

Reporting Trimestriel



PERIAL
EURO
CARBONE



PART Assureur

Situation au 30/09/2024

PRÉSENTATION DE LA SCI PERIAL EURO CARBONE

Alignée sur la
stratégie
européenne
bas carbone

Labellisée ISR &
Art.9 SFDR

Fonds à Impact

Créé 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

 MAIF

 GENERALI

 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 SEPTEMBRE 2024



Chers Associés,

Avec une troisième baisse de ses taux directeurs annoncée le 23 octobre 2024, la Banque Centrale Européenne a entériné sa politique de desserrement monétaire amorcée dès le 2^{ème} trimestre 2024. Avec cette nouvelle baisse de 0,25 point, le taux de dépôt est ainsi passé à 3,25 % après avoir été porté jusqu'à 4,0 % un an plus tôt. L'inflation quasiment de retour à moins de 2 % et le ralentissement de l'économie européenne ont motivé ces décisions qui pourraient se voir suivies par de nouvelles annonces de baisse dans la perspective de relance de l'économie avant la fin d'année.

Le nouveau cycle de politique monétaire nous fait désormais entrer dans une nouvelle phase du marché immobilier, marquée par une stabilisation des valeurs d'expertises et un retour progressif à la compression des taux de rendement. La valeur des immeubles de la SCI PERIAL Euro Carbone s'est ainsi stabilisée au cours du 2^e trimestre (-0,1 %) ainsi qu'au cours du 3^e trimestre (-0,1 %), signe que nous avons probablement atteint le point bas comme nous l'indiquions dans notre reporting du premier trimestre 2024.

La stabilisation de la valeur du patrimoine sur ce 3^{ème} trimestre 2024 permet à la SCI d'afficher une Valeur Liquidative stable (+0,25 %) sur cette période*. En cumulé, sur l'année 2024, la performance de la SCI* s'établit ainsi à -1,42 % pour la part A.

Afin d'améliorer la performance du fonds, l'atteinte d'un taux d'occupation de 100 % sur le portefeuille est notre priorité au quotidien. La relocation à venir de certains actifs, notamment celui d'Alion à Barcelone et Cap Horn à Bordeaux, amélioreront mécaniquement le rendement courant du fonds ainsi que l'expertise des immeubles, conformément à notre stratégie initiale de création de valeur lors de leur acquisition. La performance du fonds a aussi pour objectif de respecter nos engagements extra-financiers : maîtriser l'empreinte carbone au niveau de chaque actif et viser à contribuer la neutralité carbone du patrimoine immobilier. Le 30 septembre, nous avons ainsi engagé la moitié du budget alloué aux travaux d'optimisation des émissions de gaz à effet de Serre des immeubles gérés pour l'année 2024. Les mesures planifiées doivent permettre un gain de CO2 prévisionnel de 22,25 % sur le patrimoine.

En parallèle, nous continuons à étudier des opportunités d'acquisition avec pour objectif de sécuriser un investissement dans un immeuble d'ici fin d'année. Cet investissement s'inscrit dans notre stratégie de diversification et notre engagement en faveur de la neutralité carbone. La trésorerie disponible nous permet de bénéficier d'un contexte de marché favorable, avec pour objectif un impact positif à moyen terme sur le rendement en capital.

La SCI PERIAL Euro Carbone offre aujourd'hui aux investisseurs professionnels et en assurance vie, un potentiel de rendement en capital sur un horizon d'investissement recommandé de 8 ans, grâce à un patrimoine immobilier aux fondamentaux solides.

