

# Reporting Trimestriel



PART Assureur

Situation au 31/03/2025



## PRÉSENTATION DE LA SCI PERIAL EURO CARBONE

Alignée sur la  
stratégie  
européenne  
bas carbone

Labellisée ISR &  
Art.9 SFDR

Fonds à Impact

**Société Civile Immobilière (SCI) créée en 2020, PERIAL Euro Carbone est un Fonds d'Investissement Alternatif à impact qui a pour objectif d'investir principalement dans des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement, situés dans les principales métropoles de la zone Euro.**

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

La SCI a pour objectif de développer une stratégie bas carbone grâce à la définition d'actions d'optimisation et réduction 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 carbone alignée avec l'Accord de Paris.

**Cette SCI est accessible en Unité de Compte (UC) disponible auprès de contrats d'assurance vie référencés chez :**

Spirica



Afi • Esca 

 SURAvenir  
UNE FILIALE DU Crédit Mutuel **ARKEA**

 **APICIL**

 AG2R LA MONDIALE

*\*au sens de la directive 2014/65/UE mentionnés à l'article L.533-16 du code monétaire et financier)*



## EDITO MARS 2025

Chers Associés,

Au premier trimestre 2025, dans le prolongement de la fin d'année 2024, la SCI PERIAL Euro Carbone enregistre une quasi-stabilisation de la valeur de ses immeubles à périmètre constant (+0,01 %), signe d'une reprise timide du marché de l'immobilier et de l'investissement (+23,3%\*) avec une stabilisation des taux de rendement immobiliers pour l'ensemble des classes d'actifs. C'est dans ce contexte que la valeur liquidative de la SCI PERIAL Euro Carbone enregistre une hausse de 1,4 %\*\* depuis avril 2024, bénéficiant des recettes locatives et des placements financiers du fonds.

Dans une optique de redéveloppement du fonds, nous avons signé le 31 mars 2025, l'acquisition d'un actif de commerce situé place de Bretagne dans le centre-ville de Nantes (44) à un taux de rendement immobilier de 6,8 % Acte En Main et 100% loué à l'enseigne Intersport. L'important projet de réhabilitation de la Tour Bretagne, à proximité immédiate de cet actif, viendra renforcer l'attractivité commerciale de la place d'ici 2029. Par sa situation géographique, cette acquisition présente donc un véritable potentiel de création de valeur pour la SCI. En outre, nous avons d'ores et déjà identifié un plan d'action visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> (estimées à 20 %), permettant à terme de contribuer à l'amélioration et à la valorisation de l'actif.

L'année 2025 sera marquée par la poursuite de nos efforts en faveur de la neutralité carbone sachant qu'en 2024 le bilan carbone était déjà largement positif avec une réduction de 15 % à périmètre constant des émissions indirectes de gaz à effet de serre par rapport à 2023. Cette baisse reflète notre maîtrise de l'empreinte carbone et la mise en œuvre de notre stratégie ERC (Éviter-Réduire-Contribuer) au niveau de chaque actif. En 2024, aucune contribution carbone volontaire supplémentaire n'est à prévoir.

Dans le cadre de la stratégie de rénovation énergétique de nos actifs, nous avons également travaillé avec Cushman & Wakefield (C&W) pour évaluer l'impact des travaux d'amélioration sur la valorisation de notre patrimoine. Une première analyse a permis d'identifier un gain potentiel supérieur à 1 M€ sur cinq actifs sélectionnés (« valeur verte »). Cette valorisation supplémentaire est justifiée par l'impact positif des travaux énergétiques à réaliser sur la valeur locative et la compression du taux de rendement immobilier. Lors du dernier comité stratégique, nous avons proposé et validé auprès des membres du comité stratégique le changement d'expert immobilier pour le T2 2025, passant de CBRE à C&W.

Outre l'évaluation des plans d'actions énergétiques sur la valorisation du patrimoine, nous avons identifié un axe supplémentaire de création de valeur via la production d'énergies renouvelables. Un site pilote au sein du patrimoine de PERIAL Euro Carbone a été retenu, l'objectif à fin 2025 sera de quantifier les réductions de charges liées à l'installation de panneaux solaires et l'impact potentiel sur la valeur d'expertise.

PERIAL Euro Carbone entame donc l'année 2025 avec une valorisation attractive pour les investisseurs (point d'entrée) et un potentiel de création de valeur qui doivent lui permettre d'accélérer son développement en profitant d'un marché immobilier attractif à l'achat.

