



PERIAL
EURO CARBONE




PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Reporting Trimestriel

PART Assureur

Situation au 30/09/2025

PRÉSENTATION DE LA SCI PERIAL EURO CARBONE

.....

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 :



.....

Fonds à Impact

Labellisée ISR & Art.9 SFDR

**Alignée sur la stratégie européenne
bas carbone**

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

Au 3^e trimestre 2025, le marché européen de l'immobilier professionnel confirme sa relative résistance dans un contexte toujours marqué par les incertitudes économiques et géopolitiques. Selon Savills, 130 milliards d'euros ont été investis sur les neuf premiers mois de l'année, toutes classes d'actifs confondues, soit une hausse de 1,5 % par rapport à la même période en 2024. Avec 37 milliards d'euros de transactions enregistrées au T3, les volumes se montrent légèrement inférieurs à ceux du T3 2024, reflet d'un ralentissement estival et d'ajustements stratégiques des investisseurs.

Malgré cette pause, les fondamentaux européen de l'immobilier sur le long terme demeurent solides. Plusieurs actifs et portefeuilles d'envergure ont été mis sur le marché, tandis qu'en France, plusieurs transactions significatives sont venues soutenir l'activité¹. À l'échelle européenne, les perspectives restent favorables : les volumes d'investissement devraient progresser de près de 7 % d'ici fin 2025, pour atteindre environ 210 milliards d'euros, tirés par les marchés nordiques et méridionaux, où les transactions demeurent soutenues grâce à des rendements toujours attractifs.

Dans cet environnement contrasté, la SCI PERIAL Euro Carbone poursuit sa trajectoire avec rigueur et cohérence. Fidèle à sa stratégie paneuropéenne et bas-carbone, elle s'attache à concilier résilience économique et impact environnemental positif.

Au 30 septembre 2025, la valeur liquidative (VL) de la part A s'établit à 93,78 €, traduisant une progression de 0,31 % depuis le début de l'année. Les valeurs d'expertise des actifs affichent une stabilité (+0,01 %), confirmant la qualité du portefeuille d'immeubles détenus par le fonds. Post intégration des valeurs d'expertise au 9 octobre, la valeur liquidative atteint 94,32 € par part, soit une hausse de 0,89 % depuis le début de l'année. Cette performance témoigne également d'une gestion prudente et sélective, centrée sur des actifs bien situés, efficaces sur le plan énergétique et adaptés aux nouveaux usages immobiliers. La diversification géographique et sectorielle du portefeuille, ainsi que son orientation vers des immeubles à faible intensité carbone, renforcent la solidité du fonds et son positionnement durable sur le long terme.

Sur le plan réglementaire, la SCI reste dans l'attente du décret de l'Autorité des marchés financiers (AMF) relatif à la réforme des véhicules immobiliers. Cette évolution pourrait se traduire par une transformation ou prise de régime en FPS ELTIF (European Long-Term Investment Fund) sans conséquences notables pour le fonds et ses investisseurs. Nous travaillons à ce que cette transition de la SCI PERIAL Euro Carbone vers le futur cadre soit fluide et transparente en nous positionnant en amont sur les enjeux réglementaires et structurels du marché avec nos conseils. Cette évolution du cadre réglementaire est une occasion unique de redynamiser la SCI.

Portée par une gestion responsable et une vision de long terme, votre fonds de capitalisation est aligné sur la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris au-delà de 2050. Il confirme ainsi sa résilience et son alignement durable avec les objectifs de performance et de transition bas carbone qui structurent désormais l'immobilier européen.



Eric Cosserat

Président-Directeur Général PERIAL AM

INFORMATIONS CLÉS AU 30/09/2025



173 808 356€
Actif Net Réévalué
(ANR) du fonds



93,78€
Valeur Liquidative



34,22%
LTV du fonds⁽¹⁾



0,83%
Indice de volatilité (1an)