Eric Cosserat

Président de PERIAL AM

**au 10 octobre 2024*



La Marseillaise, Marseille – Acquisition en 2022

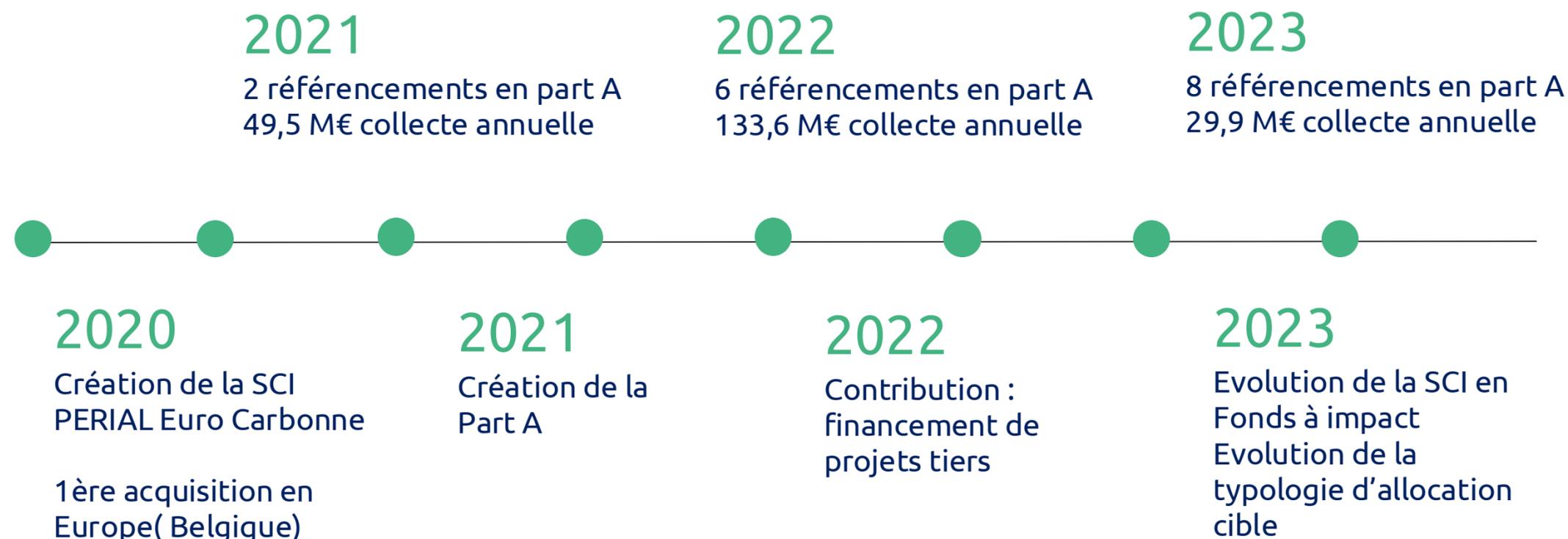
FONDS À IMPACT & LABELLISATION ISR

La SCI PERIAL Euro Carbone participe à la réduction des gaz à effet de serre en France et en Europe.

PERIAL Euro Carbone développe une stratégie bas carbone axée sur la mise en place de plan d'optimisation de réduction des émissions de gaz à effet de serre de chaque immeuble et en dernier recours de « contribution » à la transition écologique en finançant des projets de réduction des émissions de GES portés par des tiers.

C'est la stratégie **Éviter – Réduire – Contribuer**

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 directement ou indirectement.



INFORMATIONS CLÉS AU 30/09/2024



181 625 151€
Actif Net Réévalué (ANR) du fonds



92,92€
Valeur Liquidative



37,0%
LTV du fonds⁽¹⁾



6,82%
Indice de volatilité (1an)



-2,25%
TRI Origine



-10,82%
TRI 1 an



225,5 M€
Collecte brute (toutes parts confondues)



1,44 M€
Collecte 2024 brute

(1) La LTV 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 ⁽²⁾	YTD ⁽³⁾	1 AN ⁽⁴⁾
- 7,08 %	- 1,70 %	-10,79 %

