



PERIAL
EURO CARBONE




PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Reporting Trimestriel PART Assureur Situation au 30/06/2025

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.

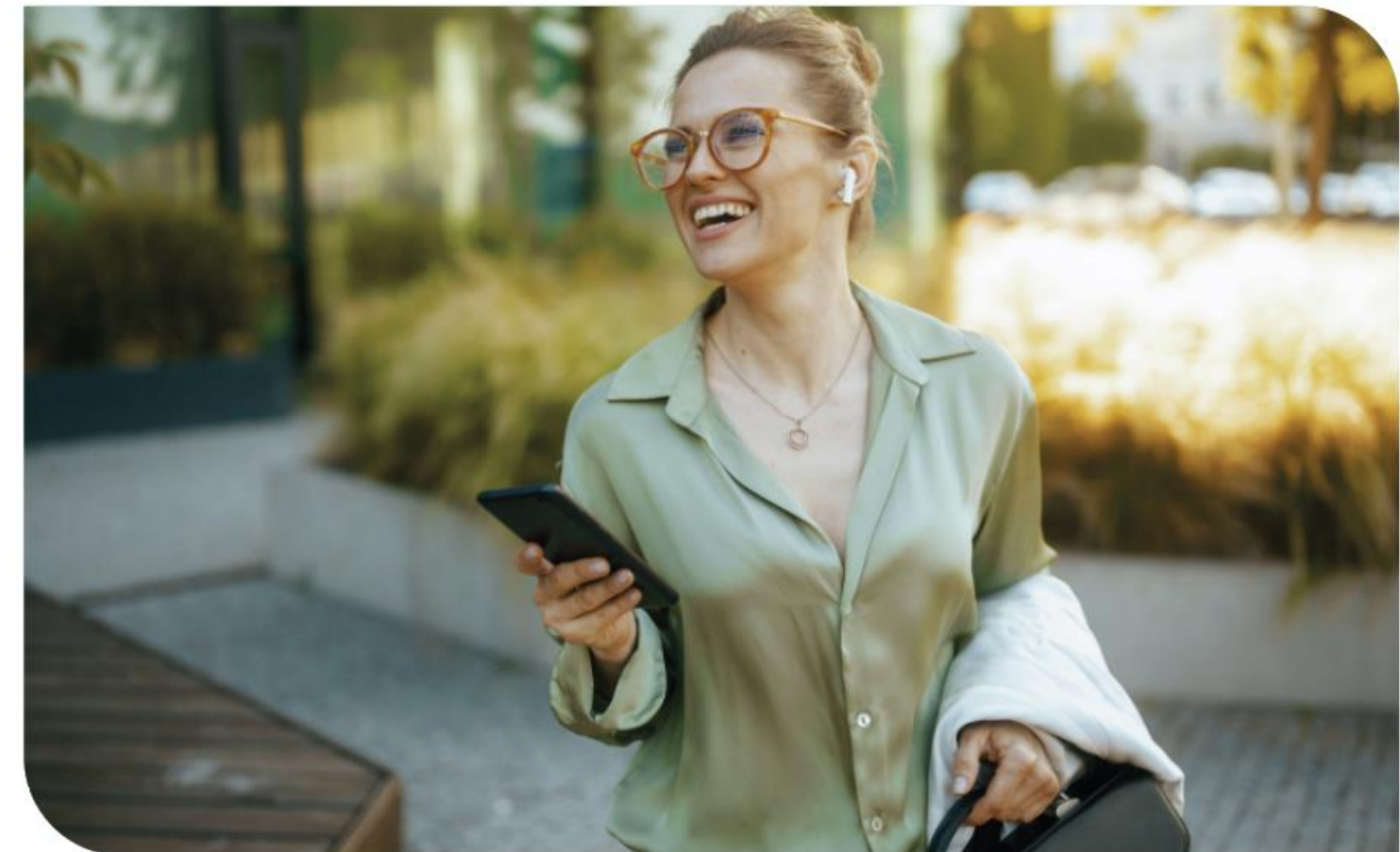
PERIAL Euro Carbone, société civile immobilière (SCI) à capital variable, est un Autre Fonds d'Investissement Alternatif (FIA), classée Article 9 au sens de la réglementation SFDR, dédiée aux investisseurs professionnels* via des contrats d'assurance vie et/ou de capitalisation.

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 :



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



.....

Fonds à Impact

Labellisée ISR & Art.9 SFDR

**Alignée sur la stratégie européenne
bas carbone**

Chers Associés,

Au premier semestre 2025, le marché européen de l'immobilier professionnel (bureaux, commerces, actifs résidentiels et hôteliers) a atteint 95 milliards d'euros d'investissements*, marquant une hausse de 11 % sur un an. En France, la reprise du marché de l'immobilier d'entreprise atteint même 30 % de progression sur le semestre**. Celle-ci est toutefois portée par le retour de transactions de grande envergure avec cinq opérations au-dessus de 100 millions d'euros ce semestre, dont deux au-dessus de 300 millions, le signe d'un retour des investisseurs sur l'immobilier mais également sur les opérations de grande taille, inexistantes ces deux dernières années.

Dans ce contexte de reprise progressive et fragile selon les différents marchés, la valorisation des immeubles de la SCI PERIAL Euro Carbone a légèrement progressé (+0,2 %) sur le second trimestre. Cette évolution aurait pu être néanmoins plus importante encore si les valeurs n'avaient pas été impactées négativement par la hausse des droits de mutation sur les actifs français (-0,5 %).

Les valorisations ont été soutenues par la solidité de l'état locatif de la SCI qui affiche un Taux d'Occupation Financier (TOF) de 95,4% au 30/06/2025 et par la prise en compte des « valeurs vertes » sur le patrimoine (+0,5 %). Comme nous vous l'avons indiqué dans notre dernière communication, nous avons en effet travaillé avec notre nouvel expert immobilier Cushman & Wakefield afin de quantifier l'impact des travaux d'amélioration énergétique sur la valorisation des immeubles. Ces derniers, générant à la fois des économies d'énergie et une attractivité renforcée auprès des locataires, permettent de générer un gain de valeur pour les immeubles (la « valeur verte »). Au global, la valeur des actifs sous gestion de la SCI s'élève à 224 millions d'euros au 30/06/2025.

Au 30/06/2025, la performance de la SCI depuis le début de l'année s'élève à + 0,21 %. Après intégration de ces nouvelles valeurs d'expertise, la SCI PERIAL Euro Carbone affiche une évolution de sa valeur liquidative de -0,02 %***, l'effet positif de l'intégration des valeurs d'expertise étant compensé négativement par la prise en compte de travaux d'aménagement dans l'immeuble Fray Luis de Leon à Madrid, loué en début de ce premier semestre.

Le rapport extra-financier 2024 de la SCI PERIAL Euro Carbone, publié il y a quelques semaines, présente un panorama complet des performances environnementales de cette SCI article 9 SFDR. À la lumière des performances 2024 d'émissions de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques, nous avons le plaisir de confirmer que ce fonds reste pleinement aligné avec sa trajectoire de décarbonation compatible avec un scénario 2°C, non seulement jusqu'en 2030 comme prévu par ses statuts, mais également jusqu'en 2050. Aucune SCI sur le marché ne combine cette recherche de performance financière et cette trajectoire extra-financière.

Enfin, PERIAL Euro Carbone change d'identité visuelle afin de renouveler son image et son appartenance à la gamme de fonds complémentaires gérée par PERIAL Asset Management. Ce nouveau positionnement vise à affirmer la SCI en tant que fonds immobilier leader sur les sujets de neutralité carbone et disposant d'un portefeuille en ligne avec les attentes du marché immobilier actuel : des immeubles modernes, placés dans les centres-villes et répondant aux exigences ESG les plus ambitieuses.

