

# Reporting part A

DÉC.  
2023



**PERIAL  
EURO  
CARBONE**



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## SITUATION AU 31/12/2023 - PART ASSUREUR

PERIAL Euro Carbone, société civile immobilière à capital variable, est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), classé Article 9 au sens de la réglementation SFDR, dédiée aux investisseurs professionnels 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 réduction et de compensation 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,

En 2023, nous avons souhaité réorienter la stratégie de la SCI PERIAL Euro Carbone afin de répondre au mieux aux enjeux immobiliers et environnementaux grâce à deux évolutions majeures : premièrement une amélioration de la performance ESG du fonds avec une évolution de la SCI en fonds à impact et deuxièmement une volonté de

diversification avec une évolution de son allocation typologique cible. Ces évolutions ont été soumises et validées en Comité Stratégique le 20 novembre 2023 par une décision unanime de l'ensemble des associés et pourront être appliquées dès expiration du délai de non-opposition de l'AMF. Grâce à cette évolution, notre objectif ERC (éviter, réduire, compenser nos émissions de GES) passe au premier plan de notre stratégie de gestion. Elle vise ainsi à coupler impact carbone et rendement en capital attractif pour toute classe immobilière.

Au 4e trimestre 2023, la SCI a constaté une baisse des valeurs d'expertises de 3,4 % depuis le trimestre dernier soit une baisse de 13,2 % depuis le 1er janvier 2023 à périmètre constant. L'impact de cette baisse a pour conséquence une baisse de la Valeur Liquidative (VL) sur la part A entre le 21 décembre 2023 et le 28 décembre 2023 de 3,3 %. La performance annuelle de la SCI atteint ainsi -10,71 % (Part A) sur l'année 2023. La fin annoncée de la remontée des taux directeurs ainsi que la baisse attendue des taux sans risque devraient cependant favoriser une inversion de la tendance baissière des valeurs d'expertises à moyen terme.

Grâce au capital disponible et à la collecte nette en 2023 de 23,3 m€, la SCI a pu acquérir deux actifs en 2023 pour un montant total d'investissement d'environ 65 m€\*. Le patrimoine de la SCI à fin d'année se compose ainsi de 8 actifs représentant une valeur hors droits de 225 m€ sous gestion. Dans le contexte de hausse inédite des taux de rendement immobilier que nous avons connue sur 2023, PERIAL Euro Carbone a volontairement temporisé ses projets d'acquisitions. Une partie du capital n'a pas été déployée et pourra ainsi servir à la mise en œuvre de cette nouvelle stratégie dans un contexte plus favorable. Ce capital disponible de 31 m€ à fin décembre 2023 couplé à notre objectif de collecte 2024 permettra à la SCI de bénéficier de meilleures conditions de marché pour se positionner sur une ou plusieurs acquisitions qui viendront renforcer un patrimoine récent aux fondamentaux immobiliers solides (taux d'occupation financier supérieur à 96 % et une durée résiduelle moyenne des baux de 6,7 années).

A partir de 2024, nous sommes convaincus que le marché offrira de nouvelles opportunités à l'acquisition, avec des actifs immobiliers offrant des rendements en capital attractifs et une trajectoire d'amélioration des émissions de carbone. Notre politique d'investissement à moyen terme nous permettra ainsi de stimuler la performance dans un contexte de marché favorable à l'acquisition pour ainsi atteindre une performance annuelle cible de la SCI supérieure à 5 % dès 2025 tout en baissant progressivement la LTV (LTV à 37,1%\*\*).

En 2024, PERIAL Euro Carbone continue de se différencier par son positionnement d'acteur innovant et différenciant sur le marché, PERIAL Euro Carbone devient fonds à impact.

**Eric Cosserat**

*Président-Directeur Général de PERIAL AM*

\* Fray Luis de Leon, immeuble de Bureau à Madrid et Cap Horn, immeuble de bureau à Bordeaux

\*\* Loan to Value au 31/12/2023 : montant total d'emprunt engagé net de la trésorerie divisée par la valeur totale du patrimoine au 31/12/2023

# INFORMATIONS CLÉS AU 31/12/2023

## ACTIF NET RÉÉVALUÉ (ANR) DU FONDS

191 619 594 €

## LTV DU FONDS<sup>(1)</sup>

37,1 %

## VALEUR LIQUIDATIVE

94,48 €

## INDICE DE VOLATILITÉ (1 AN)

6,33 %

## TRI ORIGINE

-2,27 %

## Performances de la SCI

DEPUIS LA CRÉATION <sup>(2)</sup>	YTD <sup>(3)</sup>	1 AN <sup>(4)</sup>
-5,52 %	-10,74 %	-10,71 %

