

# Reporting Trimestriel



PART Assureur

Situation au 31/12/2024





## — 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 DÉCEMBRE 2024

Chers Associés,

Le 2<sup>e</sup> semestre 2024 marque vraisemblablement la fin du cycle immobilier que nous vivons depuis fin 2022. En appliquant 4 baisses successives de ses taux directeurs entre juin et janvier 2025, la Banque Centrale Européenne affiche une volonté de soutien à l'économie européenne également favorable au secteur immobilier. La reprise progressive observée sur le plan de l'investissement en immobilier d'entreprise au 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année (volumes échangés en hausse de 27 %\* sur un an), marque une rupture avec un retour des investisseurs sur certaines classes d'actifs.

C'est dans ce contexte de baisse des taux que la SCI PERIAL Euro Carbone enregistre une stabilisation de la valeur de ses immeubles depuis le 1<sup>er</sup> trimestre avec une légère correction (-0,7 %) au 4<sup>e</sup> trimestre 2024. En cumulé sur l'année 2024, la performance de la SCI, c'est-à-dire l'évolution de la Valeur Liquidative, enregistre une baisse limitée à -1,1 % pour la part A, à comparer à la moyenne annuelle des SCI du marché (-5,35%\*\*). PERIAL Euro Carbone entame donc l'année 2025 avec une valorisation attractive et un vrai potentiel de création de valeur pour lui permettre d'accélérer son développement en profitant d'un marché immobilier au point bas.

C'est dans cette optique que nous avons signé début janvier 2025 une promesse d'acquisition d'un actif de commerce situé en plein centre-ville de Nantes (44) dans d'excellentes conditions à un taux de rendement à l'acquisition proche de 7 % AEM\*\*\*. Ce nouvel immeuble, objet d'un plan de décarbonation conformément aux engagement ESG de notre fonds, nous permettra ainsi de diversifier l'allocation typologique de la SCI pour stimuler sa performance. En complément, nous sommes également positionnés en exclusivité sur l'achat d'un ensemble logistique en Espagne (région de Pampelune) qui devrait nous permettre d'afficher un potentiel de création de valeur dès l'acquisition, tant sur le plan financier que sur le plan extra-financier grâce à une réduction significative envisagée des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre.

L'année 2025 sera également marquée par la finalisation des actions de relocation du portefeuille existant et par la poursuite de nos efforts en faveur de la neutralité carbone. A ce titre, 3 priorités se dessinent sur son patrimoine :

1. la maîtrise de l'empreinte carbone grâce à un plan d'action par actif,
2. l'évaluation de l'impact des travaux sur la valorisation du patrimoine et
3. l'exploitation de nouveaux leviers et potentiels de création de valeur, notamment via la production d'énergies renouvelables.

PERIAL Euro Carbone entend accompagner ainsi le renouveau immobilier en cherchant à la fois, la création de valeur à l'acquisition de nouveaux immeubles dans une stratégie de diversification d'allocation et en accélérant le déploiement de sa stratégie de décarbonation, qui sera en 2025 plus que jamais au centre des enjeux immobiliers de demain.

\* Source Immostat – Janvier 2025

\*\* Performance 2024 des SCI du marché en moyenne pondérée de l'actif net – source : ASPIM, Quantalys retraité par Perial AM

\*\*\*6,92% Acte en Mains

**Eric Cosserat**

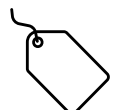

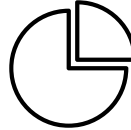



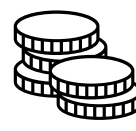
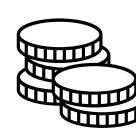
Président de PERIAL AM





# INFORMATIONS CLÉS AU 31/12/2024



 <b>180 321 998€</b> Actif Net Réévalué (ANR) du fonds	 <b>93,49€</b> Valeur Liquidative
 <b>36,77%</b> LTV du fonds <sup>(1)</sup>	 <b>4,80%</b> Indice de volatilité (1an)
 <b>-1,92%</b> TRI Origine	 <b>-1,05%</b> TRI 1 an
 <b>225,8 M€</b> Collecte brute (toutes parts confondues)	 <b>1,70 M€</b> Collecte 2024 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>
- 6,51 %	- 1,10 %	-1,05 %

(2) Depuis le 08/07/2021

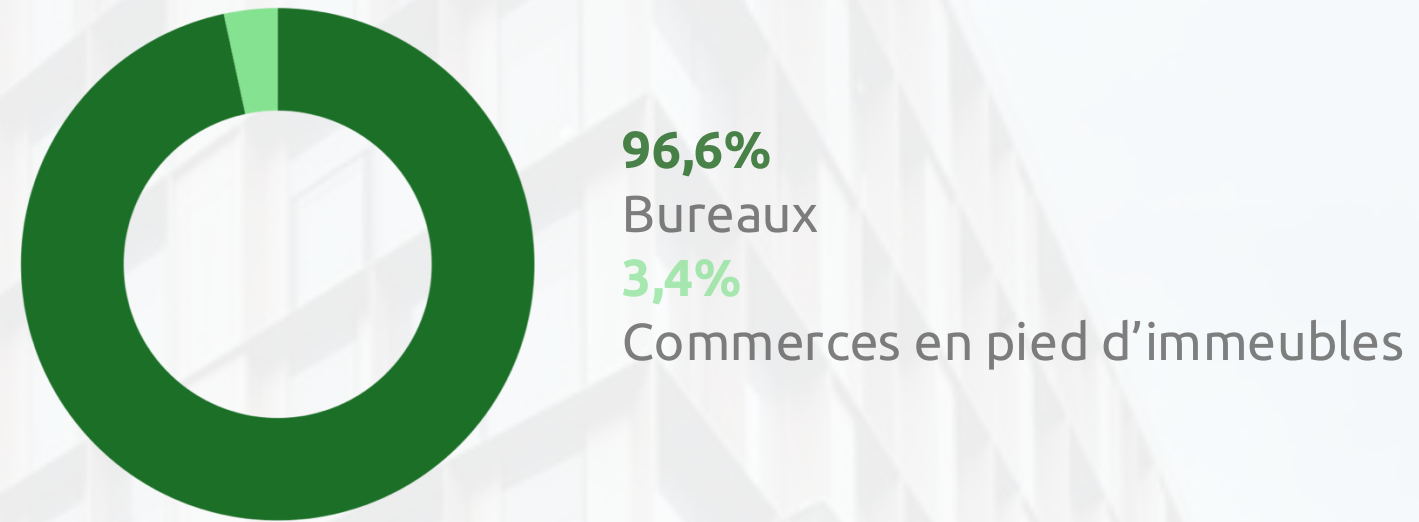
(3) Depuis le 04/01/2024

(4) Depuis le 31/12/2023

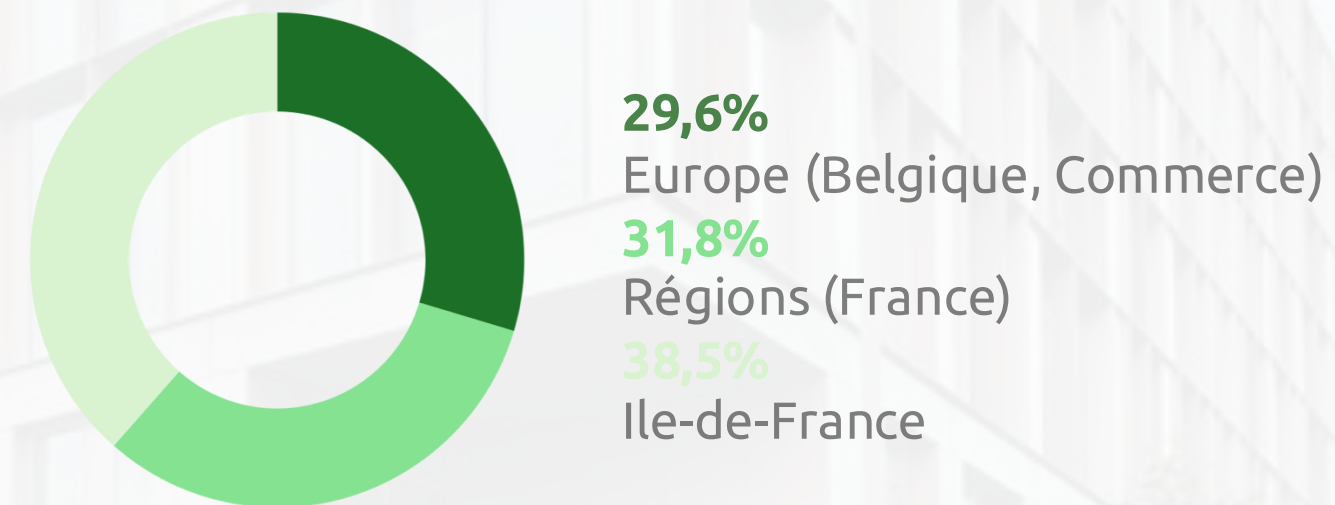
Avertissement: Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/24

### Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



### Répartition géographique (en valeur expertise HD)



Bureaux Westpark 2 , Nanterre – Acquisition en 2022

**215 049 000 €**

Actif Immobilier sous gestion (valeur expertise HD)

**48**

Nombre de locataires

**94,9%**

Taux d'occupation Financier

**11,8 M€**

Loyer annuel prévisionnel 2025

**5,15 ans**

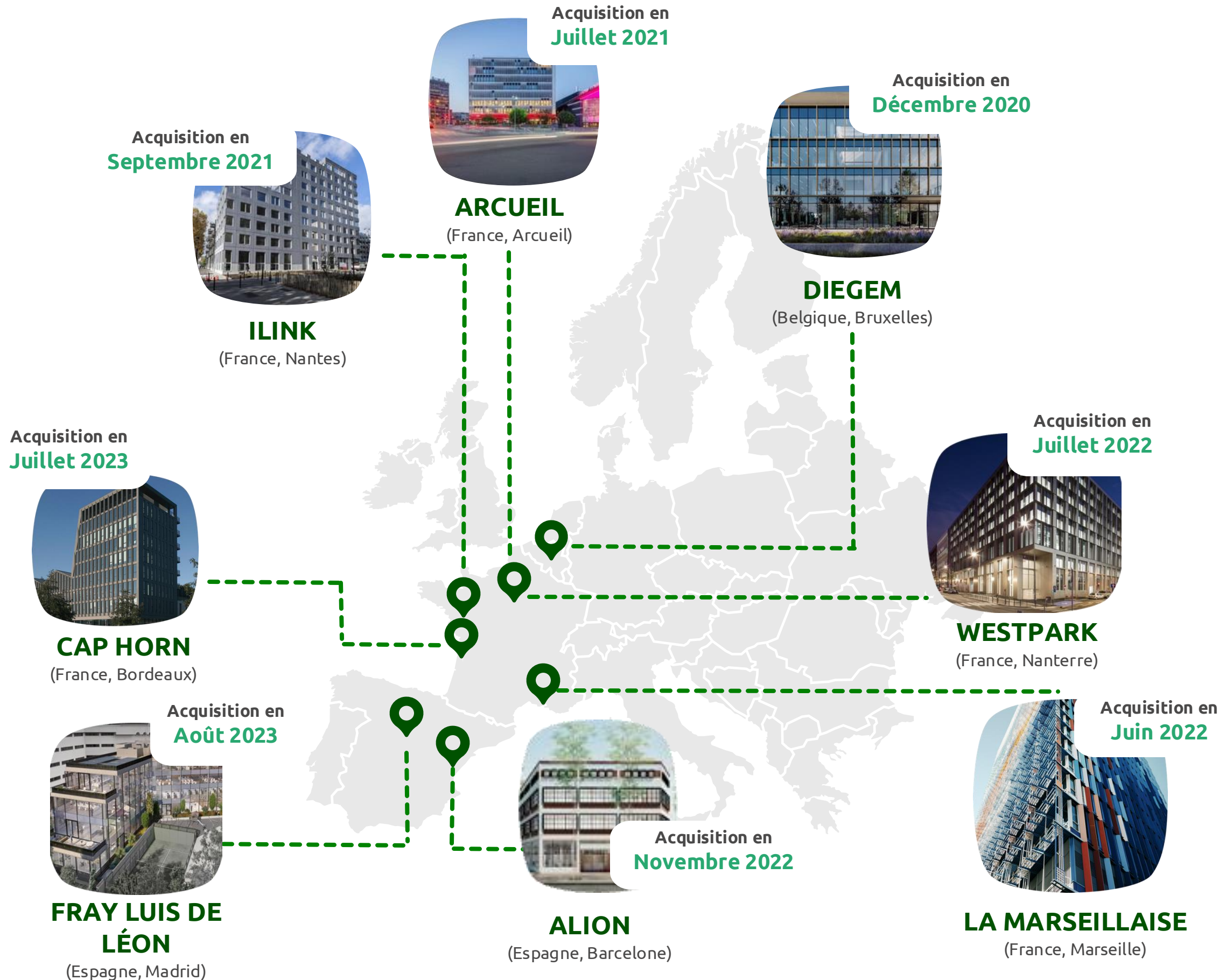
Durée moyenne ferme des baux (WALB)