***Source : Savills juillet 2025**

**** Source : JLL/Immostat juillet 2025, immobilier d'entreprise : bureaux, commerces, logistique et activité**

***** Sur la base de la valeur liquidative en date du 17/07/2025 vs valeur liquidative en date du 30/06/2025**



Eric Cosserat

Président-Directeur Général de PERIAL

INFORMATIONS CLÉS AU 30/06/2025

.....



176 069 415€
Actif Net Réévalué
(ANR) du fonds



93,69€
Valeur Liquidative



34,46%
LTV du fonds⁽¹⁾



0,84%
Indice de volatilité (1an)



-1,63%
TRI Origine



1,52%
TRI 1 an



226,4 M€
Collecte brute
(toutes parts
confondues)



637 K€
Collecte 2025 brute

Évolution de la Valeur Liquidative Part A depuis la création



Performances de la SCI

Depuis la création ⁽²⁾	YTD ⁽³⁾	1 an ⁽⁴⁾
-6,31 %	0,21 %	1,52 %

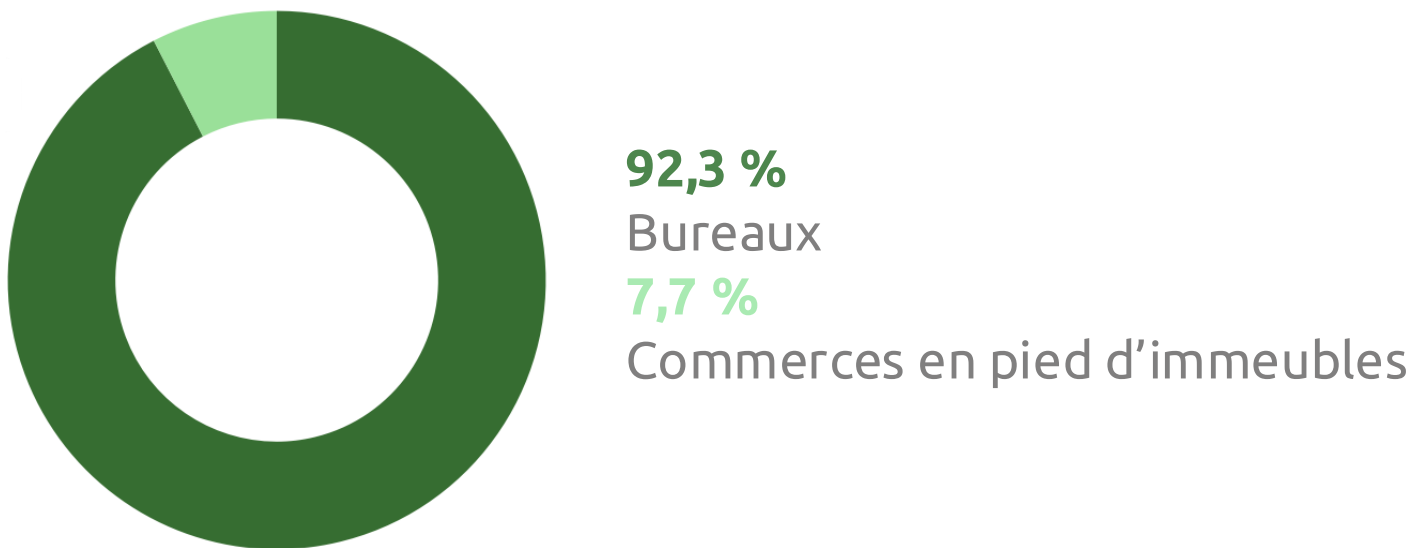
(1) La LTV (ratio Loan-To-Value ou taux d'endettement) inclut :

