

Reporting Trimestriel au 31/03/2026 Part Institutionnelle



PERIAL
EURO CARBONE



Un fonds à impact aligné sur une stratégie européenne bas carbone pour optimiser et réduire les émissions de gaz à effet de serre.

PERIAL Euro Carbone est une
Société Civile Immobilière (SCI)

Éditorial
02

Informations clés
04

Portefeuille immobilier
05

1^{er} Trimestre 2026 - Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

Avertissements : Ce document est destiné exclusivement aux clients professionnels ou assimilés. 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.



VINCENT LAMOTTE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Cher investisseur,

Au premier trimestre 2026, le marché européen de l'immobilier professionnel confirme sa relative résistance dans un contexte toujours marqué par les incertitudes économiques et géopolitiques majeures.

Selon les données préliminaires de Savills, environ 52 milliards d'euros ont été investis en Europe sur le trimestre, soit une hausse de 6 % par rapport au T1 2025, portée notamment par l'Allemagne, la Finlande et la Pologne. La France fait cependant exception : selon les données BNP Paribas Real Estate, CBRE, JLL, Cushman & Wakefield, seulement 1,86 milliard d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise au T1 2026, soit un recul de 48 % sur un an et le début d'année le moins fort depuis 2009, sous l'effet conjugué du choc géopolitique au Moyen-Orient et de la remontée des taux longs.

En dépit de ce début d'année plutôt contrasté et du contexte géopolitique immédiat, nous pensons que les fondamentaux européens de l'immobilier sur le long terme demeurent solides et que les investisseurs vont confirmer leur retour progressif sur cette classe d'actifs ; retour timide déjà constaté sur les derniers mois. Pour preuve, plusieurs actifs et portefeuilles d'envergure continuent d'être mis sur le marché, y compris en France, et plusieurs transactions significatives ont été constatées lors des derniers mois, notamment la cession du portefeuille logistique européen de Blackstone à M7 (plus de 200 000 m² en Europe continentale), ainsi que la vente de l'immeuble "Dacia" à Paris QCA par Gecina à un investisseur institutionnel international, illustrant le retour progressif des capitaux sur les actifs core.

Ce mouvement est également illustré par le retour de grands investisseurs tels que Blackstone [...], Patrizia, ainsi que par des assureurs européens réinvestissant progressivement sur les actifs prime après la correction des valeurs 2022–2024.

À l'échelle européenne, les perspectives demeurent favorables : les volumes d'investissement devraient continuer à progresser en 2026, tirés par les marchés nordiques et méridionaux, où les transactions demeurent soutenues grâce à des rendements redevenus attractifs facilités par les corrections de valeurs, avec une hausse attendue d'environ 16% des volumes sur l'ensemble de l'année 2026.

Dans cet environnement de marché sensible, la SCI PERIAL Euro Carbone poursuit son développement. Fidèle à son positionnement paneuropéen et bas carbone, elle s'attache à concilier résilience économique et impact environnemental positif. Depuis le début de l'année 2026, le fonds a procédé à 1 relocation de surface vacante, pour 643,8 m² et 1 renouvellement de bail, pour 683,7 m². Si, la valeur liquidative (VL) de la part I a progressé de 1,62% depuis le début de l'année 2026, à 98,00 € au 31 mars 2026, cette performance tient compte de plusieurs facteurs positifs qui devront néanmoins être confirmés sur le T2 2026 : le maintien des valeurs d'expertises des immeubles et la confirmation d'une vente à réaliser.

Sur le plan réglementaire, nous envisageons toujours le principe d'une évolution vers la prise de régime FPS ELTIF, sans conséquences substantielles pour le fonds ni pour ses investisseurs. Ce choix vous sera communiqué avant la fin de l'année 2026 pour une mise en place effective en 2027 comme le prévoit la réglementation.

Perial Euro Carbone est un fonds de capitalisation aligné sur la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris au-delà de 2050. Le fonds poursuit son déploiement en ce début d'année, en cohérence avec ses objectifs de performance pour 2026 et de décarbonation de son patrimoine immobilier.