-1,51%
TRI Origine



0,90%
TRI 1 an

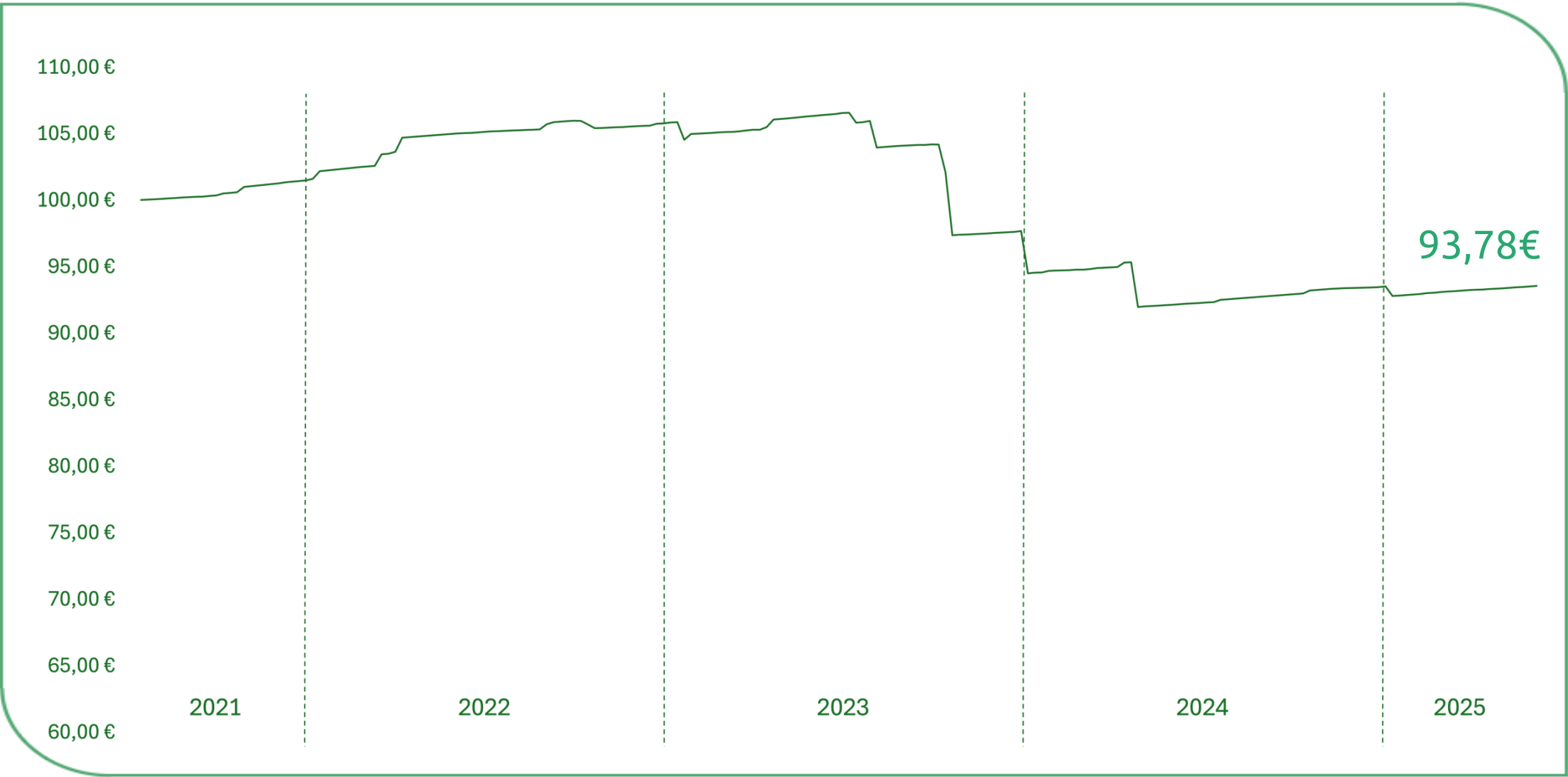


226,6 M€
Collecte brute
(toutes parts
confondues)



802 K€
Collecte 2025 brute

Évolution de la Valeur Liquidative Part A depuis la création



Performances de la SCI

Depuis la création⁽²⁾

-6,22 %

YTD⁽³⁾

0,31 %

1 an⁽⁴⁾

0,93 %

(1) La LTV (ratio Loan-To-Value ou taux d'endettement) inclut :