- 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

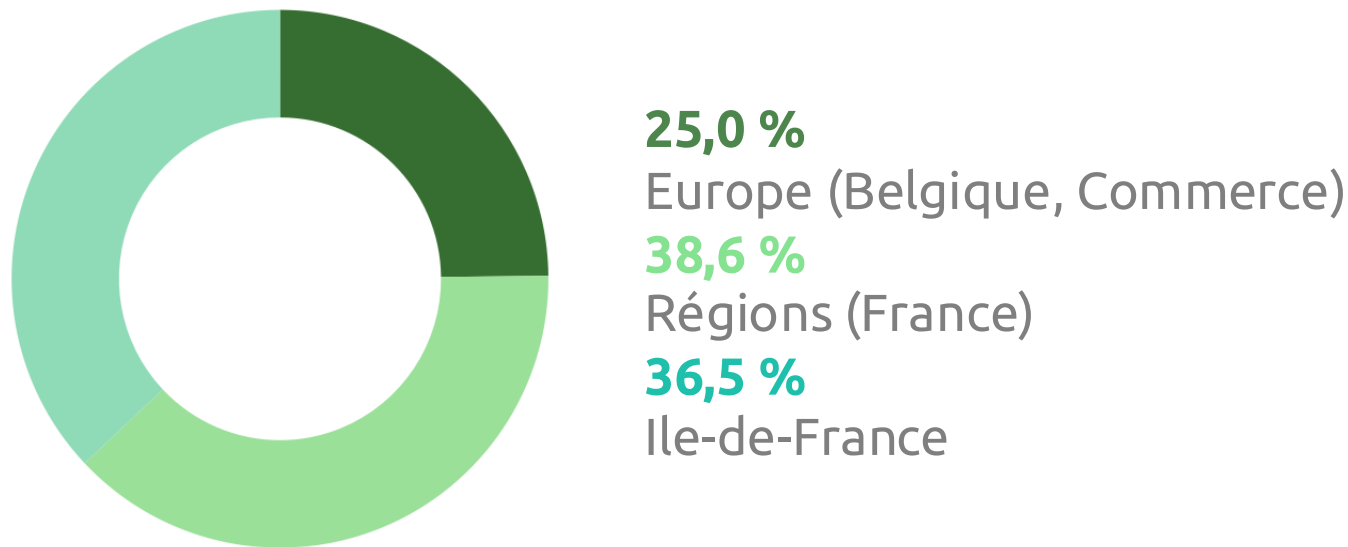
(2) Depuis le 08/07/2021
(3) Depuis le 01/01/2025
(4) Depuis le 30/06/2024

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/25

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



Répartition géographique (en valeur expertise HD)



224 095 000 €

Actif Immobilier sous gestion (valeur expertise HD)