**Eric Cosserat**  
Président-Directeur Général



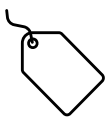
\*\*Source : CBRE Erix

\*\*depuis le 18 avril 2024

La Marseillaise, Marseille – Acquisition en 2022



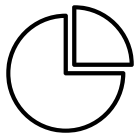
# INFORMATIONS CLÉS AU 31/03/2025



**177 781 514€**  
Actif Net Réévalué  
(ANR) du fonds



**93,24€**  
Valeur Liquidative



**34,76%**  
LTV du fonds<sup>(1)</sup>



**3,64%**  
Indice de volatilité (1an)



**-1,86%**  
TRI Origine



**-1,82%**  
TRI 1 an



**226,4 M€**  
Collecte brute  
(toutes parts  
confondues)

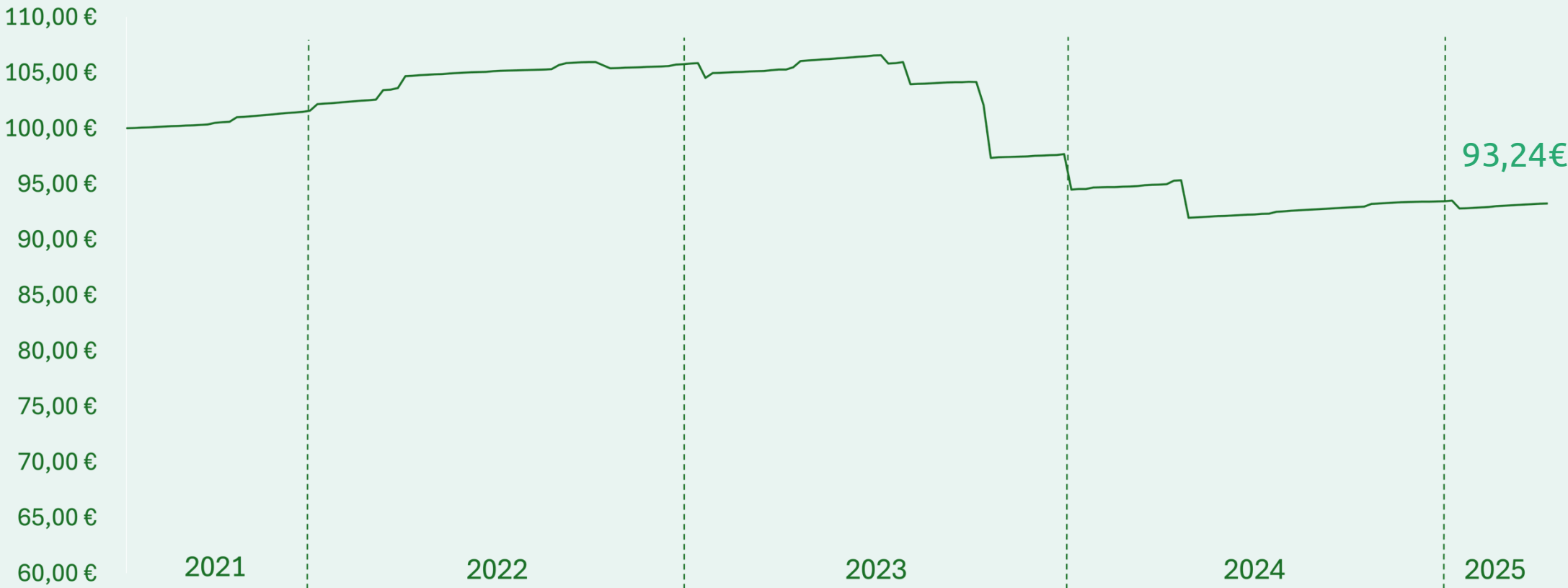


**592 K€**  
Collecte 2025 brute

(1) La LTV (ratio Loan-To-Value ou taux d'endettement) inclut :

- le financement des portes d'Arcueil au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans l'OPPCI Les Portes d'Arcueil
- le financement de la Marseillaise au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans l'OPPCI La Marseillaise
- le financement de WEST PARK 2 au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans la SCI WEST PARK 2

## Évolution de la Valeur Liquidative Part A depuis la création



### Performances de la SCI

Depuis la création <sup>(2)</sup>	YTD <sup>(3)</sup>	1 AN <sup>(4)</sup>
- 6,76 %	- 0,27 %	-1,81 %