(2) Depuis le 08/07/2021

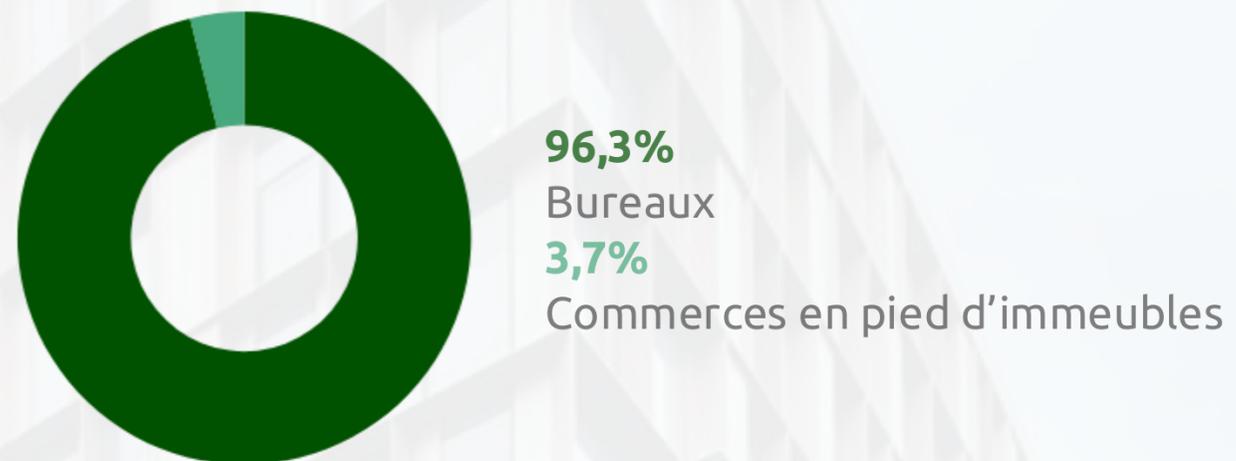
(3) Depuis le 04/01/2024

(4) Depuis le 30/09/2023

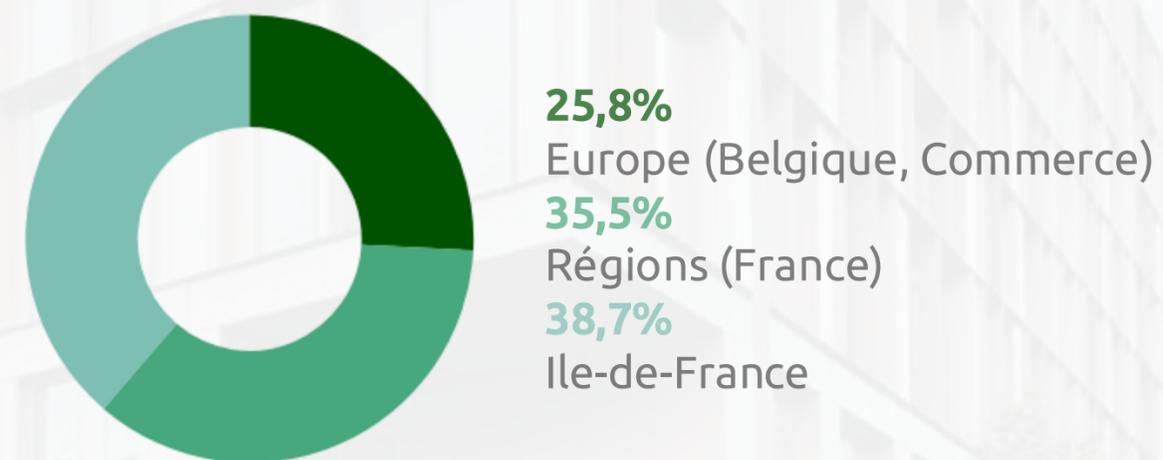
Avertissement: Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/24

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



Répartition géographique (en valeur expertise HD)



Bureaux Westpark 2 , Nanterre – Acquisition en 2022

216 438 000 €

Actif Immobilier sous gestion (valeur expertise HD)

48

Nombre de locataires

94,6%

Taux d'occupation Financier

12,5 M€

Loyer annuel prévisionnel 2025

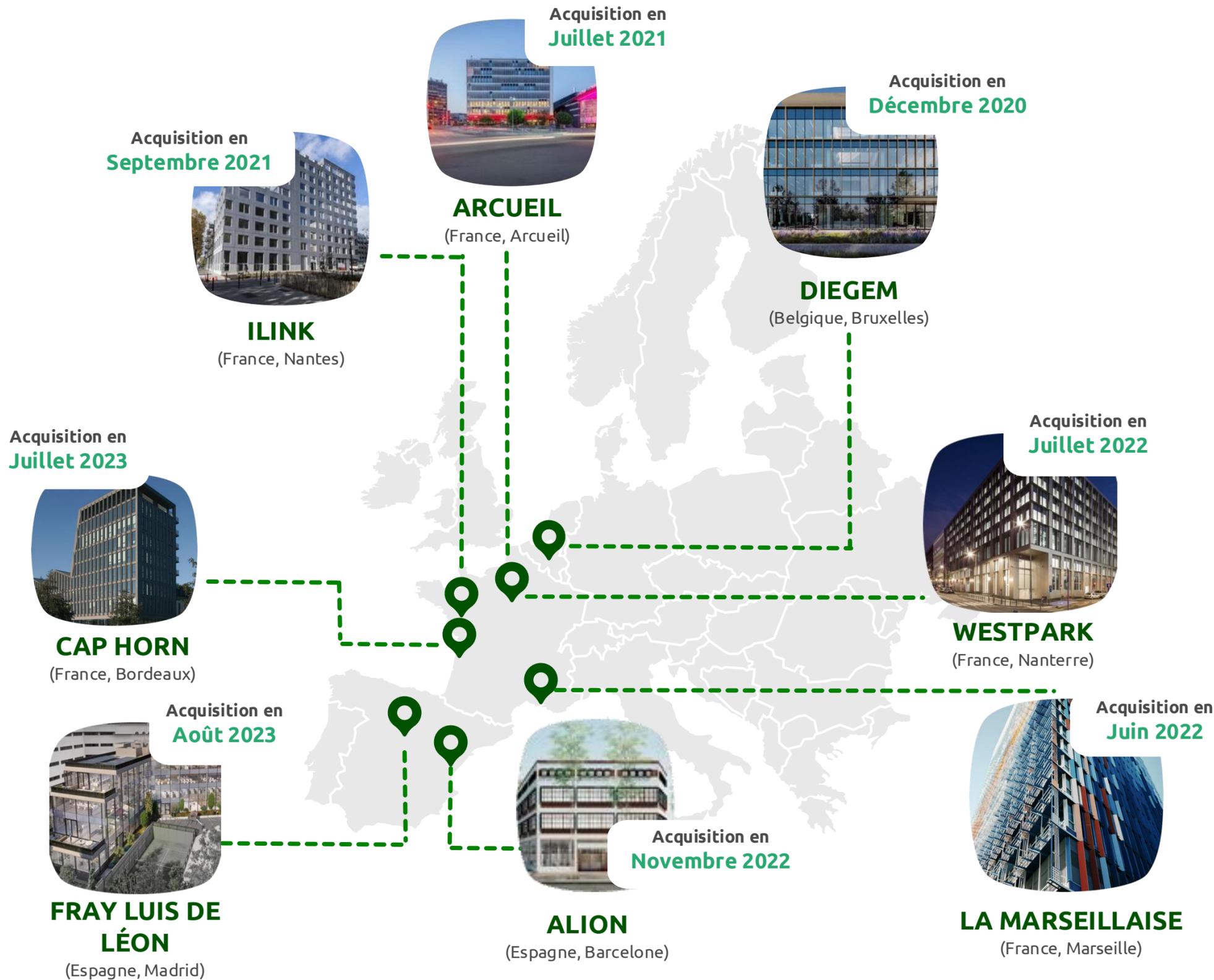
5,4 ans

Durée moyenne ferme des baux (WALB)

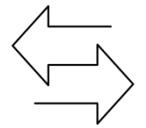
8

Nombre total d'actifs

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2024



ACQUISITION 2023
2 transactions
67 M€ signés



LOCATIF 2024
2 renouvellements en 2024
2 relocations en 2023



REVENUS LOCATIFS
Indexation 2023 : +6%
Indexation T3 24 : +3%



TRAVAUX
ENERGETIQUES
825 k€ alloués
à l'année 2024

COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION AU 30/09/2024



22,7%
Immobilier direct

26,1%
Investissement via des SCI contrôlées

26,2%
Co-investissement à travers un OPPCI et une SCI⁽¹⁾

8,6%
Poche de liquidités⁽²⁾

11,2%
Trésorerie disponible

5,1%
Frais et droits d'acquisition⁽³⁾

Trésorerie & Liquidité à date:

- **Trésorerie bancaire rémunérée : ~14,6 M€**
- **Poche de liquidité: ~15,3 M€ (10% ANR part A), dont :**