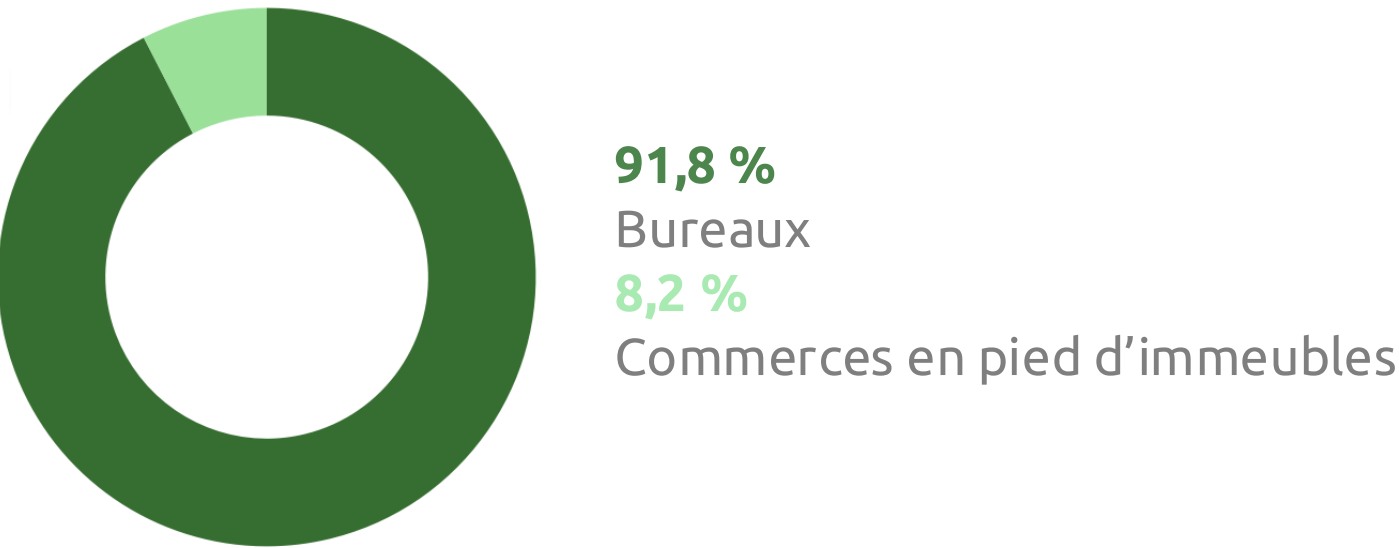
- le financement des portes d'Arcueil au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans l'OPPCI Les Portes d'Arcueil
- le financement de la Marseillaise au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans l'OPPCI La Marseillaise
- le financement de WEST PARK 2 au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans la SCI WEST PARK 2

(2) Depuis le 08/07/2021
(3) Depuis le 01/01/2025
(4) Depuis le 30/09/2025

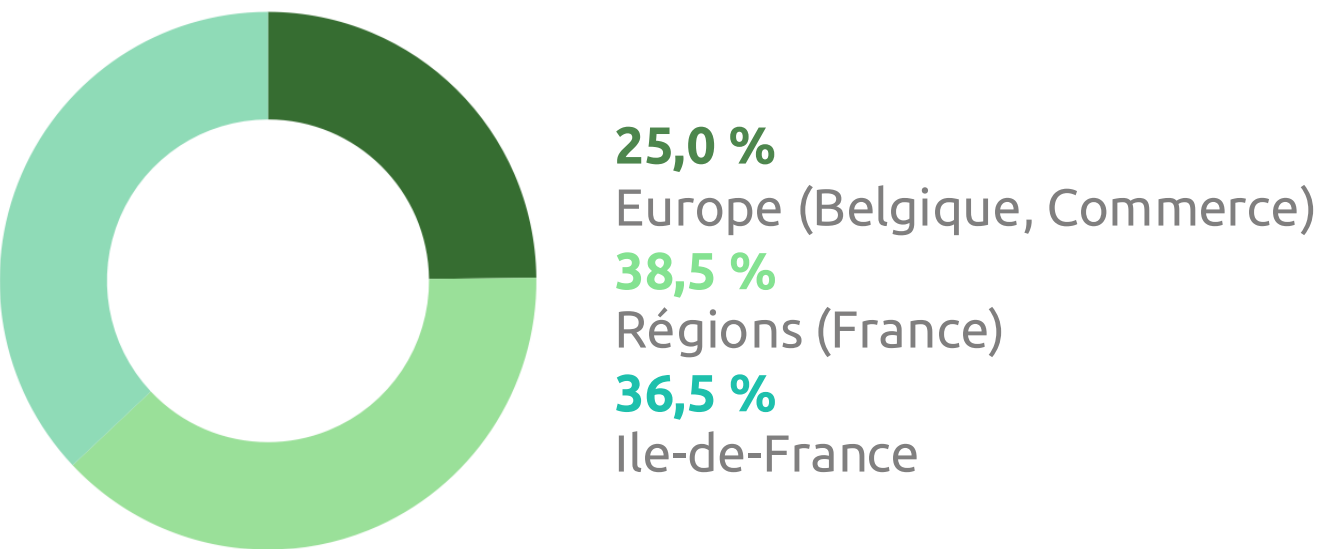
Avertissement: Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2025

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



Répartition géographique (en valeur expertise HD)



224 121 478 €

Actif Immobilier sous gestion (valeur expertise HD)

50

Nombre de locataires

95,1%

Taux d'occupation Financier

14,1 M€

Loyer annuel prévisionnel 2025

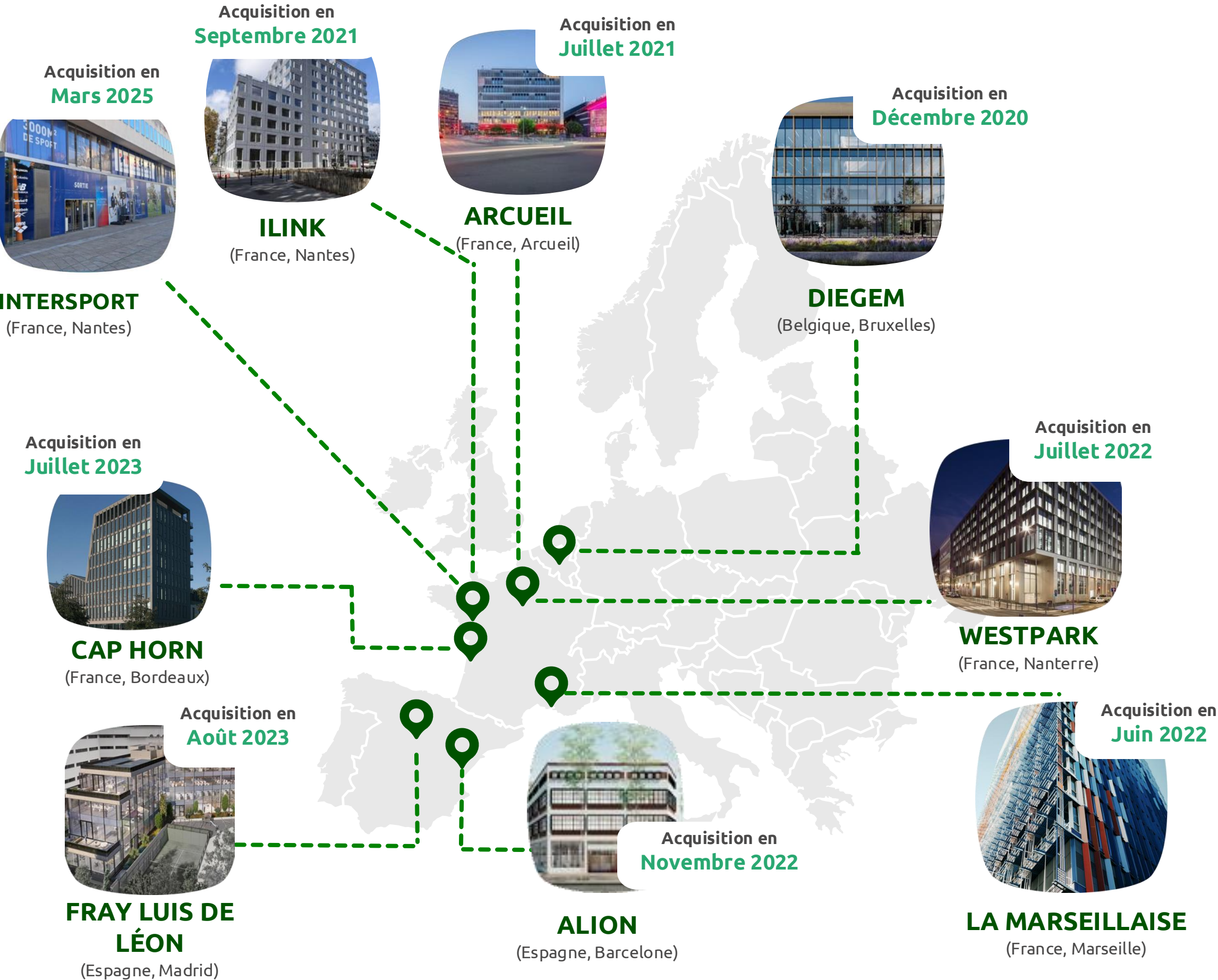
4,96 ans

Durée moyenne ferme des baux (WALB)

9

Nombre total d'actifs

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/09/2025



LOCATIF 2025
2 locations
2 relocations

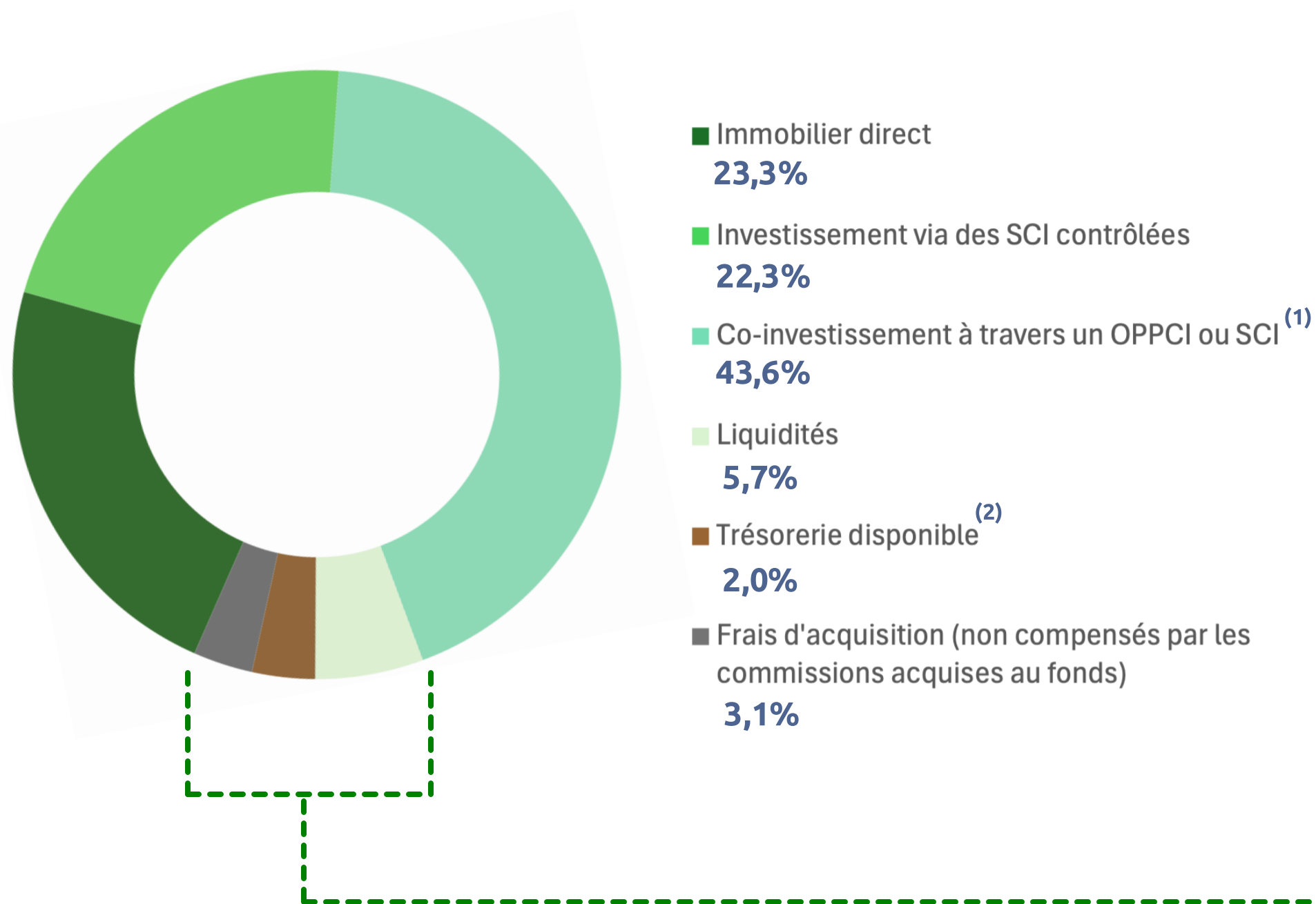


REVENUS LOCATIFS
Indexation 2023 : +6%
Indexation 2024 : +3%



TRAVAUX
ENERGETIQUES
825 k€ alloués
à l'année 2024

COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION AU 30/09/2025



(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 »



Trésorerie & Liquidité à date:

- **Trésorerie bancaire rémunérée : ~ 5,08 M€**
- **Poche de liquidité: ~14,30 M€ (10% ANR part A), dont :**

Contrat de capitalisation CNP



Compte à Terme

0,00 M€

Trésorerie bancaire rémunérée



Indicateurs ESG au 30/09/2025



10,87%

48%

57%

Alignement à la taxinomie⁽¹⁾
Vs objectif visé : 10%

Dette Durable⁽²⁾
(sur l'assiette éligible)

(en valeur vénale) des immeubles
de bureaux supérieurs à 5 000 m²
sont certifiés BREEAM In-Use ⁽³⁾
niveau Very Good a minima



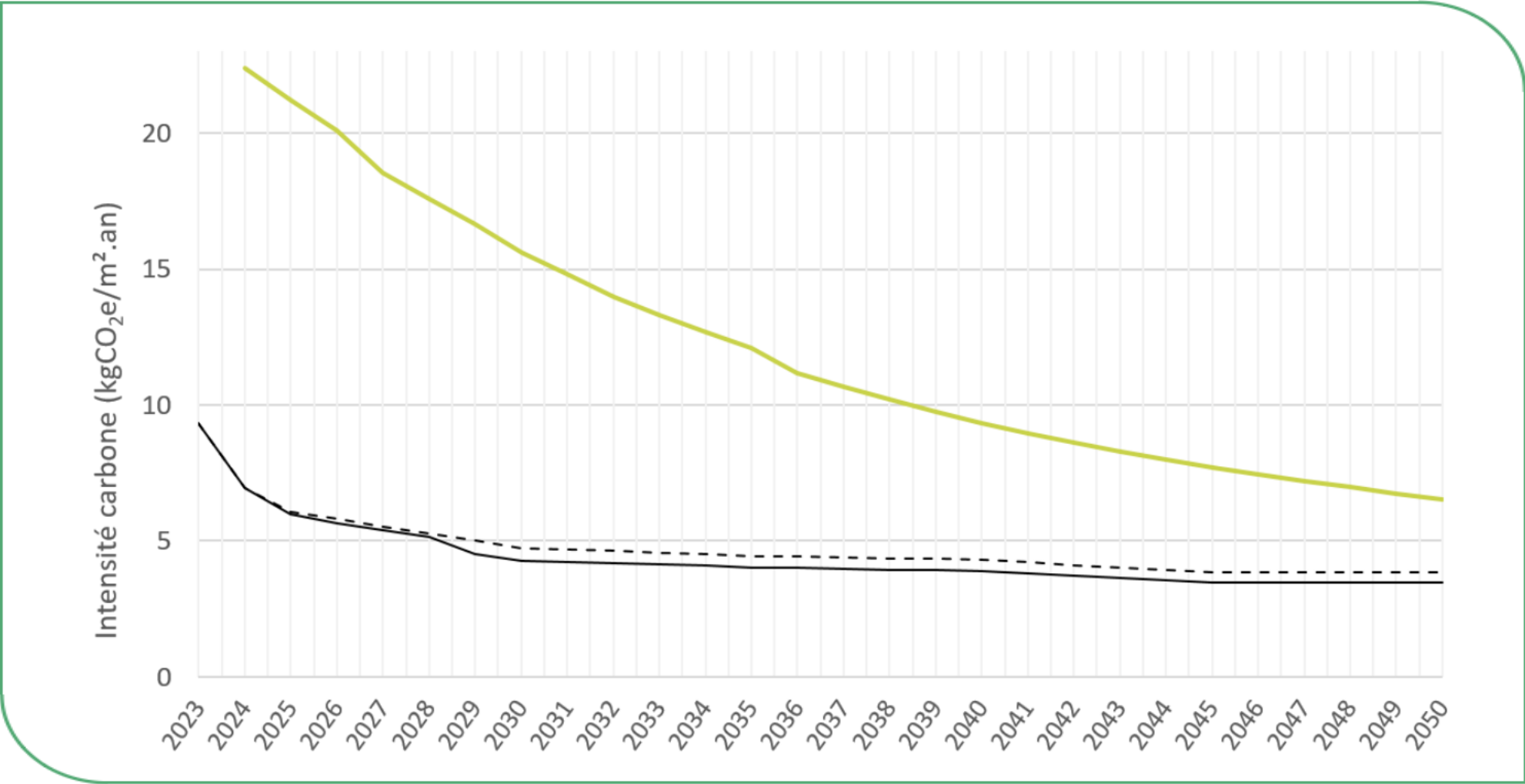
Le saviez-vous ?