<sup>(1)</sup> La LTV inclus le financement :

- le financement des Portes 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

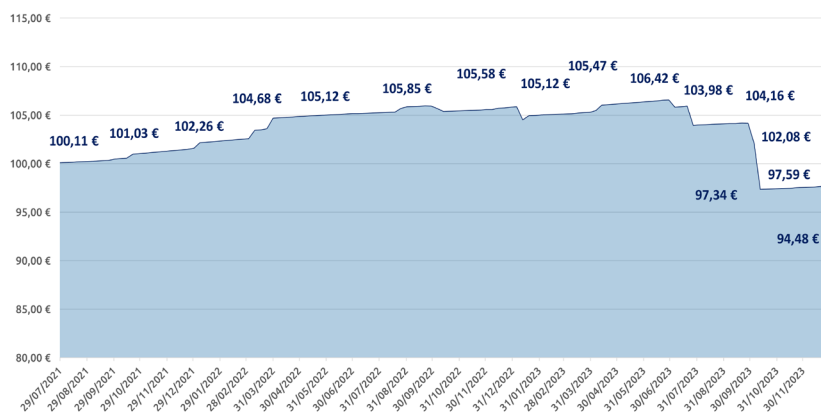
<sup>(2)</sup> Depuis le 08/07/2021

<sup>(3)</sup> Depuis le 05/01/2023

<sup>(4)</sup> Depuis le 29/12/2022

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

## Évolution de la Valeur Liquidative Assureur depuis la création



# LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/12/2023

## Chiffres clés du portefeuille immobilier

### NOMBRE D'ACTIFS TOTAL

8

### ACTIF IMMOBILIER SOUS GESTION (VALEUR EXPERTISE HD<sup>5</sup>)

225 603 000 €

### NOMBRE DE LOCATAIRES

49

### TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

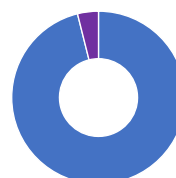
97 %

### DURÉE MOYENNE FERME DES BAUX (WALB)

5,7 ANS

<sup>(5)</sup> 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)



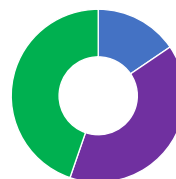
96,3 %

Bureaux

3,7 %

Commerces en pied d'immeubles

## Répartition géographique (en valeur d'expertise HD)



38,7 %

Ile de France

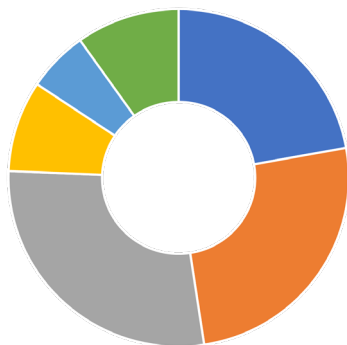
35,9 %

Régions (France)

25,5 %

Europe (Belgique, Espagne)

# COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION



- 28 %  
Co-investissement à travers un OPPCI et une SCI <sup>(1)</sup>
- 9,8 %  
Trésorerie disponible
- 22,2 %  
Immobilier direct
- 25,4 %  
Investissement via des SCI contrôlées
- 8,7 %  
Poche de liquidités<sup>(2)</sup>
- 5,8 %  
Frais et droits d'acquisition<sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> 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

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

<sup>(3)</sup> Non compensés par les commissions acquises

## DERNIER INVESTISSEMENT

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



### CAP HORN BORDEAUX (33)

Surface : 9 154 m<sup>2</sup> répartis sur 8 niveaux  
Typologie : Bureaux  
Prix d'acquisition : 34,8 M€  
Certifié BREEAM Very Good  
Date d'acquisition : Juillet 2023



### FRAY LUIS DE LEON MADRID

Surface : 4 314 m<sup>2</sup>  
Typologie : Bureaux  
Prix d'acquisition : 32 M€ AEM  
Certifié Leed Platinum  
Date d'acquisition : Août 2023



**RETROUVEZ LE DERNIER RAPPORT  
EXTRA-FINANCIER DE PERIAL EURO  
CARBONE**



## 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



1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

## 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 (DICI) 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.

Plus  
d'information  
[perial.com](http://perial.com)



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT