

Reporting part A

JUIN
2024



**PERIAL
EURO
CARBONE**



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

SITUATION AU 30/06/2024 - 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 contribution à la 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 européenne alignée avec l'Accord de Paris.



Chers Associés,

La première baisse des taux directeurs actée en juin 2024 marque le début de l'assouplissement de la politique monétaire de la Banque Centrale Européenne. Ce premier

signe fait suite à plusieurs hausses successives entre 2022 et 2023 qui avaient eu un impact significatif sur les valorisations immobilières grevant ainsi de manière mécanique la performance 2023 de la SCI PERIAL Euro Carbone.

Si les valeurs d'expertise des immeubles ont continué à connaître une baisse, certes limitée, au cours du 1er trimestre 2024 (-3,8 %), le desserrement monétaire attendu devrait à moyen terme avoir un impact positif sur le secteur immobilier. La valeur des immeubles qui constituent le patrimoine de PERIAL Euro Carbone affichait une baisse très modérée (-0,1%) au deuxième trimestre 2024. L'impact positif de la croissance locative continue grâce aux indexations et les négociations et relocations en cours avec les preneurs ont contribué au soutien des valeurs.

Le résultat courant de la SCI, issu principalement des recettes locatives et des placements financiers du fonds, permet, sur ce trimestre, de compenser cette légère baisse de valeur. Post intégration des valeurs d'expertise, l'évolution de la valeur liquidative est positive (+0,2%), après plusieurs trimestres de performance ralentie par l'intégration de ces expertises. La performance au titre de l'année 2024* de la SCI s'établit alors à -2,2 % pour la part A.

Le deuxième semestre 2024 représente une véritable opportunité pour les investisseurs actuels ou nouveaux de se positionner à l'investissement dans la SCI en bénéficiant d'un momentum de marché favorable (moins de volatilité sur les valeurs d'expertise, des indexations de loyers toujours positives un patrimoine récent et de qualité...). De plus, ce marché offre également l'opportunité à PERIAL Euro Carbone d'acquérir un nouvel actif immobilier, offrant une diversification et un rendement supérieur au taux de rendement moyen du portefeuille. Enfin, la stratégie extra-financière de PERIAL Euro Carbone permet aux épargnants soucieux des enjeux environnementaux d'investir dans la seule SCI en Unité de Compte adoptant une stratégie visant à contribuer à la neutralité carbone à l'échelle européenne.

Pour cette seconde partie d'année, les objectifs du fonds sont clairs : continuer à améliorer les fondamentaux des actifs en atteignant notamment un taux d'occupation proche de 100 %, diversifier le patrimoine par une nouvelle acquisition et mener à bien la stratégie de rénovation énergétique visant à soutenir la valeur à long terme de nos biens qui fait partie intégrante de la performance de PERIAL Euro Carbone.

Eric Cosserat

Président-Directeur Général de PERIAL AM

*Performance au 11 juillet 2024, post intégration des valeurs d'expertise du second trimestre

INFORMATIONS CLÉS AU 30/06/2024

ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS

182 905 192 €

LTV DU FONDS⁽¹⁾

37,2 %

VALEUR LIQUIDATIVE

92,29 €

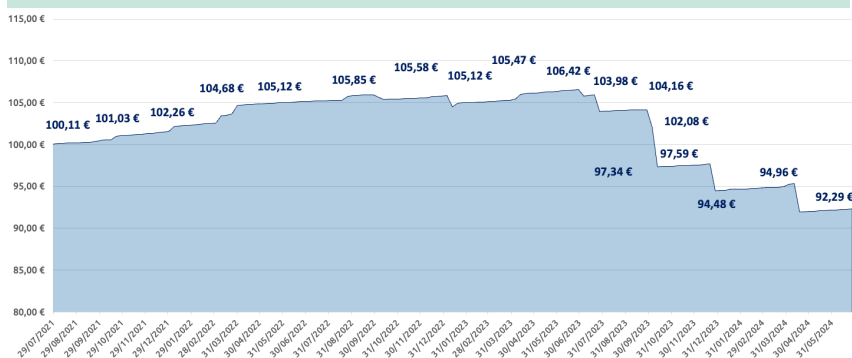
INDICE DE VOLATILITÉ (1 AN)

7,01 %

TRI ORIGINE

-2,66 %

Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



Performances de la SCI

DEPUIS LA CRÉATION ⁽²⁾	YTD ⁽³⁾	1 AN ⁽⁴⁾
-7,71 %	-2,37 %	-13,38 %

⁽¹⁾ La LTV inclus le financement :

- 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 04/01/2024

⁽⁴⁾ Depuis le 30/06/2023

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

LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2024

Chiffres clés du portefeuille immobilier

NOMBRE D'ACTIFS TOTAL

8

ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD⁽⁵⁾)

216 635 000 €

NOMBRE DE LOCATAIRES

49

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

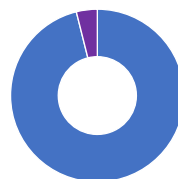
97 %

DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

5,3 ANS

⁽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

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



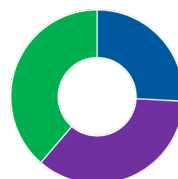
96,2 %

Bureaux

3,8 %

Commerces en pied d'immeubles

Répartition géographique (en valeur d'expertise HD)



38,7 %

Ile de France

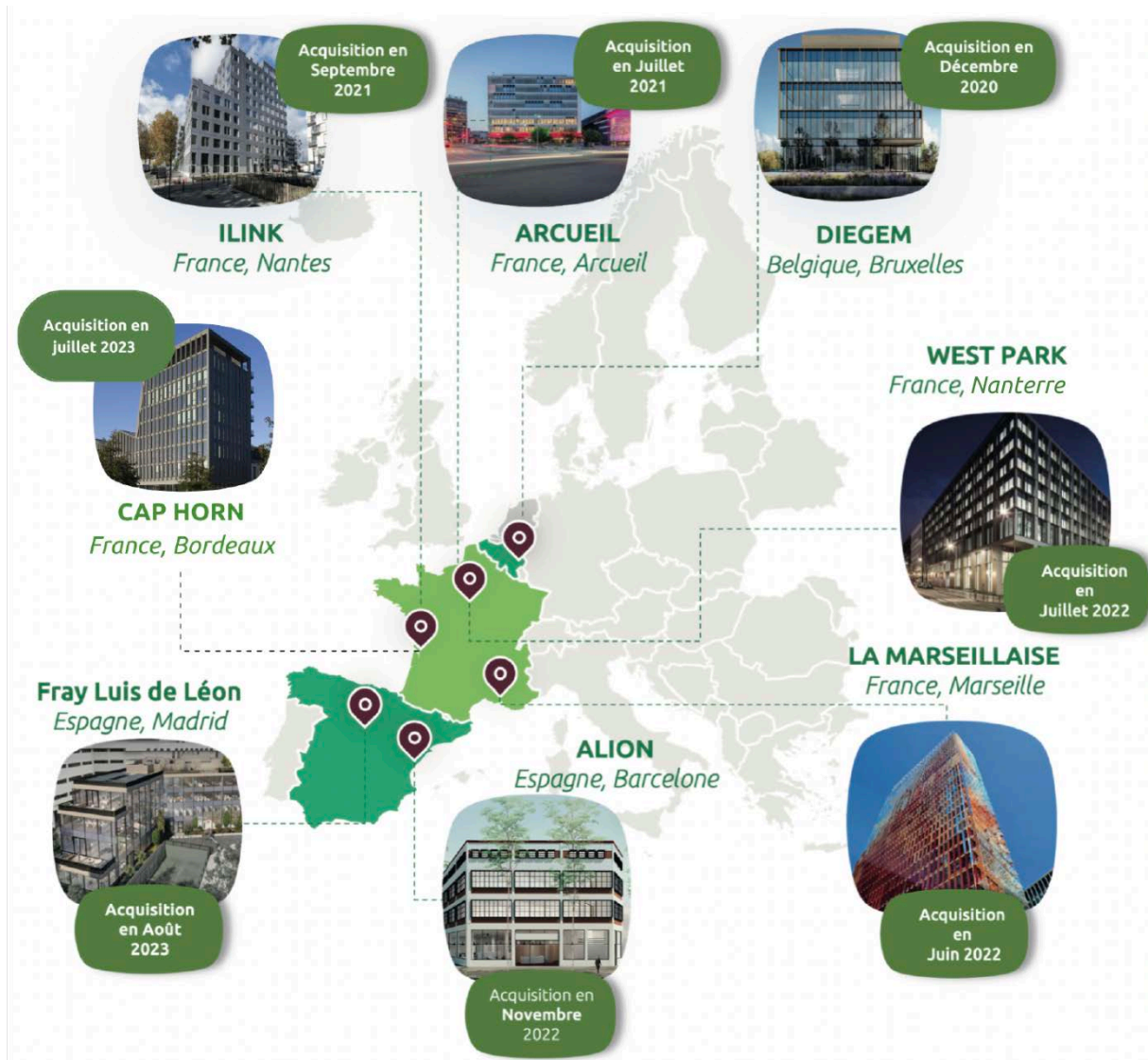
35,5 %

Régions (France)

25,8 %

Europe (Belgique, Espagne)

PORTEFEUILLE GÉOGRAPHIQUE DE PERIAL EURO CARBONE



EVOLUTION DES RENDEMENTS PRIME BUREAUX EN EUROPE

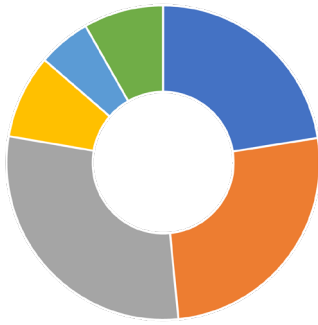
Evolution des taux de rendement moyen prime bureaux sur les 18 derniers mois : + 125 pdb

Evolution des taux de rendement moyen prime bureaux sur le patrimoine de la SCI : + 123 pdb

- Nous constatons des baisses de valeurs d'expertise en ligne avec le marché.
- Les experts anticipent des évolutions de taux de rendement en capital positives entre 2024 et 2028 avec un retour progressif à la compression des taux.