Présentation du fonds

Un fonds à impact dédié à une stratégie bas 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 :



Informations clés au 31/03/2026



ACTIF NET RÉÉVALUÉ DU FONDS (ANR) : 173 502 625 €



LTV du fonds⁽¹⁾ :
34,04 %



Indice de volatilité (1 an) :
1,16 %



TRI Origine :
- 0,43 %



TRI 1 an :
3,59%



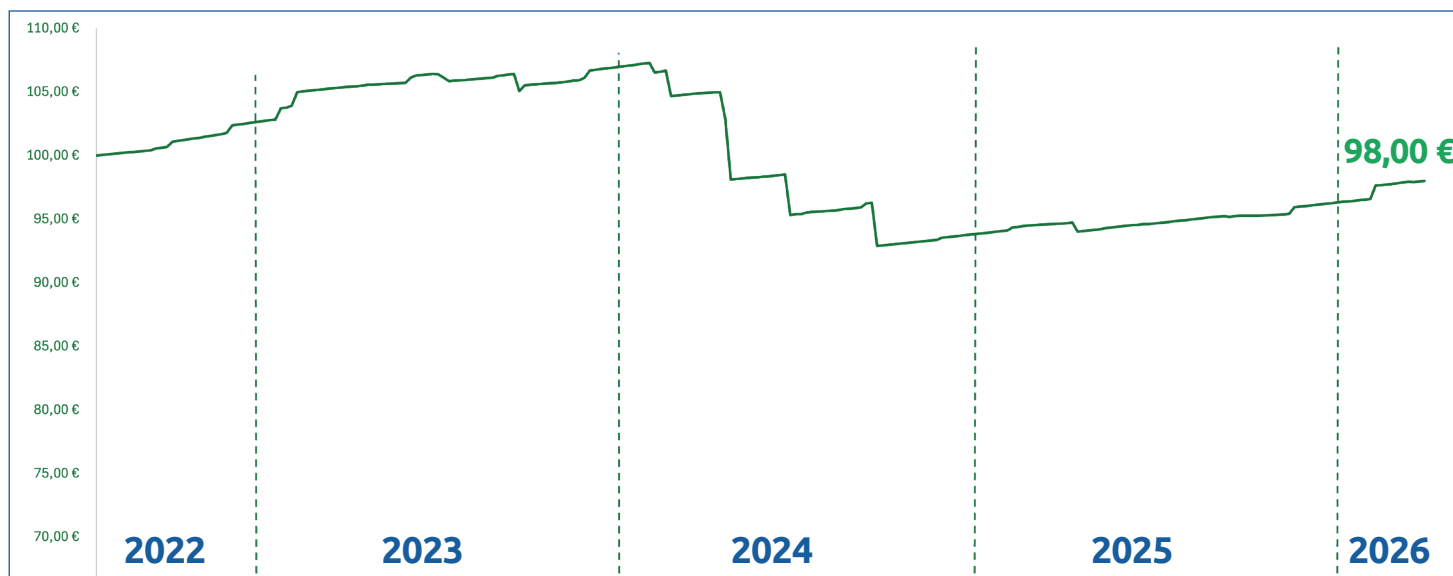
**Collecte brute
(toutes parts
confondues) :**
227 117 732 €



Collecte 2026 brute :
248 206 €

Évolution de la Valeur Liquidative Part I

VALEUR LIQUIDATIVE (VL) AU 31/03/2026 : 98,00 €



Performances de la SCI

Depuis la création⁽²⁾

-2,00 %

YTD⁽³⁾

1,62 %

1 an⁽⁴⁾

3,59 %

(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 01/01/2026 (4) Depuis le 31/03/2025

⁰⁴ Avertissement: Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Chiffres immobiliers au 31/03/2026

