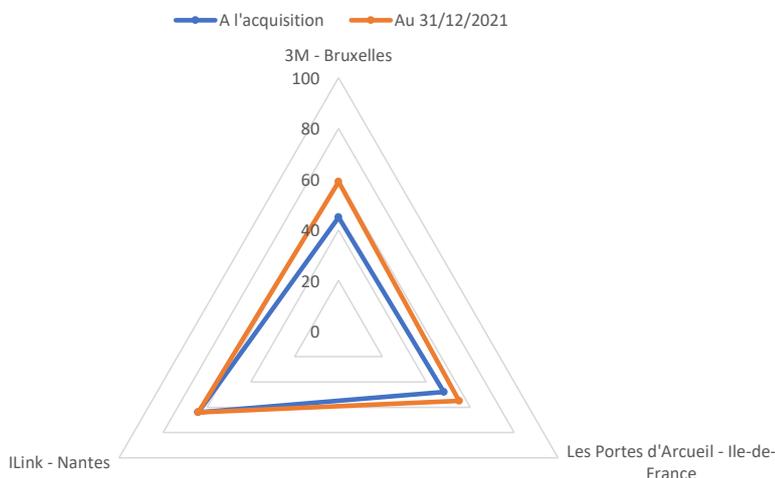


SUIVI ESG DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	3M - BRUXELLES	LES PORTES D'ARCEUIL - ILE-DE-FRANCE	ILINK - NANTES
DATE D'ACQUISITION	18/12/2020	20/07/2021	24/09/2021
PRIX D'ACQUISITION	20 M€ AEM	57 M€ AEM	19 M€ AEM
SURFACE	4 200 m ²	44 700 m ²	5 700 m ²
PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (EN KWHEP/M ² .AN)	156 (estimé)	454	80
EMPREINTE CARBONE (EN KGCO2EQ/M ² .AN)	14,4 (estimé)	14,3	6,7
LABÉLISATIONS ET CERTIFICATIONS	BREEAM niveau Very Good	HQE Exploitation	-
BIODIVERSITÉ (TAUX DE VÉGÉTALISATION DE LA PARCELLE)	[10%-50%]	[10%-50%]	[10%-50%]
MOBILITÉ (NOMBRE DE STATIONS DE TRANSPORT EN COMMUN SITUÉ À MOINS DE 500 M)	moins de 2	plus de 2	plus de 2
SERVICES À PROXIMITÉ DES IMMEUBLES (WALKSCORE)	24/100	92/100	76/100
GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT (CHARTRE ESG SIGNÉE O/N)	oui	oui	oui
RISQUES CLIMATIQUES	en cours d'analyse	élevés	élevés
PERIAL ESG SCORE A L'ACQUISITION	45	52	64
PERIAL ESG SCORE AU 31/12/2021	59	55	64

PERIAL ESG SCORE : DES INDICATEURS EN PROGRESSION POUR 2 IMMEUBLES SUR 3

Evolution PERIAL ESG Score



Les actions associées à ces évolutions

Immeuble « 3M » - Bruxelles :

Signature de la charte ESG par plus de 50 % des prestataires intervenant sur l'immeuble pour le compte de PERIAL Asset Management.

Mise à jour des critères d'analyse au 1^{er} trimestre 2022.

Immeuble « Les Portes d'Arcueil » - Ile-de-France :

Mise en place d'un rapport d'activités précisant les performances en matière d'exploitation et de maintenance ainsi que les indicateurs extra-financiers (consommation d'énergie et d'eau, de gestion des incidents, remplacement/maintenance des équipements...)

Mise à jour des critères d'analyse au 1^{er} trimestre 2022.

Immeuble « Ilink » - Nantes :

Mise à jour des critères d'analyse au 1^{er} trimestre 2022.

Plus
d'information
perial.com



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.

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. 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. 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.