**8**

Nombre total d'actifs



# PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2024



LOCATIF 2024  
2 renouvellements en 2024



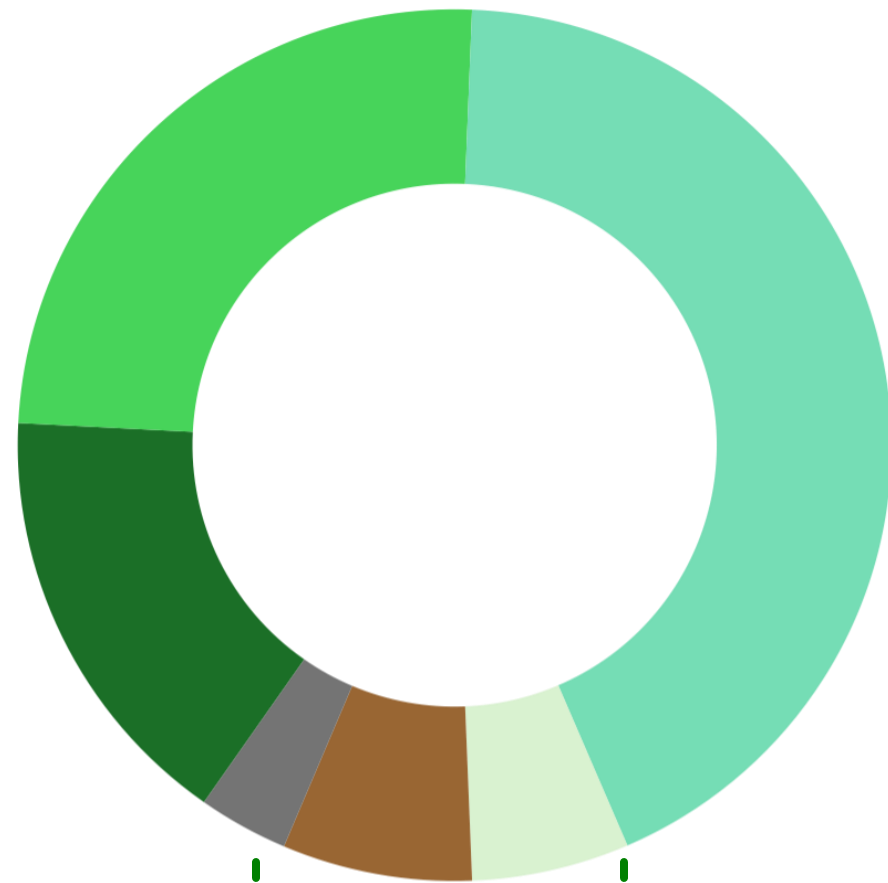
REVENUS LOCATIFS  
Indexation 2023 : +6%  
Indexation T3 24 : +3%



TRAVAUX  
ENERGETIQUES  
825 k€ alloués  
à l'année 2024



# COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION AU 31/12/2024



- Immobilier direct  
**16,1%**
- Investissement via des SCI contrôlées  
**24,8%**
- Co-investissement à travers un OPPCI ou SCI <sup>(1)</sup>  
**42,8%**
- Liquidités  
**5,8%**
- Trésorerie disponible <sup>(2)</sup>  
**7,0%**
- Frais d'acquisition (non compensés par les commissions acquises au fonds)  
**3,3%**

## Trésorerie & Liquidité à date:

- **Trésorerie bancaire rémunérée : ~18,03 M€**
- **Poche de liquidité: ~14,97 M€ (10% ANR part A), dont :**

