

# Reporting Mensuel



PERIAL  
EURO  
CARBONE



PART Assureur

Situation au 31/01/2025





## 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

 MAIF

 GENERALI

 Afi-Esca

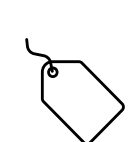
 SURAVENIR  
UNE FILIALE DU Crédit Mutuel ARKEA

 APICIL

 AG2R LA MONDIALE

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

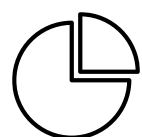
# INFORMATIONS CLÉS AU 31/01/2025



**178 308 085€**  
Actif Net Réévalué  
(ANR) du fonds



**92,92€**  
Valeur Liquidative



**36,77%**  
LTV du fonds<sup>(1)</sup>



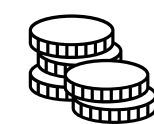
**3,64%**  
Indice de volatilité (1an)



**-2,04%**  
TRI Origine



**-1,88%**  
TRI 1 an



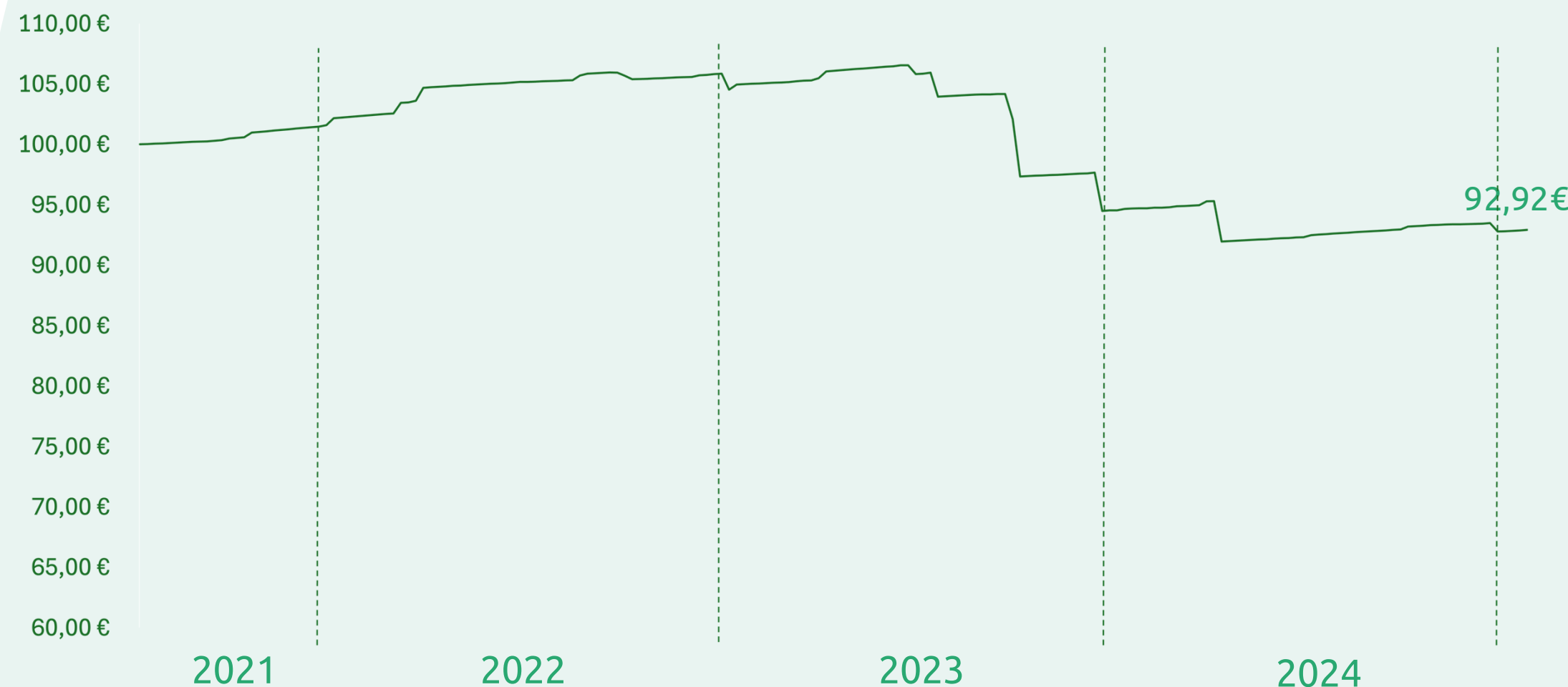
**225,9 M€**  
Collecte brute  
(toutes parts  
confondues)