+ 6%, c'est l'écart de loyer pour
des bureaux certifiés BREEAM
In-Use Very Good a minima par
rapport à des bureaux non
certifiés (source : CBRE)

(1) Retrouvez plus d'informations sur les conditions d'alignement à la taxinomie : <https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddbf>
(2) PERIAL AM a mis en place un cadre de financement durable, visant à aligner conditions de financement des actifs avec la performance ESG dudit actif ou du fonds détenteur.
Pour plus d'informations : <https://www.perial.com/sites/default/files/2024-03/perial-sustainability-linked-loan-framework.pdf>
(3) La certification BREEAM-In-Use évalue la performance d'un bâtiment en exploitation et sa résilience au changement climatique en passant au crible une dizaine de thématiques parmi lesquelles la gestion de l'eau (traitement des eaux usées, récupération de l'eau de pluie), le paysage et l'écologie locale, les matériaux de construction, la gestion de l'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables , le niveau de pollution.

TRAJECTOIRE CARBONE DU FONDS (SUR L'ANNÉE 2024)

Trajectoire carbone (kgCO₂e/m²)



--- Trajectoire carbone fonds sans travaux
— Trajectoire carbone fonds avec travaux
— Trajectoire carbone 2°C

Positionnement 2024 de PERIAL Euro Carbone par rapport à la trajectoire 2°C

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

-  **Être en dessous de la trajectoire 2°C jusqu'à 2030 à minima**
- 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 & SOCOTEC immobilier durable : pour le suivi de l'objectif 2°C du fonds**

 **Méthodologie internationale du bilan carbone**

 **Partenaire sur la contribution carbone volontaire**

CARACTÉRISTIQUES DU FONDS

Forme juridique	Société Civile Immobilière
CODE LEI	96950069ZLOZFASOK467
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

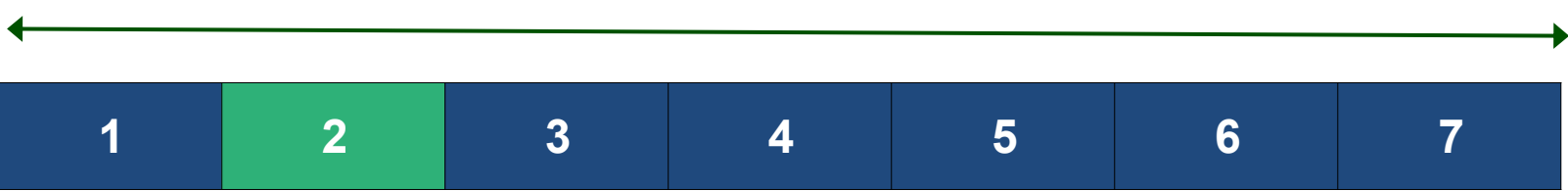
Frais de cession

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 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