



PERIAL
EURO CARBONE



Reporting
Mensuel

PART Assureur

Situation au 31/10/2025

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'assurance 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

INFORMATIONS CLÉS AU 31/10/2025

 **174 091 933€**
Actif Net Réévalué
(ANR) du fonds

 **34,22%**
LTV du fonds⁽¹⁾

 **-1,32%**
TRI Origine

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

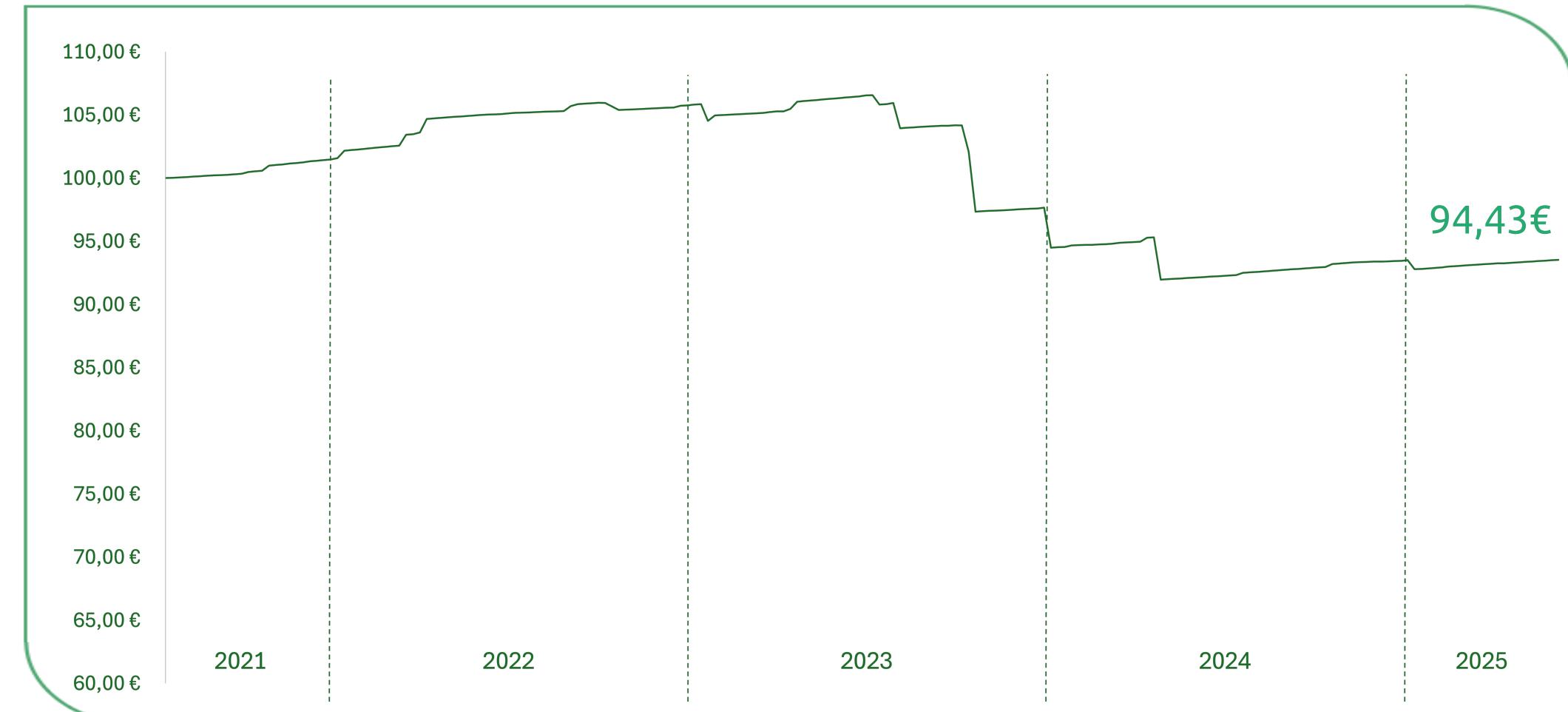
 **94,43€**
Valeur Liquidative

 **0,95%**
Indice de volatilité (1an)

 **1,20%**
TRI 1 an

 **864 K€**
Collecte 2025 brute

Évolution de la Valeur Liquidative Part A depuis la création



Performances de la SCI

Depuis la création⁽⁴⁾

-5,57 %

YTD⁽³⁾

1,01 %

1 an⁽⁴⁾

1,20 %

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

- o le financement des portes d'Arcueil au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans l'OPPCI Les Portes d'Arcueil
- o le financement de la Marseillaise au prorata de la participation de PERIAL Euro Carbone dans l'OPPCI La Marseillaise
- o 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 31/10/2024

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/10/25

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)

**92,3 %**

Bureaux

7,7 %

Commerces en pied d'immeubles

Répartition géographique (en valeur expertise HD)

**25,0 %**

Europe (Belgique, Commerce)

38,5 %

Régions (France)

36,5 %

Ile-de-France

224 121 478 €

Actif Immobilier sous gestion (valeur expertise HD)

49

Nombre de locataires

95,1 %

Taux d'occupation Financier

14,1 M€

Loyer annuel prévisionnel 2025

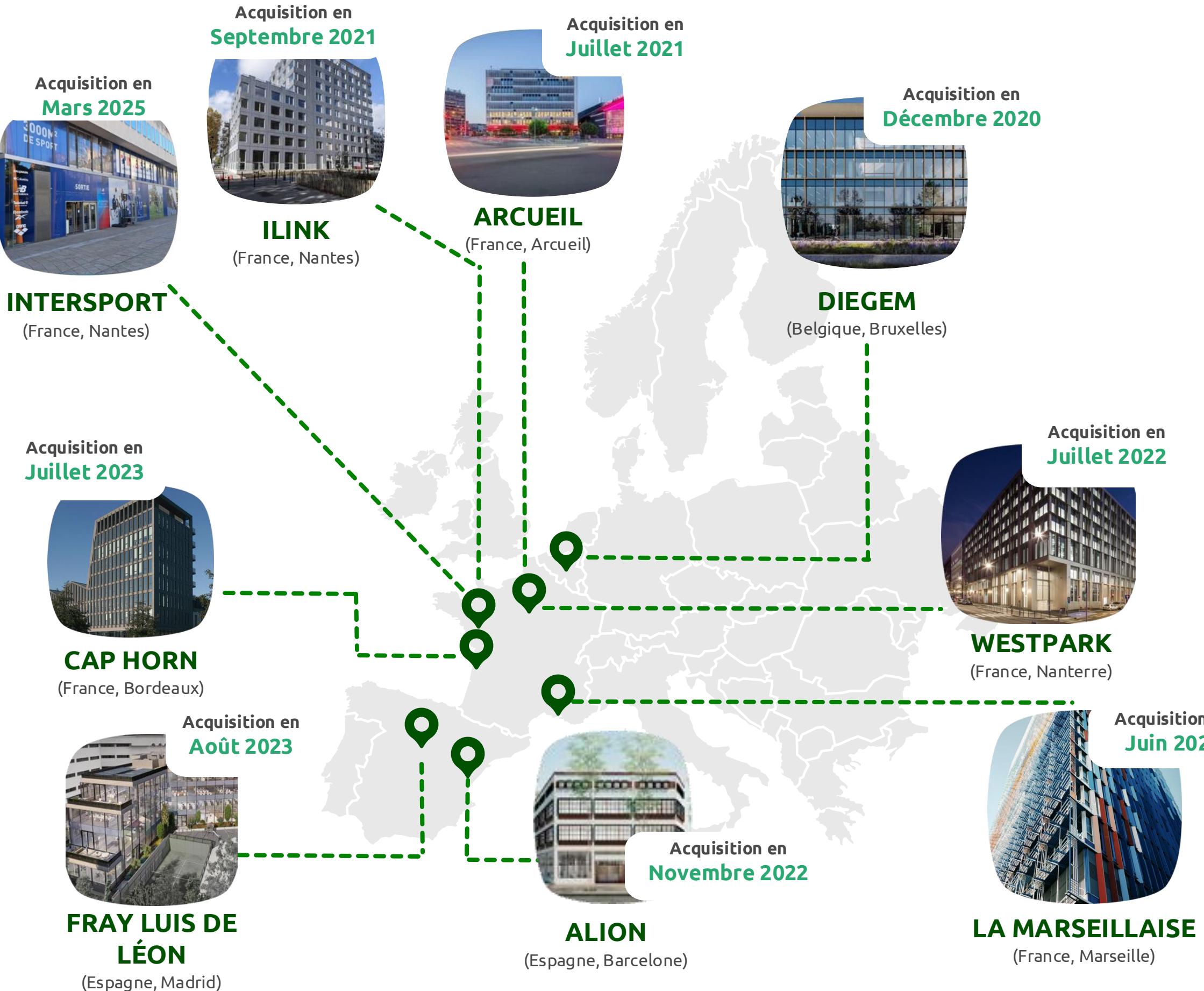
4,88 ans

Durée moyenne ferme des baux (WALB)

9

Nombre total d'actifs

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 31/10/2025



LOCATIF 2025
2 locations
2 relocations
1 départ locataire

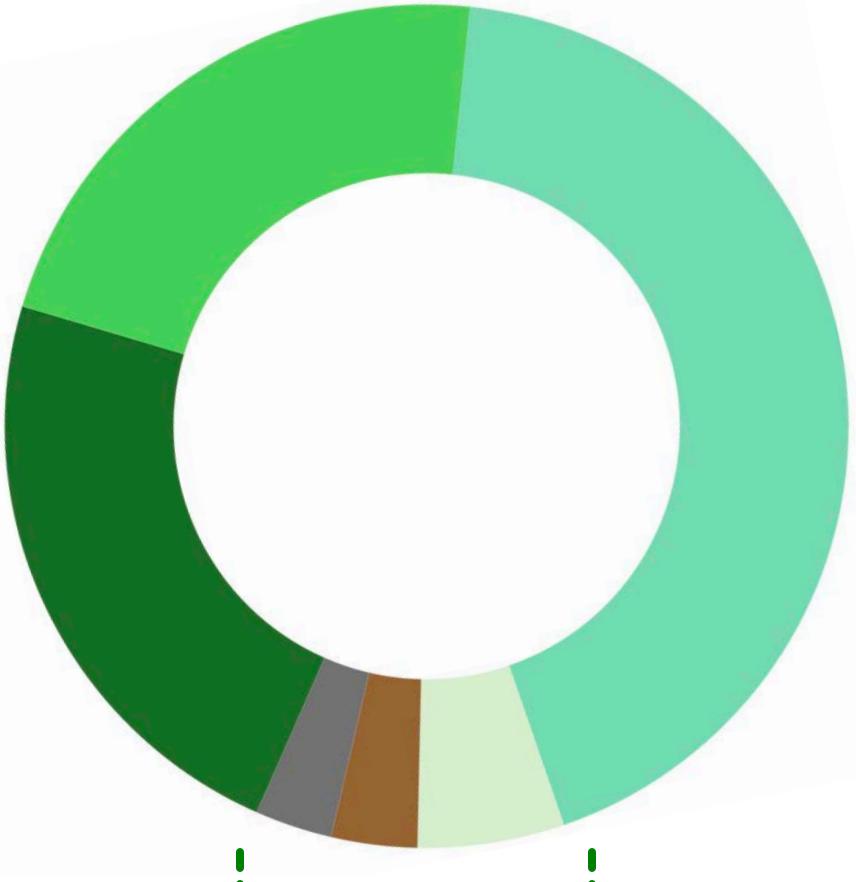


REVENUS LOCATIFS
Indexation 2023 : +6%
Indexation 2024 : +3%



TRAVAUX
ENERGETIQUES
825 k€ alloués
à l'année 2024

COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION AU 31/10/2025



- Immobilier direct **23,3%**
- Investissement via des SCI contrôlées **22,4%**
- Co-investissement à travers un OPPCI ou SCI⁽¹⁾ **43,7%**
- Liquidités **4,2%**
- Trésorerie disponible⁽²⁾ **3,3%**
- Frais d'acquisition (non compensés par les commissions acquises au fonds) **3,0%**



Trésorerie & Liquidité à date:

- **Trésorerie bancaire rémunérée : ~ 8,37 M€**
- **Poche de liquidité: ~10,65 M€ (7,4% ANR part A), dont :**

Contrat de capitalisation



Compte à Terme

0,00 M€

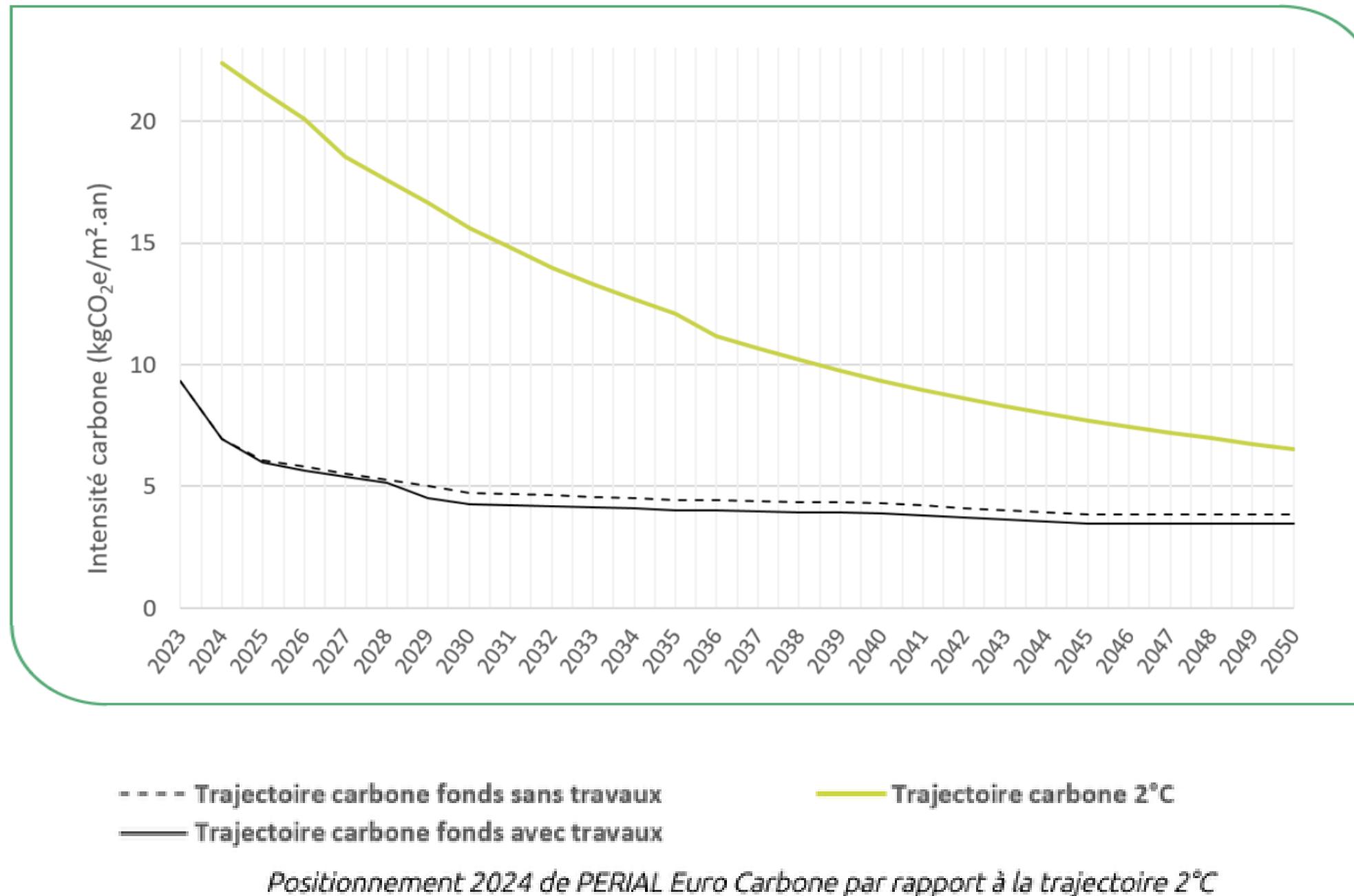
Trésorerie bancaire rémunérée



(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 »

Trajectoire carbone (kgCO₂e/m²)



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

Cushman & Wakefield

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 sousjacents 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.