**108 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>
- 7,08 %	- 0,61 %	- 1,87 %

(2) Depuis le 08/07/2021

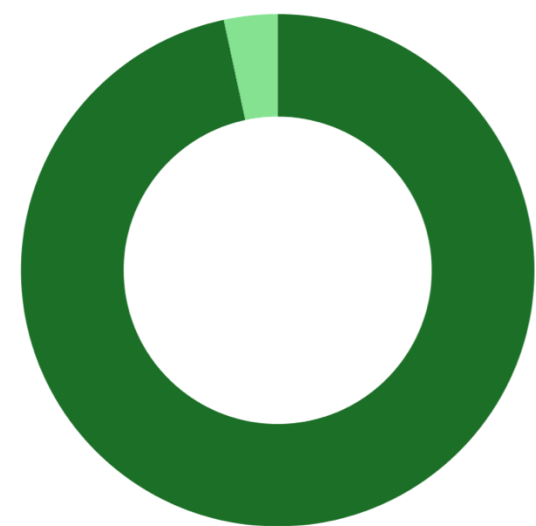
(3) Depuis le 31/12/2024

(4) Depuis le 31/01/2024

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

## PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/01/25

### Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



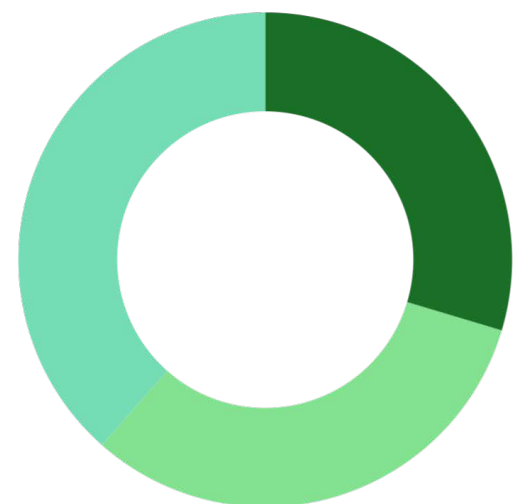
96,6%

Bureaux

3,4%

Commerces en pied d'immeubles

### Répartition géographique (en valeur expertise HD)



29,6%

Europe (Belgique, Commerce)

31,9%

Régions (France)

38,5%

Ile-de-France

215 049 000 €

Actif Immobilier sous gestion (valeur expertise HD)