Contrat de capitalisation CNP



Compte à Terme



Trésorerie bancaire rémunérée



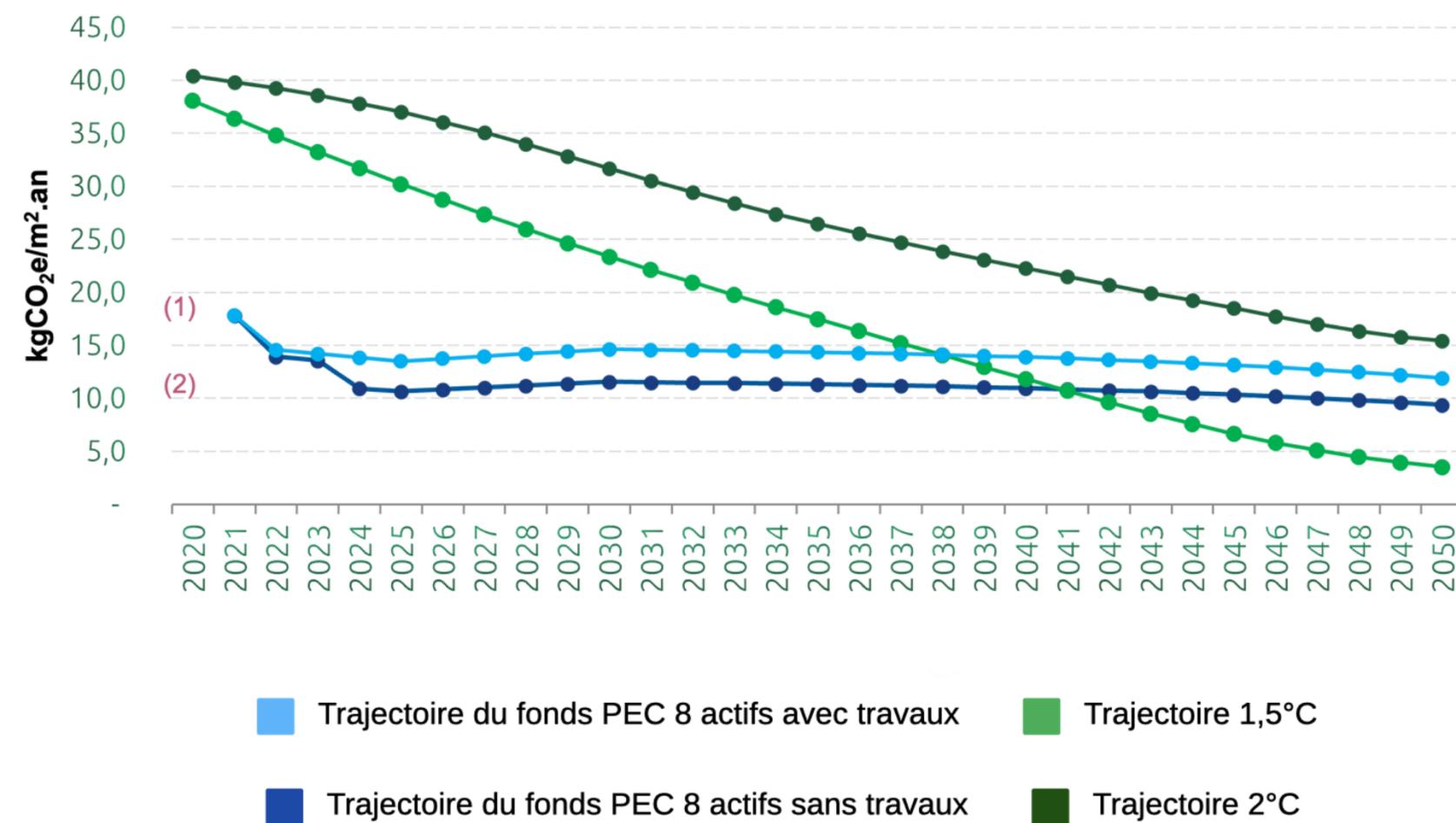
(1) Participation dans l'actif Les Portes d'Arcueil via l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, dans l'actif La Marseillaise via l'OPPCI La Marseillaise et dans l'actif West Park 2 via la SCI West Park 2

(2) La poche de liquidité représente 10% de la valorisation des parts « non-lockées »

(3) Non compensés par les commissions acquises

INFORMATIONS EXTRA FINANCIÈRE

Trajectoire carbone (kgCO₂e/m²)



(1) La baisse des émissions du fonds en 2022 est liée à la réduction des fuites de fluides frigorigènes sur un actif et une amélioration de la performance énergétique
 (2) Les travaux 2024-2025 permettent de gagner 3 ans par rapport à la trajectoire 1,5° du CRREM