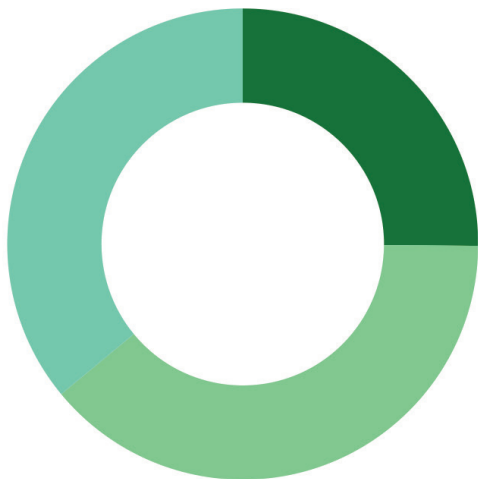
Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



Bureaux
92,4 %

Commerces en pied d'immeubles
7,6 %

Répartition géographique (en valeur expertise HD)



Europe
25,1 %

Régions
38,9 %

Ile-de-France
36,0 %

Indicateurs immobiliers



Actifs immobiliers
sous gestion :
219 853 900 €



Nombre de locataires :
49



Taux d'occupation
Financier :
95,4 %



Loyer annuel 2025 :
14,1 M€

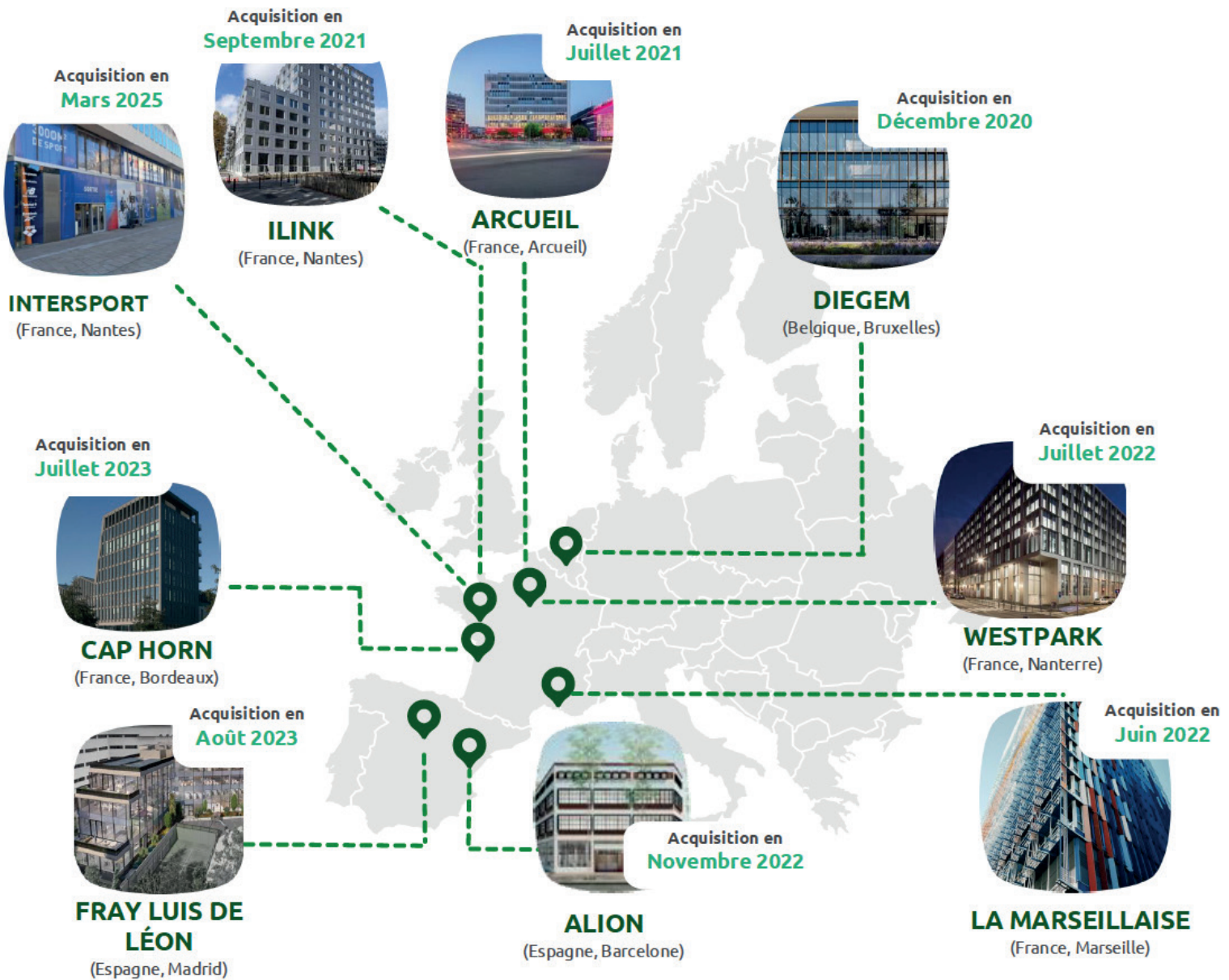


Durée moyenne
ferme des baux :
4,41 ans



Nombre total d'actifs :
9

Portefeuille immobilier au 31/03/2026



Indicateurs locatifs



Locatif en 2026

1 départ locataire
1 relocation
1 renouvellement



Revenus locatifs :

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



Travaux énergétiques :
2,2 M€ alloués à l'année 2026

Composition des actifs sous gestion au 31/03/2026



- Immobilier direct
23,8 %
- Investissement via des SCI contrôlées
22,8 %
- Co-investissement à travers un OPPCI ou SCI⁽¹⁾
44,2 %
- Liquidités
4,3 %
- Trésorerie disponible⁽²⁾
2,1 %
- Frais d'acquisition (non compensés par les commissions acquises au fonds)
2,8 %

Trésorerie & Liquidité à date

~ 15,52 M€ (85,55 % ANR part I), dont :

Contrat de capitalisation

10,36 M€

Compte à Terme

0,00 M€

Trésorerie PEC & Participations

5,16 M€

(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»

Actualités extra-financières au 31/03/2026

Focus Taxonomie européenne

PERIAL Euro Carbone : une amélioration de **171%** d'alignement à la Taxinomie européenne entre 2025 et le 1er trimestre 2026.

Le taux d'alignement du fonds progresse de **23,02% à 62,27%**.