49

Nombre de locataires

95,4%

Taux d'occupation Financier

12,5 M€

Loyer annuel prévisionnel 2025

5,40 ans

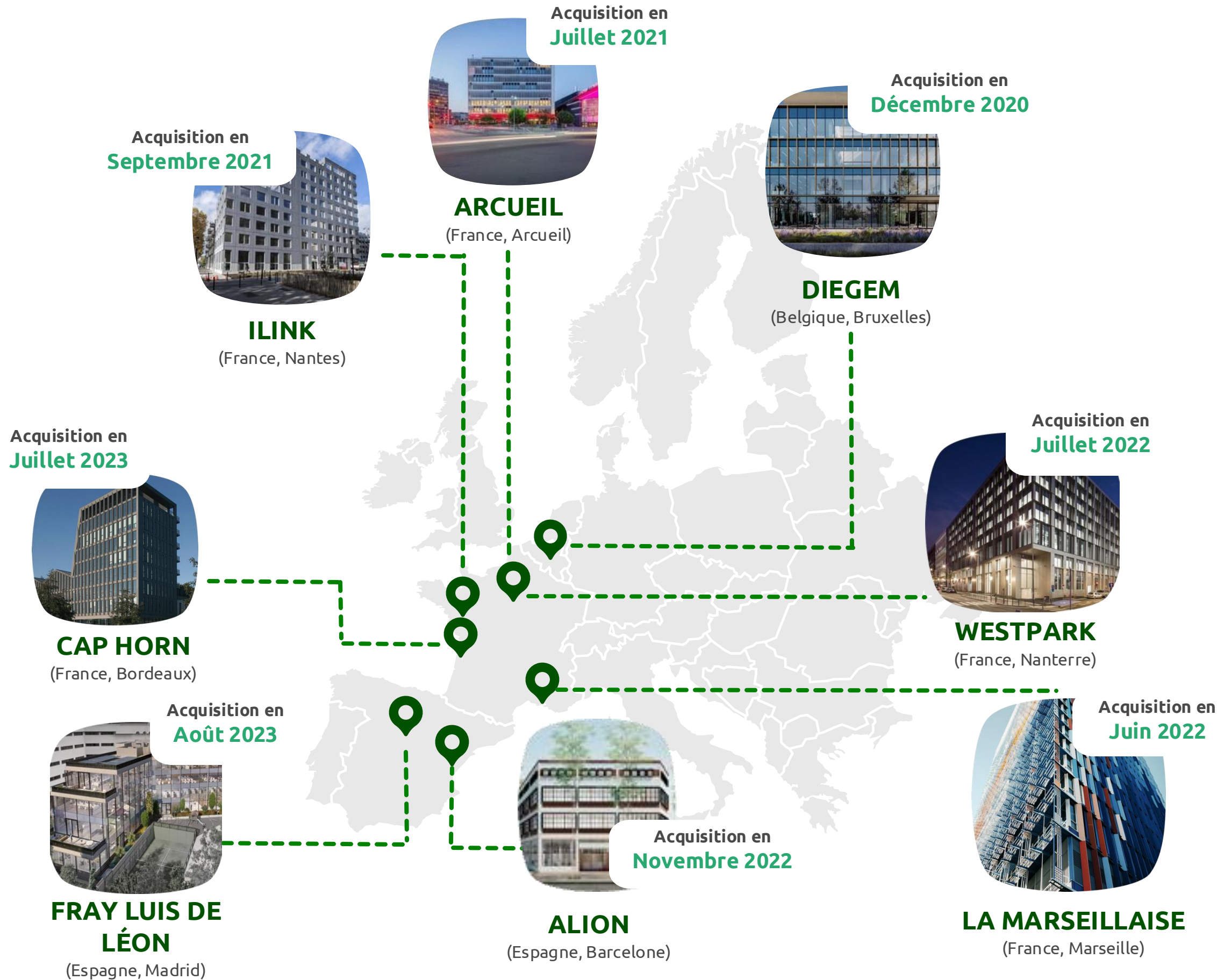
Durée moyenne ferme des baux (WALB)

8

Nombre total d'actifs



# PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/01/2025



LOCATIF 2024  
2 renouvellements en 2024



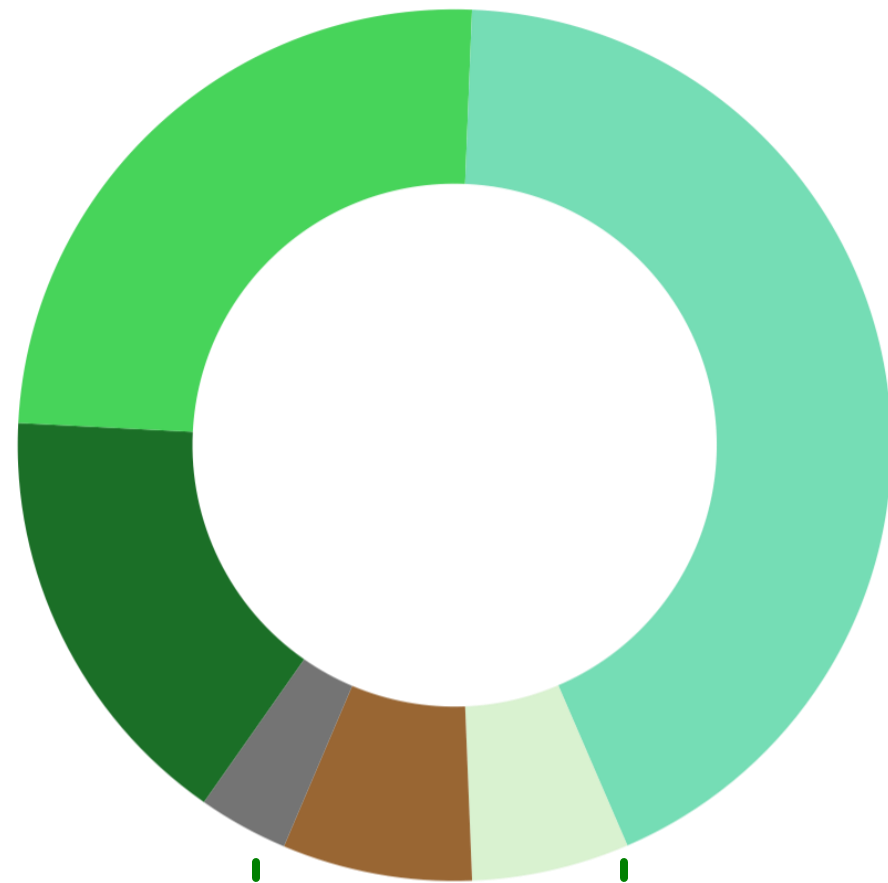
REVENUS LOCATIFS  
Indexation 2023 : +6%  
Indexation 2024 : +3%