52

Nombre de locataires

95,4%

Taux d'occupation Financier

14,1 M€

Loyer annuel prévisionnel 2025

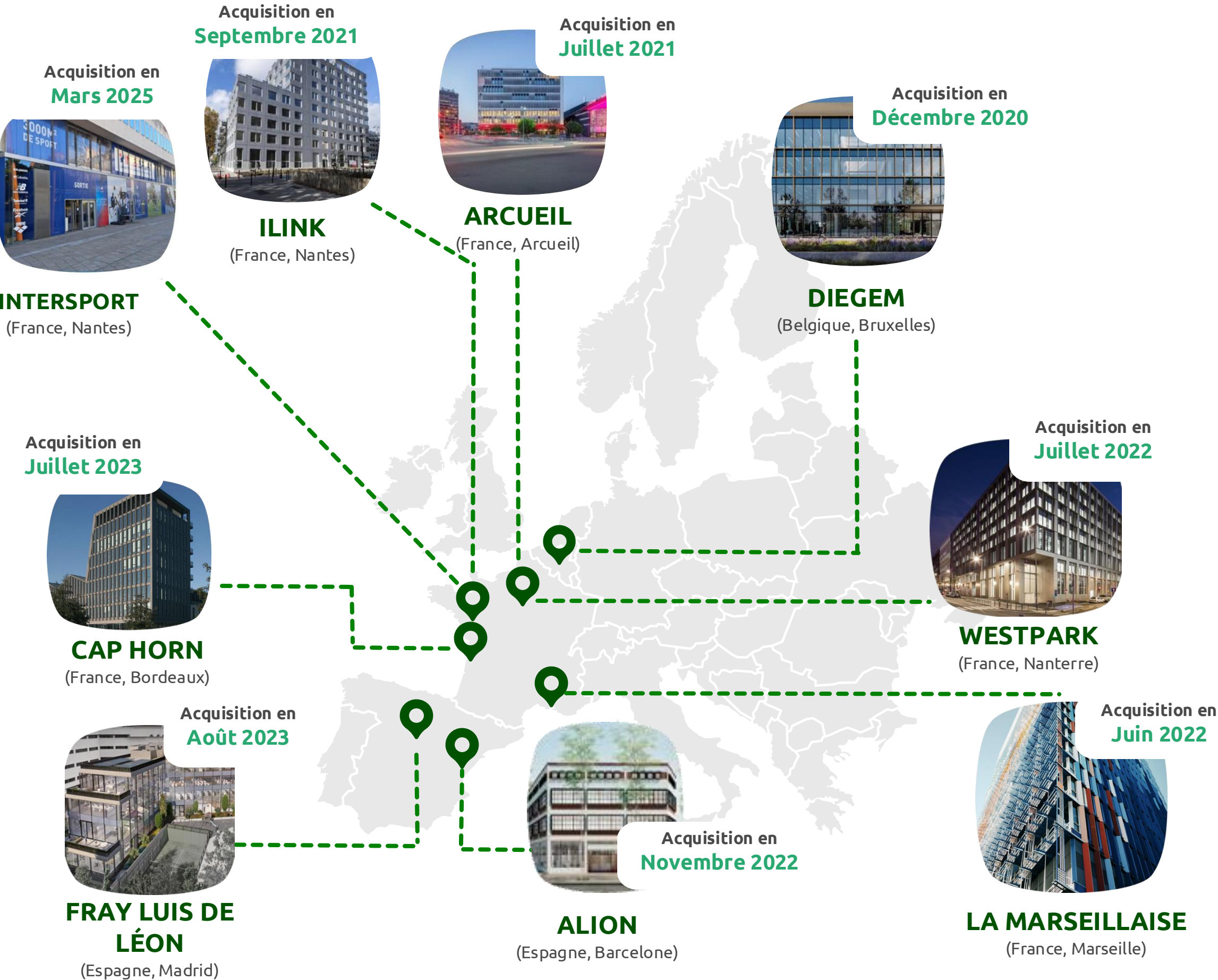
5,18 ans

Durée moyenne ferme des baux (WALB)