Contrat de capitalisation CNP



Compte à Terme



Trésorerie bancaire rémunérée



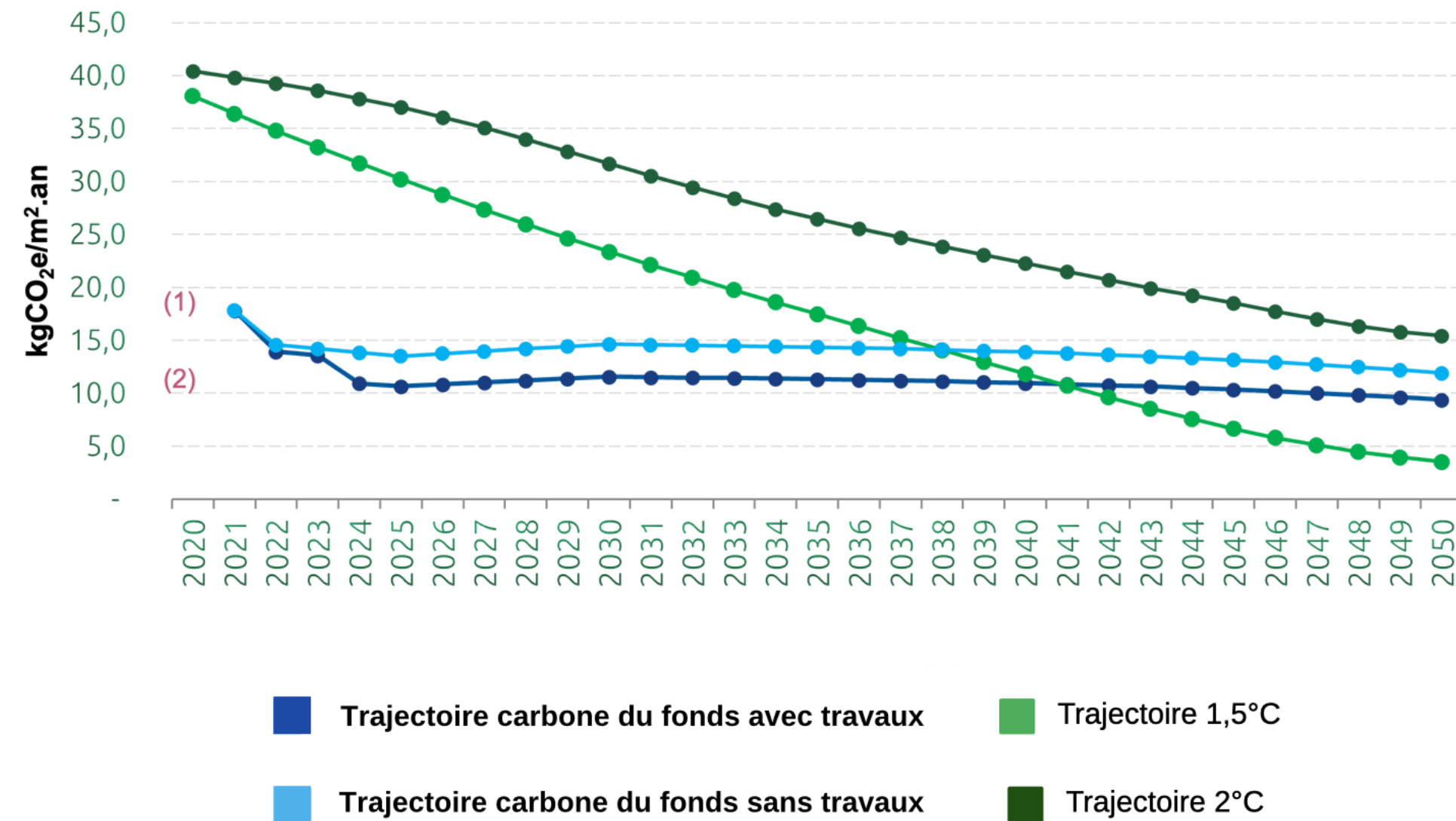
(1) Participation dans l'actif Les Portes d'Arcueil via l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, dans l'actif La Marseillaise via l'OPPCI La Marseillaise et dans l'actif West Park 2 via la SCI West Park 2

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



# INFORMATIONS EXTRA FINANCIÈRE

## Trajectoire carbone (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>)



(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°C 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

**carbone4** 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 2024 : une dynamique positive

### Performance énergétique et carbone

Travaux planifiés entre 2025 et 2027  
Actions allouées 2024 :  
**825 K€**  
**65 % engagés**