TRAVAUX  
ENERGETIQUES  
825 k€ alloués  
à l'année 2024



# COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION AU 31/01/2025



- 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>  
**7,1%**
- Frais d'acquisition (non compensés par les commissions acquises au fonds)  
**3,2%**

## Trésorerie & Liquidité à date:

- **Trésorerie bancaire rémunérée : ~18,45 M€**
- **Poche de liquidité: ~14,79 M€ (10% ANR part A), dont :**

Contrat de capitalisation CNP



Compte à Terme



Trésorerie bancaire rémunérée



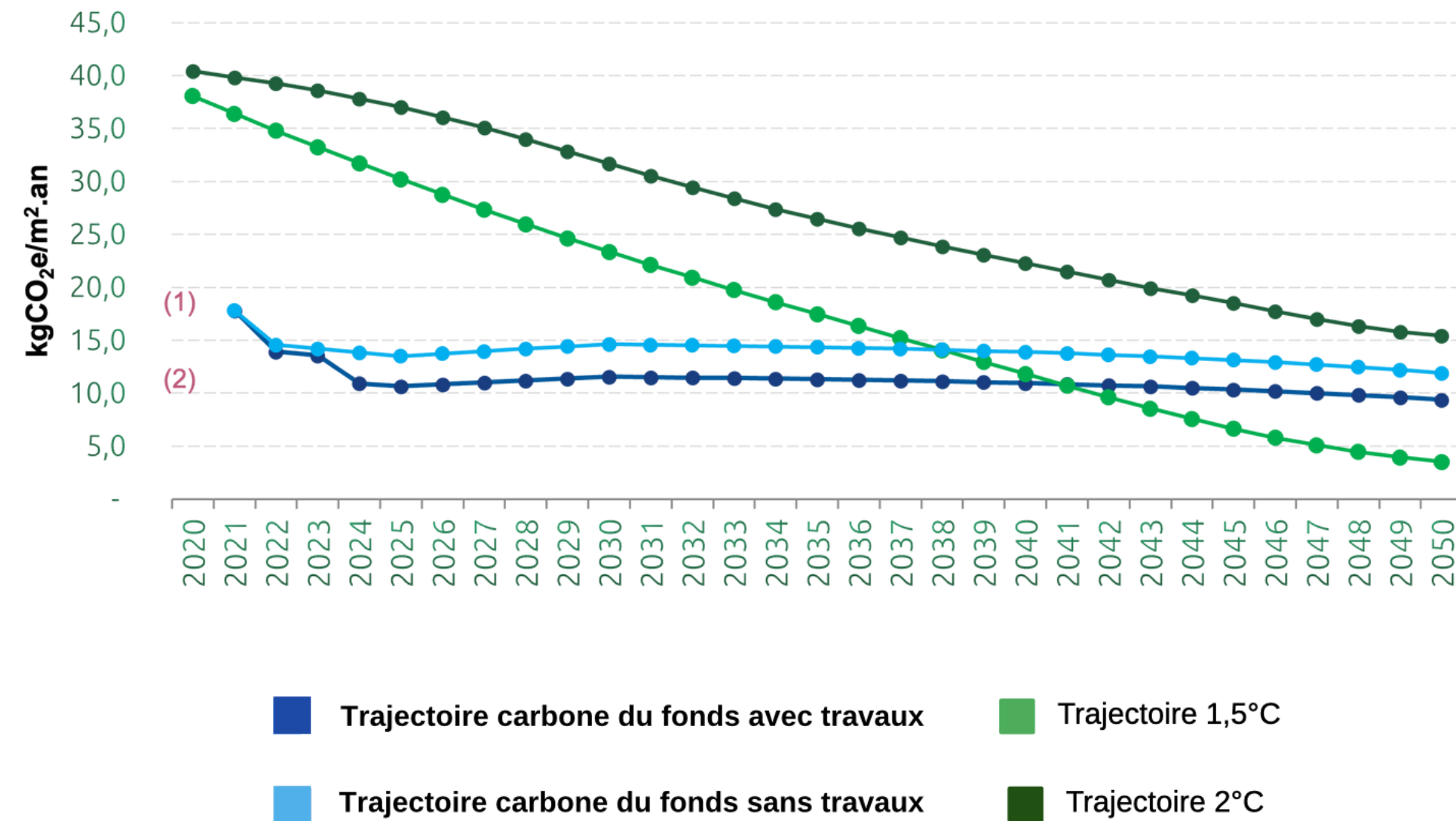
(1) Participation dans l'actif Les Portes d'Arcueil via l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, dans l'actif La Marseillaise via l'OPPCI La Marseillaise et dans l'actif West Park 2 via la SCI West Park 2