(2) Depuis le 08/07/2021

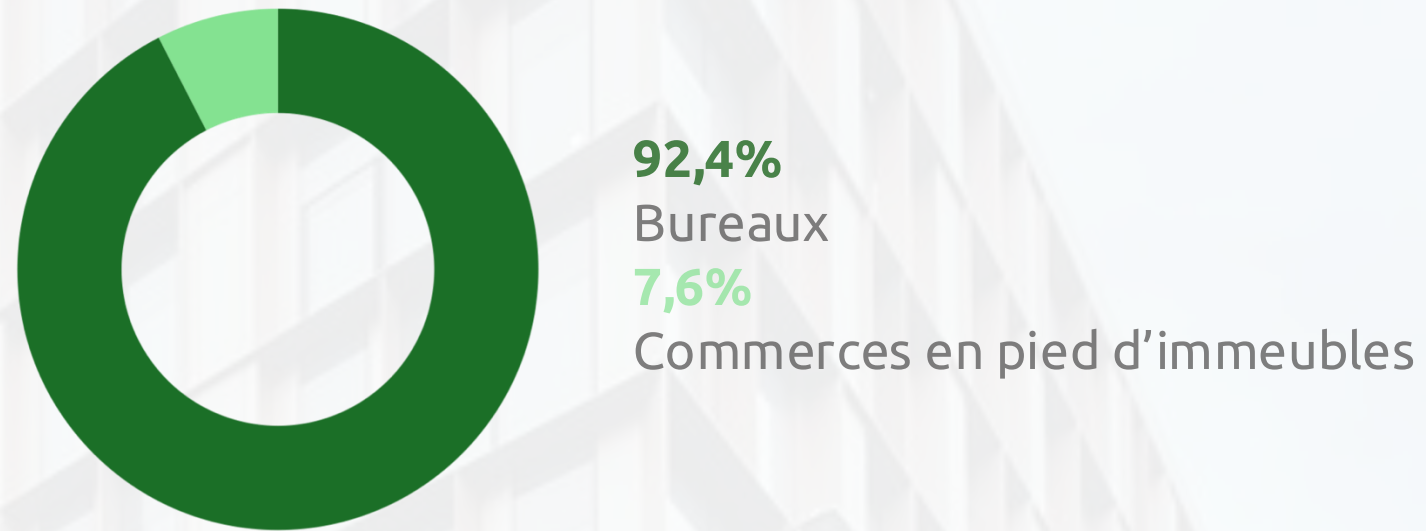
(3) Depuis le 01/01/2025

(4) Depuis le 31/03/2024

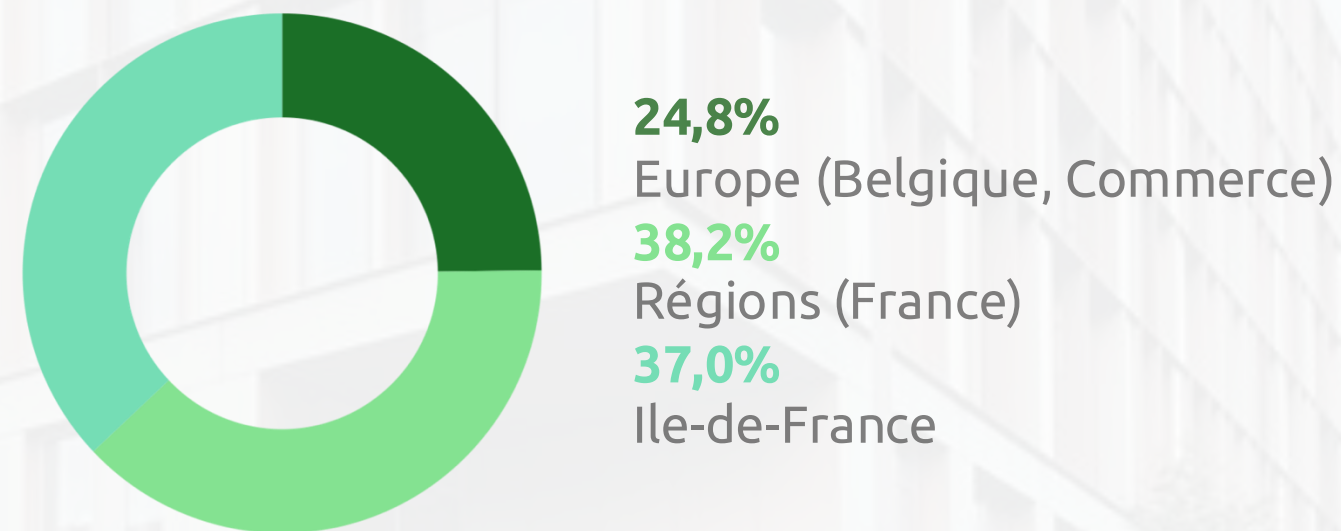
Avertissement: Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/03/25

### Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



### Répartition géographique (en valeur expertise HD)



Bureaux Westpark 2 , Nanterre – Acquisition en 2022

223 636 000 €

Actif Immobilier sous gestion (valeur expertise HD)

50

Nombre de locataires

95,7%

Taux d'occupation Financier

12,5 M€

Loyer annuel prévisionnel 2025

5,57 ans

Durée moyenne ferme des baux (WALB)

9

Nombre total d'actifs



# — PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/03/2025



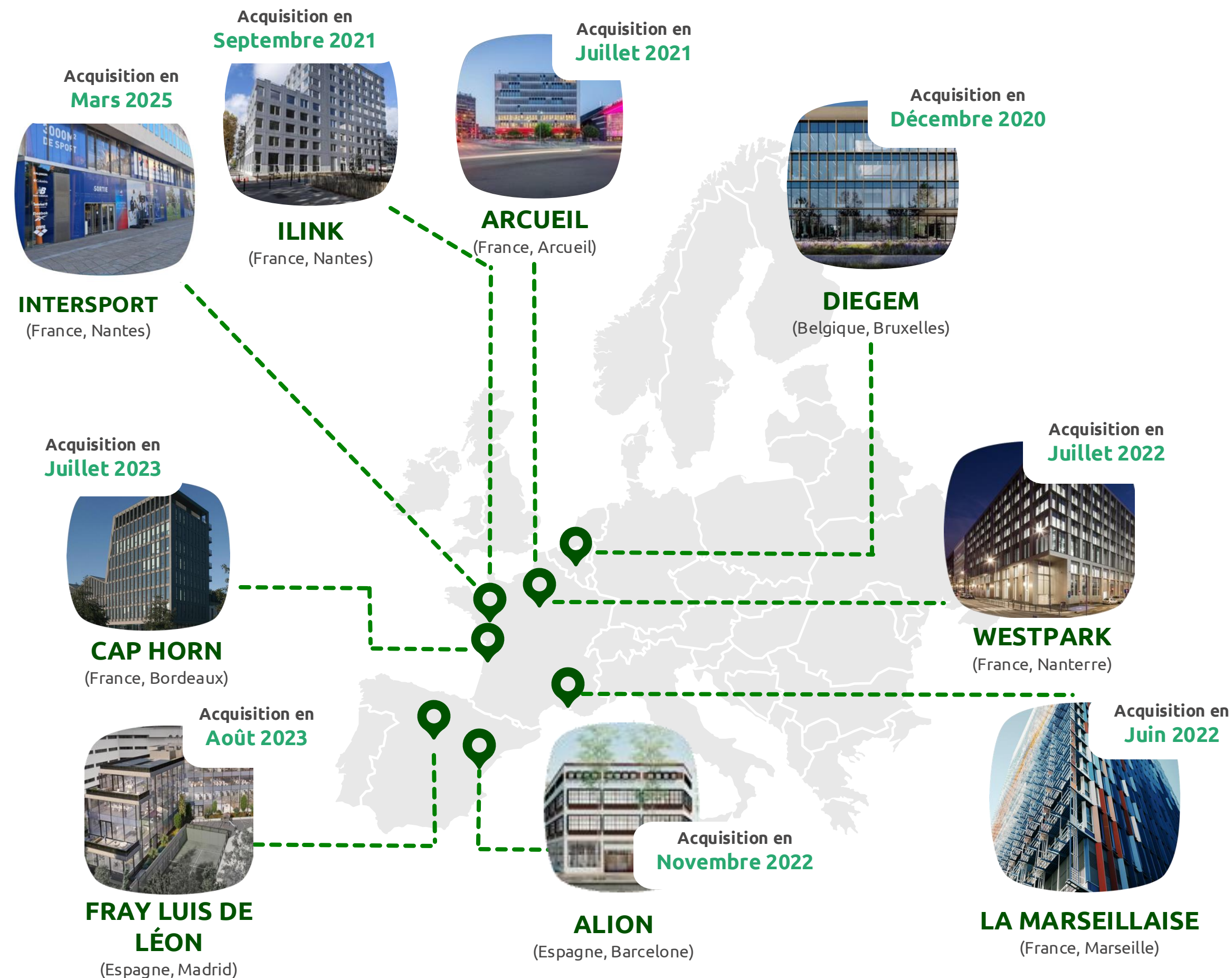
LOCATIF 2025  
4 relocations au T1 2025



REVENUS LOCATIFS  
Indexation 2023 : +6%  
Indexation 2024 : +3%

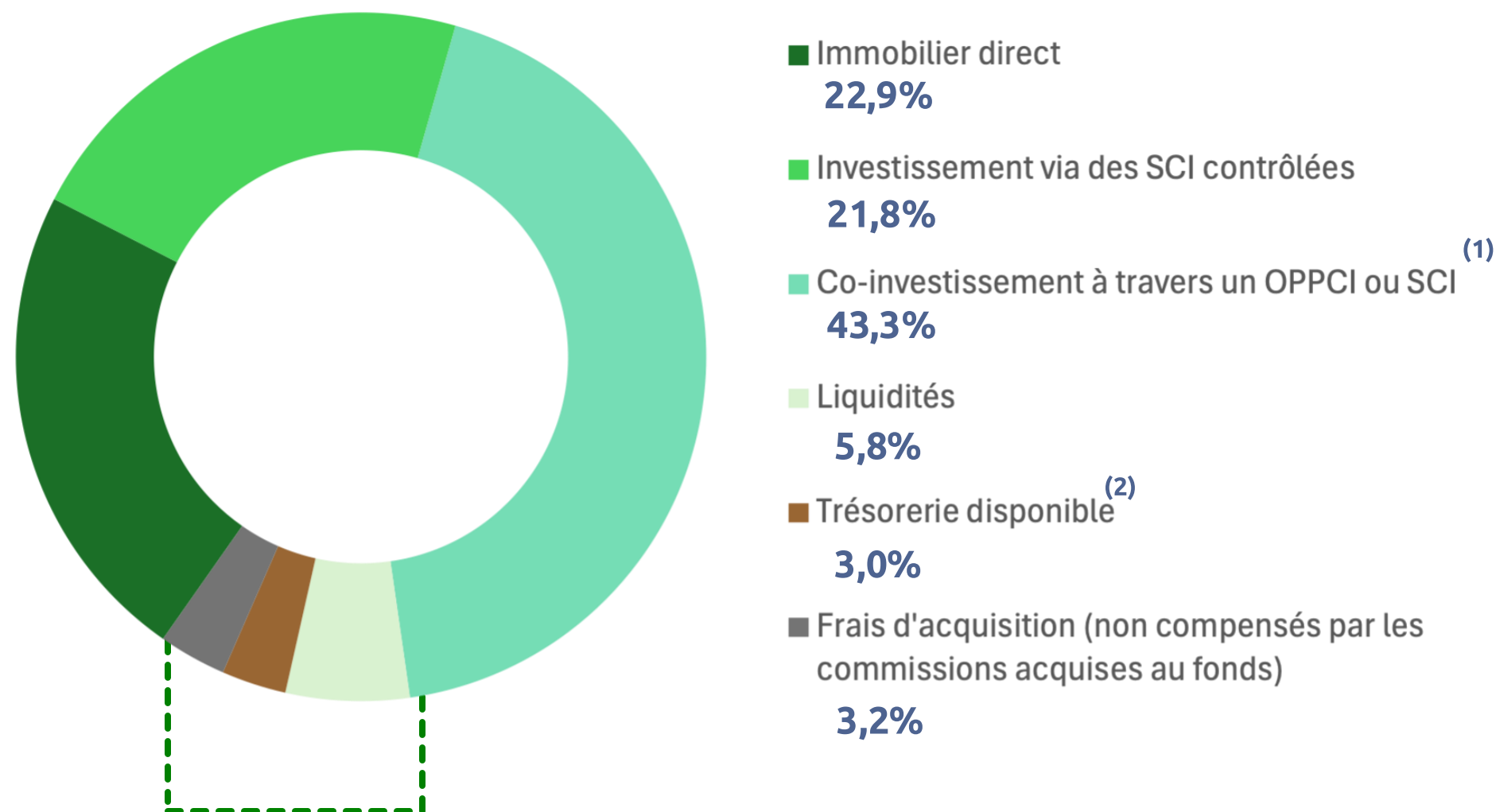


TRAVAUX  
ENERGETIQUES  
825 k€ alloués  
à l'année 2024





# COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION AU 31/03/2025



(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 »