9

Nombre total d'actifs

PORTEFEUILLE IMMOBILIER AU 30/06/2025





LOCATIF 2025
 1 relocation,
 3 renouvellements,
 2 locations

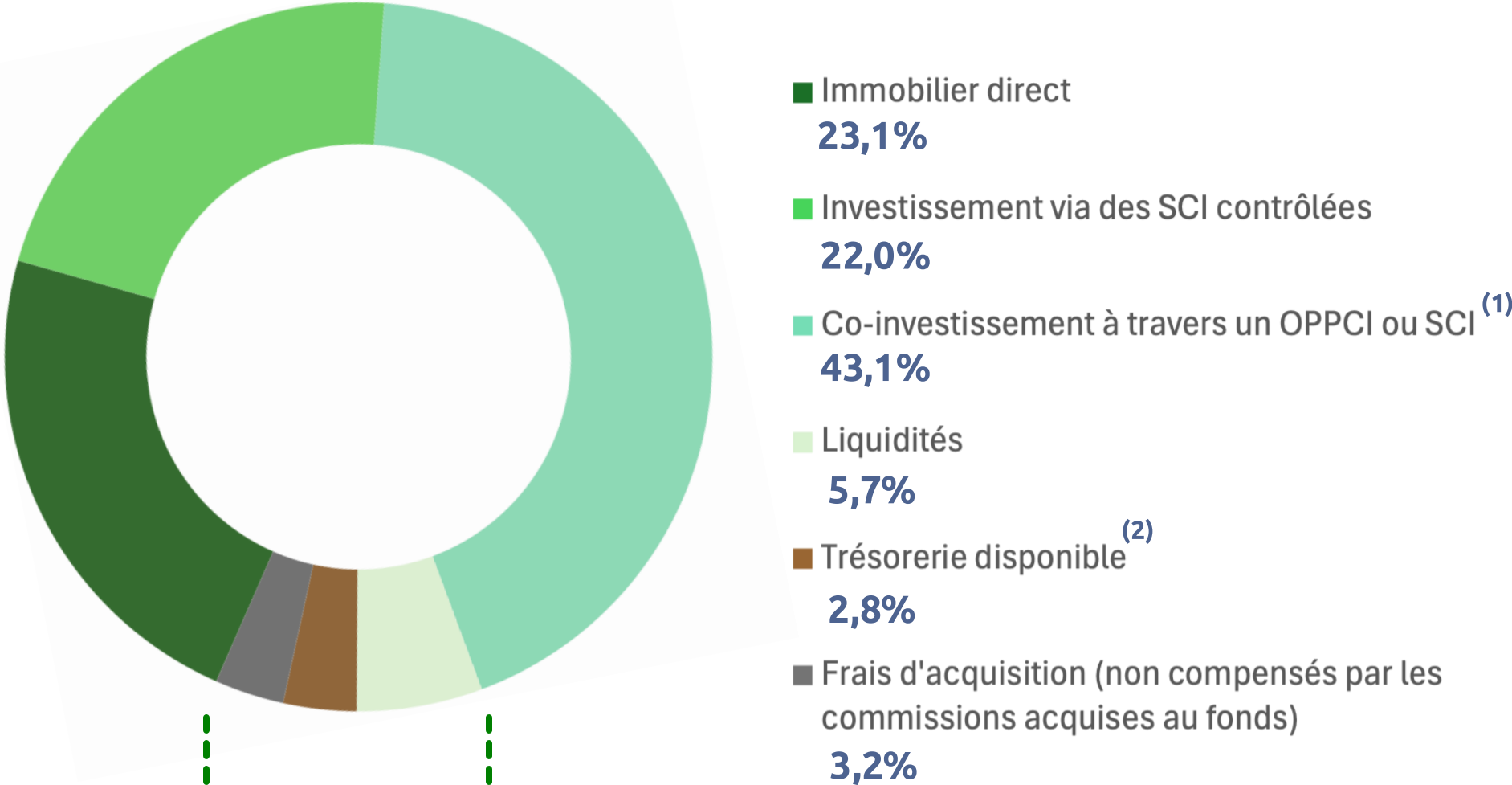


REVENUS LOCATIFS
 Indexation 2023 : +6%
 Indexation 2024 : +3%



TRAVAUX
 ENERGETIQUES
 825 k€ alloués
 à l'année 2024

COMPOSITION DES ACTIFS SOUS GESTION AU 30/06/2025



(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 : ~ 7,21 M€**
- **Poche de liquidité: ~14,53 M€ (10% ANR part A), dont :**

Contrat de capitalisation CNP



Compte à Terme

0,00 M€

Trésorerie bancaire rémunérée



Une stratégie bas carbone créatrice de valeurs

La valeur verte c’est le gain de valeur qu’un immeuble peut obtenir grâce à sa trajectoire environnementale.

Les experts en valorisation de votre SCI ont intégré dans leur rapport du 1^{er} semestre la valeur verte sur 6 immeubles.