(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

**CRREM** Outil CRREM – benchmark européen

**GREENHOUSE GAS PROTOCOL** Méthodologie internationale du bilan carbone

**ecoact** Partenaire actuel sur la contribution carbone volontaire



# ACQUISITION EN COURS : SIGNATURE D'UNE PROMESSE D'UN ACTIF DE COMMERCE

PERIAL AM a signé, début janvier 2025, une promesse d'acquisition pour un actif de commerce situé en plein centre-ville de Nantes (44). La SCI PERIAL Euro Carbone a réalisé une analyse extra-financière afin de garantir son alignement à la trajectoire 2°C et à la stratégie ISR du fonds :

## 1 Note ESG Résultat : 50/100 vs seuil minimum : 37/100

L'évaluation ESG de l'actif a permis de vérifier son respect au seuil minimum requis à l'acquisition, fixé à 37/100\*.






Avec un score de 50/100, l'actif est conforme aux engagements extra financiers de la SCI dans le cadre du label ISR.

(\*Il convient de noter que le seuil minimum de la note ESG à l'acquisition a été révisé, passant de 45/100 à 37/100, conformément aux recommandations de l'auditeur ISR. Cette mise à jour s'inscrit dans le cadre de la récente révision de la stratégie d'investissement, qui privilégie une diversification accrue des actifs, tant en termes de typologie que de performance générale. La stratégie carbone du fonds reste cependant un critère central dans l'évaluation et la sélection des nouveaux investissements immobiliers.)

## 2 Respect de la trajectoire 2°C Actif aligné et plan d'actions identifié

L'évaluation de l'alignement de l'actif à la trajectoire 2°C a confirmé un potentiel d'amélioration carbone.

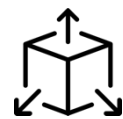
Cette analyse a permis d'identifier un plan d'actions visant à réduire la consommation énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub>, estimé à 20 %.