Gain CO<sub>2</sub> prévisionnels :  
**15%**

### Taxonomie verte européenne

**32,57%** du patrimoine (en VVHD) aligné à la taxonomie courant 2024

vs objectif  
**10%**

### Certifications BIU Very Good\*

**46%** du patrimoine (en VVHD)

vs objectif  
**39%**

### Financements durables

**53%** du patrimoine (en VVHD) sur une base éligible

vs objectif  
**70%**

## Priorités 2025 : prochaines étapes sur le patrimoine actuel

Réduction et maîtrise de l'empreinte carbone grâce à un plan d'actions précis déployé pour chaque actif - **continuité stratégie ISR et d'impact**



Évaluation de l'impact des travaux sur la valorisation du patrimoine : intégrer la valeur verte dans l'évaluation des actifs immobiliers de PERIAL Euro Carbone. Cette approche vise à refléter l'impact des critères environnementaux et des travaux réalisés sur la valorisation des actifs.

- **valeur verte**



Exploitation de nouveaux leviers et potentiels de création de valeur, notamment la production d'énergies renouvelables (ENR) et la revente d'électricité - **opportunités**







Cap Horn, Bordeaux – Acquisition en 2023

# FONDS À IMPACT & LABELLISATION ISR

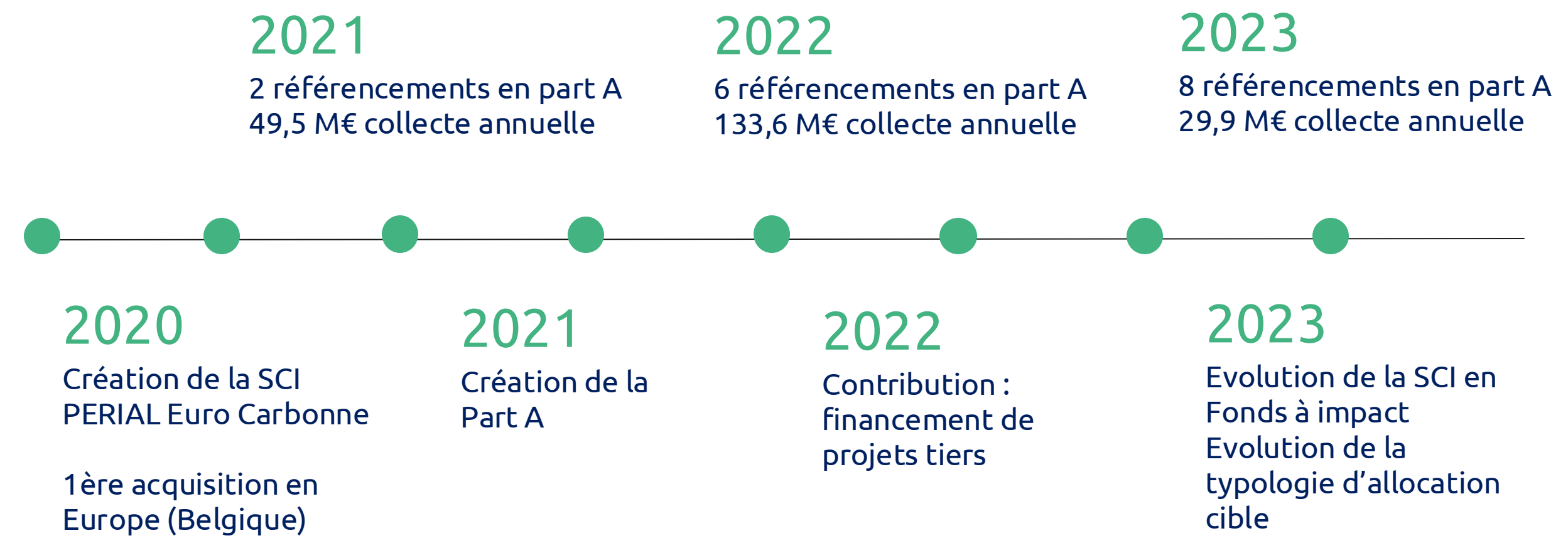


## La SCI PERIAL Euro Carbone participe à la réduction des gaz à effet de serre en France et en Europe.

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.





# 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

Risque faible

Risque élevé



### 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