## Trésorerie & Liquidité à date:

- **Trésorerie bancaire rémunérée : ~7,70 M€**
- **Poche de liquidité: ~14,72 M€ (10% ANR part A), dont :**

Contrat de capitalisation CNP

10,74 M€

Compte à Terme

0,00 M€

Trésorerie bancaire rémunérée

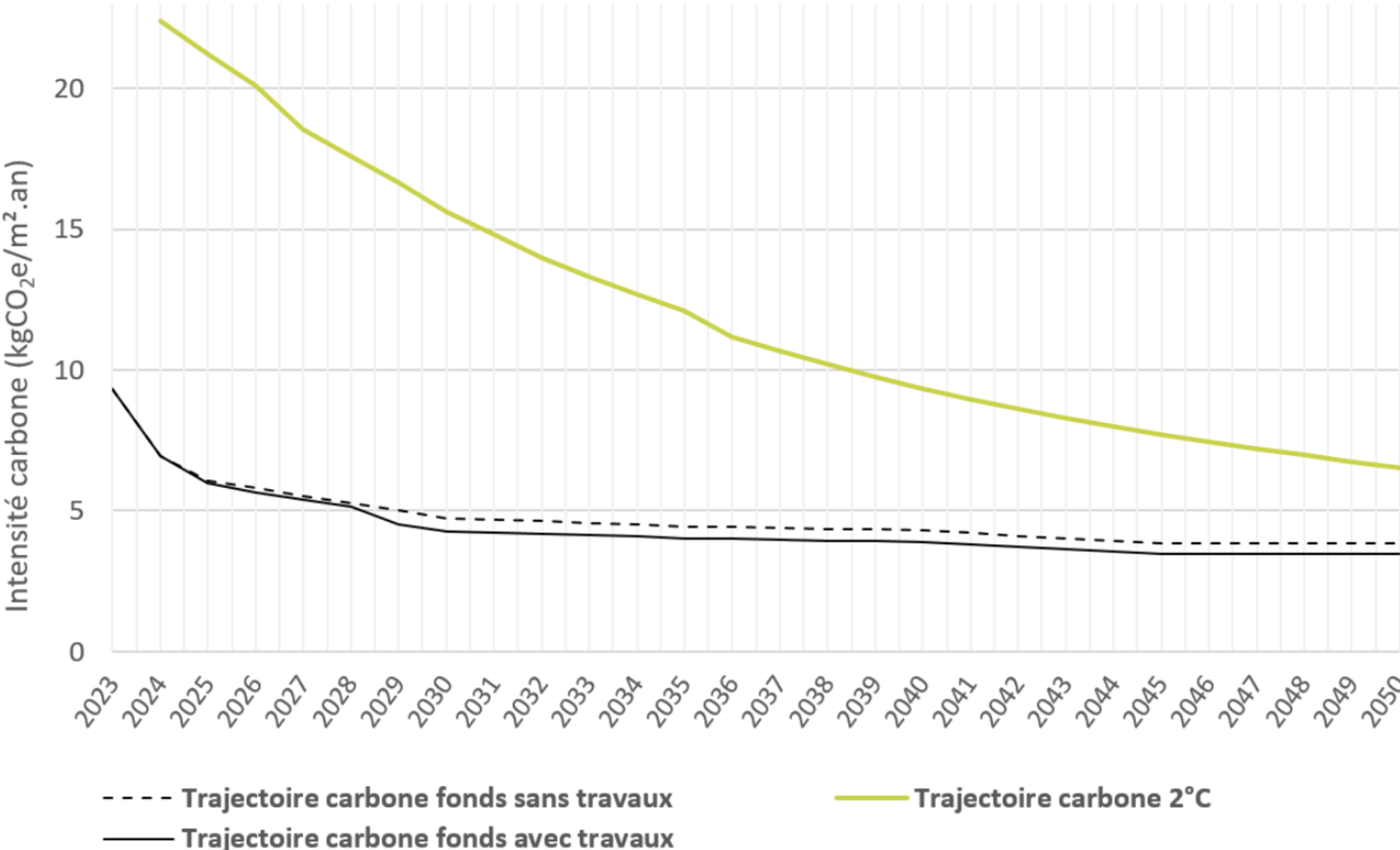
3,98 M€

Bureaux ILINK, Nantes – Acquisition en 2021



# INFORMATIONS EXTRA FINANCIÈRES (SUR L'ANNÉE 2024)

La trajectoire de décarbonation de PERIAL Euro Carbone est meilleure que la trajectoire 2°C jusqu'en 2050