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

Être en dessous de la trajectoire 2°C et se rapprocher au maximum de la trajectoire 1,5°C

- L'objectif 2°C est maîtrisé à l'échelle du fonds
- Une démarche ambitieuse sur un périmètre élargi : maîtriser l'empreinte carbone au niveau de chaque actif et au niveau du fonds pour évaluer sa trajectoire effective
- 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 – benchmark européen

Méthodologie internationale du bilan carbone

Partenaire actuel sur la contribution carbone volontaire

RÉSULTATS EXTRA-FINANCIERS AU 30/09/2024

Actions de performance énergétique et carbone

Actions envisagées
sur 2024 :
825 K€

Actions engagées au
30 septembre
~ 50%

PERIAL Asset Management entreprend des actions spécifiques pour optimiser les émissions de GES de chaque immeuble du patrimoine.

Des initiatives telles que l'installation de LED, le remplacement des groupes froids, l'installation d'une nouvelle GTB (gestion technique du bâtiment) et des études en vue d'obtenir une certification environnementale et d'améliorer le potentiel de biodiversité ont été entreprises et/ou vont être réalisées sur la période 2024-2025.

Sur un total de 1,3M € de CapEx énergétiques planifiés sur la période 2024-2028, 825 k€ sont alloués à l'année 2024.

Ces mesures proactives devraient permettre un gain CO₂ prévisionnel de 22,15%.

Certification environnementale BREEAM-In-Use

La SCI s'est fixée pour objectif d'obtenir la certification BREEAM-In-Use Very Good* pour 100% du périmètre pertinent (bureaux de plus de 5 000 m²).

Au 30 septembre 2024, 46% du fonds (en VVHD) est déjà certifié (objectif 39% pour l'année 2024).

Ce standard international valorise la qualité environnementale des immeubles existants, qui est une caractéristique recherchée par les locataires et investisseurs, permettant de contribuer à la valorisation de l'actif.

La Marseillaise,
Les Portes
d'Arcueil sont
certifiées
BREEAM In-Use

VS objectif en 2024
39%

Taxonomie verte européenne

PERIAL Euro Carbone vise à être aligné à hauteur de 10% a minima (en VVHD) sur l'objectif « 1. Atténuation du changement climatique » de la taxonomie environnementale européenne.

Cela implique de maîtriser la performance énergétique et les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments via des actions de sobriété et d'optimisation du pilotage des équipements techniques, d'opportunité (notamment remplacement d'équipements techniques arrivés en fin de vie par des équipements plus efficaces) et volontaristes (travaux importants sur le bâtiment). Courant 2024, le fonds atteint un résultat autour de 32%, bien au-delà de l'objectif fixé.

Ces résultats reflètent la stratégie carbone ambitieuse de la SCI.

32,4 % du
patrimoine (en
VVHD) aligné à la
Taxonomie

VS objectif
10%

* BREEAM In-Use est un standard international de certification environnementale des bâtiments en exploitation.

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

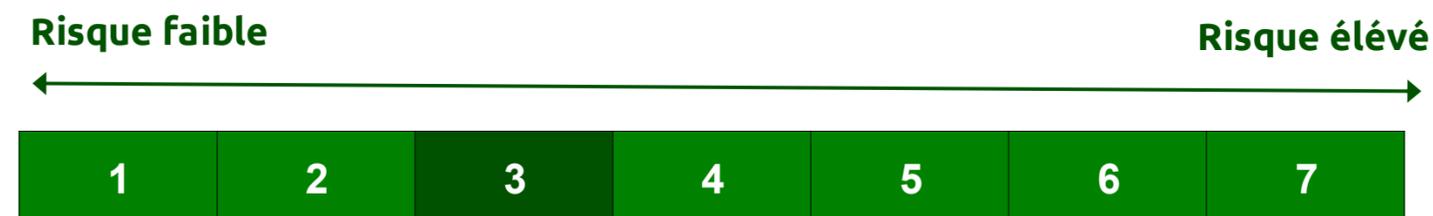
Frais d'acquisition

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.

Avvertissements

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.

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

Tél : +33 (0)1 56 43 11 00

www.perial.com

Agrément AMF N° GP 0700034



Diegem, Belgique – Acquisition en 2020