- ↓
- Actions identifiées**
-  Installation d'une GTB
  -  Isolation des ouvertures
  -  Isolation par l'extérieur
  -  Optimisation de la climatisation
  -  Remplacement du système de ventilation

### INTERSPORT – Nantes (FR)

Local commercial de 3 000 m<sup>2</sup> en centre-ville de Nantes.  
Idéalement situé sur la place de Bretagne, face à la tour Bretagne qui va faire l'objet une rénovation lourde prochainement (Groupe Giboire)

Surface : **3 092 m<sup>2</sup>**



WALB (au 01/01/2025) :  
**4,0 ans**



Locataire : **INTERSPORT** (100 % loué)



Taux de rendement net potentiel :  
**> 6,9 % AEM\*\***







Cap Horn, Bordeaux – Acquisition en 2023

## FONDS À IMPACT & LABELLISATION ISR

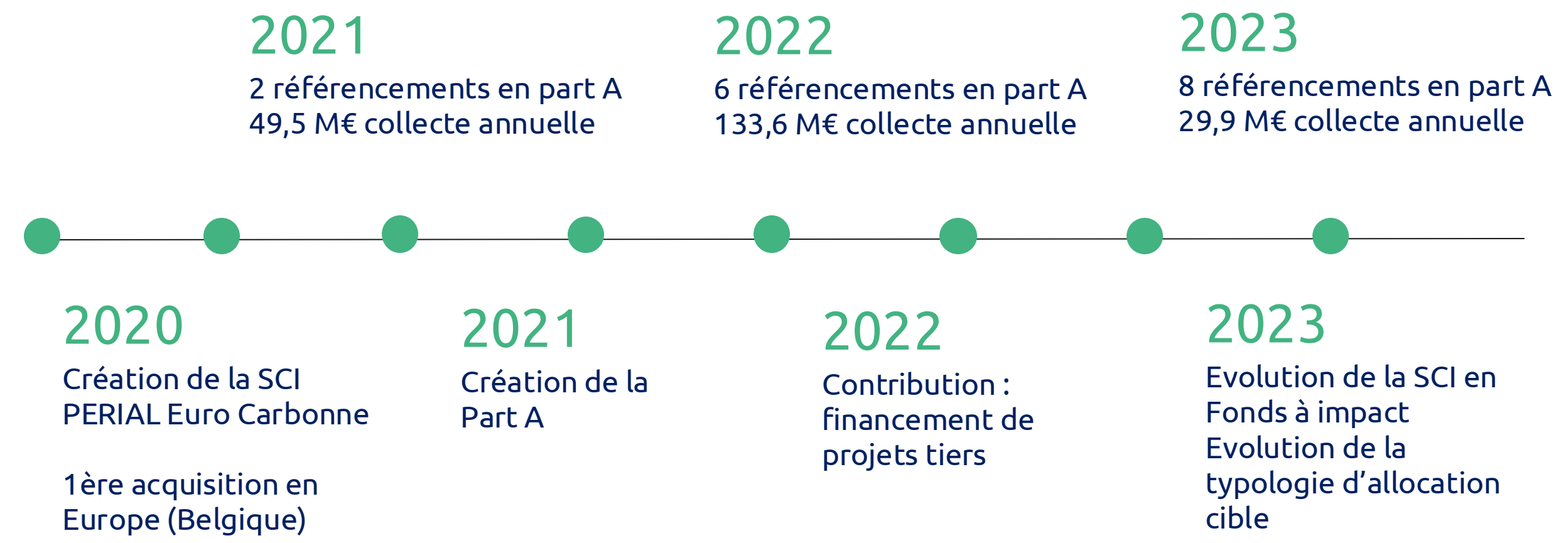


### La SCI PERIAL Euro Carbone participe à la réduction des gaz à effet de serre en France et en Europe.

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

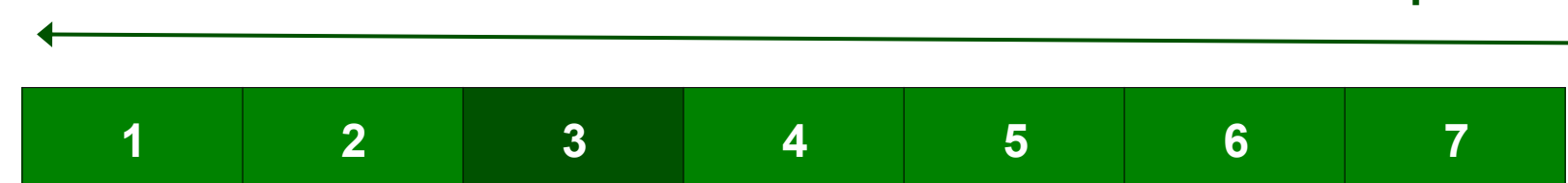
### Frais de cession

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