Résultat :



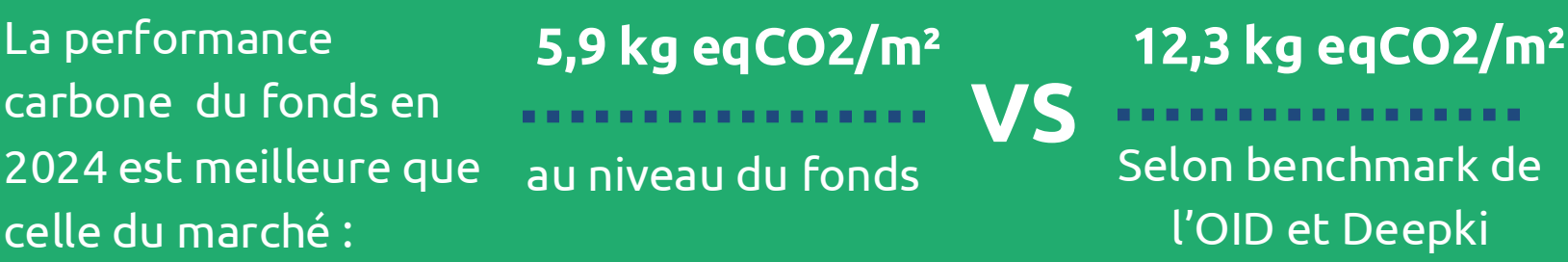
Indicateurs ESG au 30/06/2025



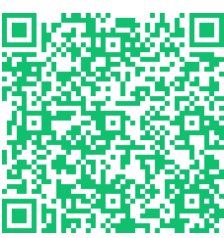
Publication du rapport extra-financier et d’impact 2024

La trajectoire de décarbonation est alignée avec la trajectoire 2°C de l’Accord de Paris jusqu’en 2050.

92 % des immeubles sont certifiés, en construction/rénovation, ou en exploitation sur des thématiques environnementales.



Pour découvrir le rapport complet, scannez ou cliquez sur le QR code :



(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) (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)

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.

Obtention certification environnementale BREEAM In-Use niveau Excellent le 2 juin 2025

Cap Horn – Bordeaux (33)