PERIAL Euro Carbone applique une stratégie bas carbone en ligne avec les accords de Paris

- Être en dessous de la trajectoire 2°C**
- L'objectif 2°C est maîtrisé à l'échelle du fonds
  - Un programme de travaux d'amélioration de la performance énergétique et carbone est défini et mis en œuvre chaque année pour veiller à respecter l'objectif bas carbone à l'échelle du fonds

Avec l'appui d'expertises



Pour valider l'alignement de la stratégie aux Accords de Paris



Outil CRREM & SOCOTEC immobilier durable : pour le suivi de l'objectif 2°C du fonds



Méthodologie internationale du bilan carbone



Partenaire sur la contribution carbone volontaire

La Marseillaise, Marseille – Acquisition en 2022

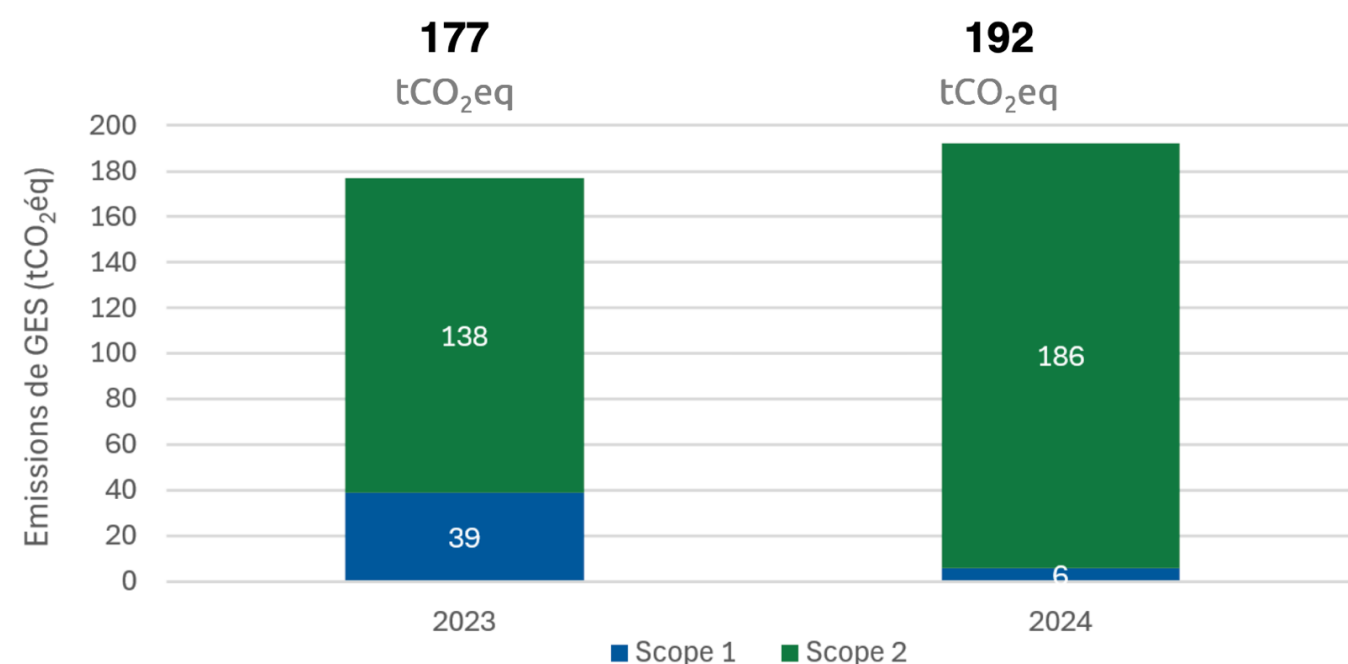


## Qu'est-ce qu'un bilan carbone ?

C'est un outil de mesure des émissions de gaz à effet de serre (GES) générées par une activité. Cela permet d'identifier les principales sources d'émissions afin de mettre en place des actions de réduction. Le bilan carbone de PERIAL Euro Carbone est réalisé selon la méthodologie GHG Protocol, référentiel international structurant les émissions en plusieurs catégories, dont les deux suivantes ont été suivies pour la SCI :