- L'inversion de cette tendance baissière permettrait le retour à une performance positive et progressive dans les trimestres à venir.



COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION



29,2 %
Co-investissement à travers un OPPCI et une SCI ⁽¹⁾

8,3 %
Trésorerie disponible

22,5 %
Immobilier direct

25,9 %
Investissement via des SCI contrôlées

8,6 %
Poche de liquidités⁽²⁾

5,4 %
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

Publication du rapport Extra-Financier 2023 de PERIAL Euro Carbone

Découvrez dans le détail la stratégie « éviter, réduire, contribuer au financement de projets chez des tiers » (ERC) fondée sur la maîtrise des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) et le suivi de nos performances en 2023.



Cliquez ou flashez le QR Code pour accéder au document



Replay de la table ronde « Articulier stratégie de décarbonation et valeur verte : l'exemple de la SCI PEC »

Au programme :

- Pourquoi le secteur de l'immobilier doit accélérer sa décarbonation ?
- Comment les mécanismes de valorisation d'actifs se transforment pour mieux prendre en compte la résilience climatique des bâtiments ?
- Comment le respect de la réglementation permet de sécuriser la valeur des actifs immobiliers ?
- A quels besoins des investisseurs PERIAL Euro Carbone peut répondre ?

Anne-Claire Barberi, Directrice RSE et Innovation du Groupe PERIAL a eu l'honneur de recevoir des experts du sujet, pour répondre à toutes ces questions. Avec :

Gaël Moreau, Responsable de la gestion d'actifs, MAIF
Chayma Oueslati, Head of Sustainability & ESG, Cushman & Wakefield
Pauline Koch, Présidente - Fondatrice, Sitowie
Paco Vadillo, Chef de projet, Carbone 4



Cliquez ou flashez le QR Code pour accéder à la vidéo



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