Date d'acquisition : 2023

Propriétaire : PERIAL Euro Carbone

Typologie : Bureau

Surface utile : 9 154 m²

Occupation : Multilocataire



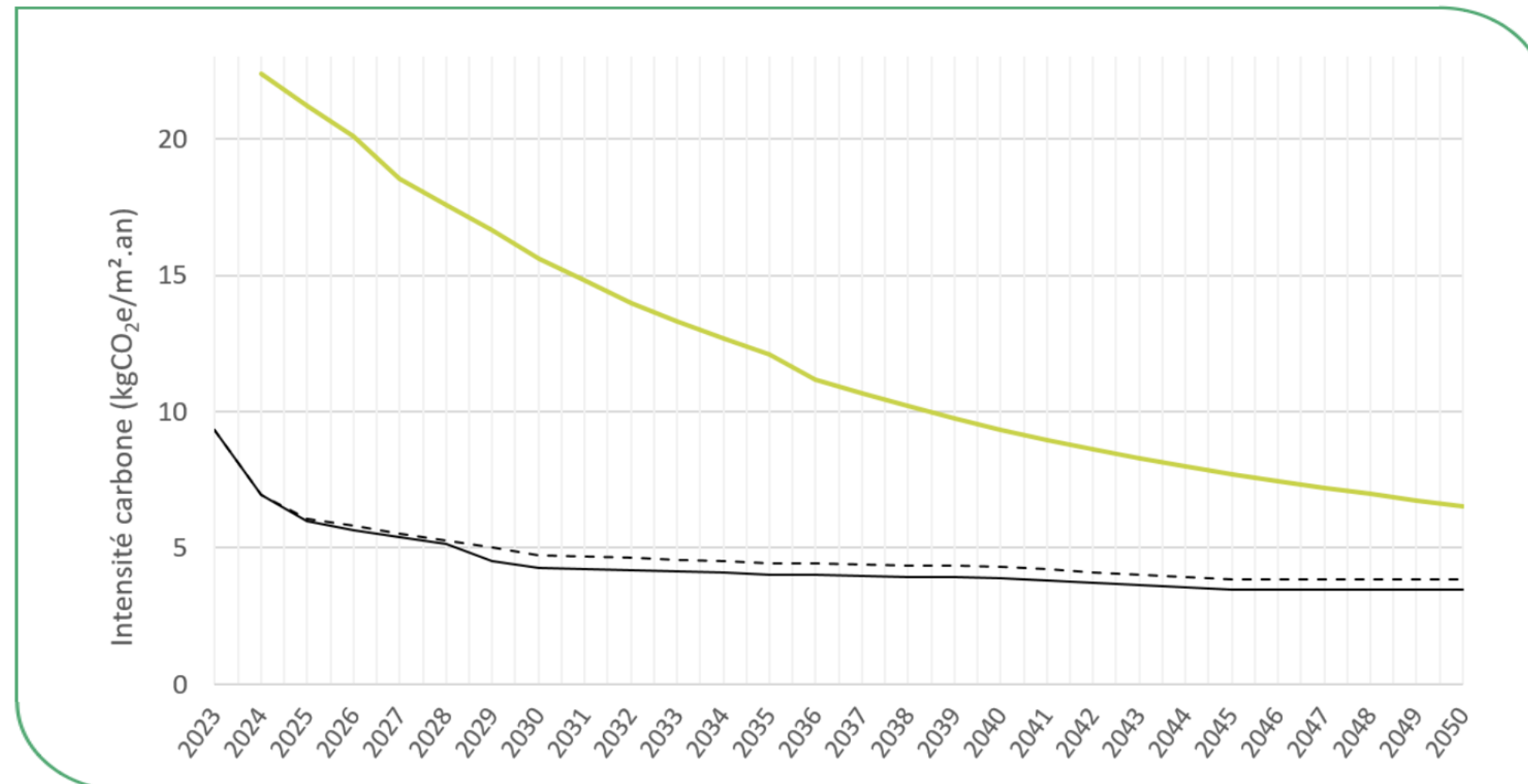
+6 %

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)



TRAJECTOIRE CARBONE DU FONDS (SUR L'ANNÉE 2024)

Trajectoire carbone (kgCO₂e/m²)



--- Trajectoire carbone fonds sans travaux

— Trajectoire carbone 2°C

— Trajectoire carbone fonds avec travaux

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



carbone4

Pour valider l'alignement de la stratégie aux Accords de Paris



CRREM



SOCOTEC

Outil CRREM & SOCOTEC immobilier durable : pour le suivi de l'objectif 2°C du fonds



GREENHOUSE
GAS PROTOCOL

Méthodologie internationale du bilan carbone

ecoact

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

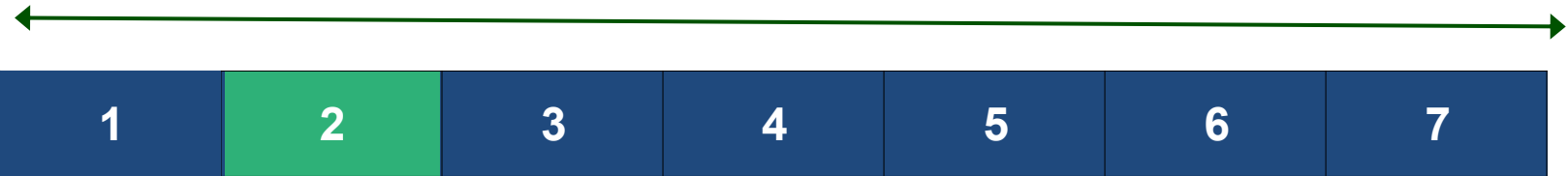
Frais de cession

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.