- Scope 1 : Emissions directes liées aux combustibles consommés dans les bâtiments (fioul, gaz, bois, charbon, etc.) et aux fuites de fluides frigorigènes
- Scope 2 : Emissions indirectes liées à la consommation d'électricité sur les parties communes et aux consommations réseaux urbains (chaud et froid)

## Une bonne maîtrise des émissions de GES en 2024



- Total 2024 : 192 tCO<sub>2</sub>e, contre 177 tCO<sub>2</sub>e en 2023, soit + 8%
- Scope 1 : - 85% grâce à l'absence de fuites de fluides frigorigènes sur tous les actifs sauf La Marseillaise.
- Scope 2 : + 35% au regard de 2023 en raison de :
  1. L'intégration sur toute l'année des actifs CAP HORN et FRAY LUIS LEON,
  2. Une augmentation des émissions sur Bordeaux CAP HORN due à l'ajout du vecteur énergétique - réseau urbain (+43 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>.an).

La légère hausse des émissions en 2024 (+8%) s'explique ainsi par une meilleure précision de la donnée collectée ainsi que par l'évolution du périmètre analysé sur l'année.

## Une stratégie de contribution carbone active

La SCI contribue également à la transition écologique via le financement de projets de réduction des émissions de GES couvrant les Scopes 1 et 2 de son bilan carbone. Concrètement, la SCI finance, après vote en Assemblée Générale par les investisseurs, des projets de contribution carbone à hauteur du montant des émissions de GES calculées en tCO<sub>2</sub>e.

En 2021, l'AG a validé le financement de deux projets : Plastiverde en Roumanie (usine de recyclage de déchets plastiques) et le reboisement de peuplement de pins dans la Nièvre en France, à hauteur de 2 323 tCO<sub>2</sub>eq.



# CARACTÉRISTIQUE DU FONDS

Forme juridique	Société Civile Immobilière
CODE LEI	96950069ZLOZFASOK467a
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

## 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

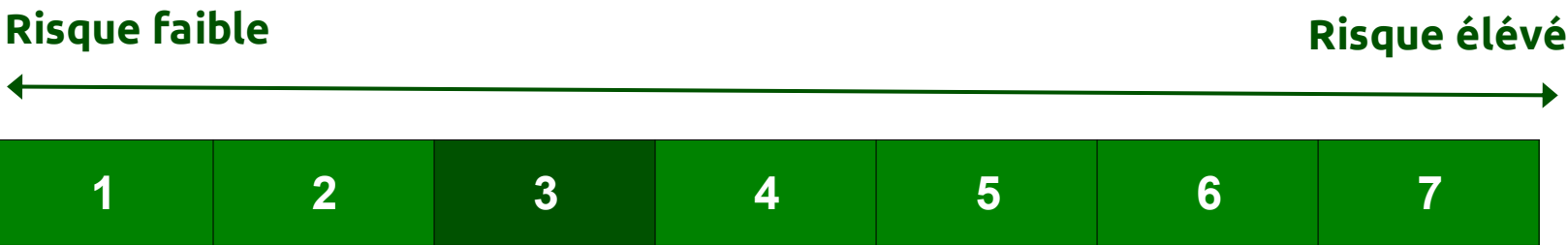
### Frais d'acquisition

1,00% de la valeur d'acquisition HD

### Frais de cession

1,50% de la valeur de cession HD

## INDICATEUR DE RISQUE



### Facteur De Risques

Perte de capital, d'endettement, gestion discrétionnaire, risque immobilier, risque de marché, risque de liquidité, risque de durabilité



# 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](http://www.perial.com) ou bien au siège social de PERIAL AM : 34 rue Guersant 75017 Paris.

S.A.S au capital de 495 840 € / 34 rue Guersant – 75017 Paris

Tél : +33 (0)1 56 43 11 00

[www.perial.com](http://www.perial.com)

Agrément AMF N° GP 0700034



Diegem, Belgique – Acquisition en 2020