Cette évolution reflète une dynamique positive d'amélioration de la performance énergétique du patrimoine.

Le nombre d'immeubles alignés à date est de **5 immeubles** (contre 2 précédemment). Cette progression s'explique principalement par l'augmentation du nombre d'immeubles présentant une performance énergétique figurant dans **le top 15 %** des comparables marché, tout en conservant un socle d'immeubles avec un DPE A.

Cette progression traduit les effets concrets des actions menées par la société de gestion, notamment **les travaux énergétiques réalisés, la sensibilisation des locataires et l'amélioration de la gestion des immeubles.**

Rappel des principaux critères d'alignement à la taxonomie à respecter par immeuble :

- Etiquette A du DPE (diagnostic de performance énergétique)
- Ou
- Top 15 % de performance énergétique par rapport à un benchmark de place comparable

Indicateurs ESG au 31/03/2026

62,27%

Alignement à la taxinomie⁽¹⁾
(objectif 10%)

54%

Dettes durables⁽²⁾
(sur l'assiette éligible)

56%

Certification BREEAM In-Use⁽³⁾
(en valeur vénale)

ART.9

SFDR

Focus Contrats Fourniture d'Énergie

PERIAL AM sécurise ses achats d'énergie et réduit les coûts pour ses fonds.

Dans un contexte de fortes tensions géopolitiques et de volatilité des marchés de l'énergie, PERIAL AM a su renégocier ses contrats de fourniture d'électricité et de gaz des parties communes et des lots vacants des immeubles situés en France à des conditions plus favorables, générant des économies significatives au bénéfice des fonds gérés.

Résultats :

- Électricité : réduction de 25 % du coût du contrat entre 2026 et 2028 ;
- Gaz : réduction de 23 % du coût du contrat entre 2027 et 2029.

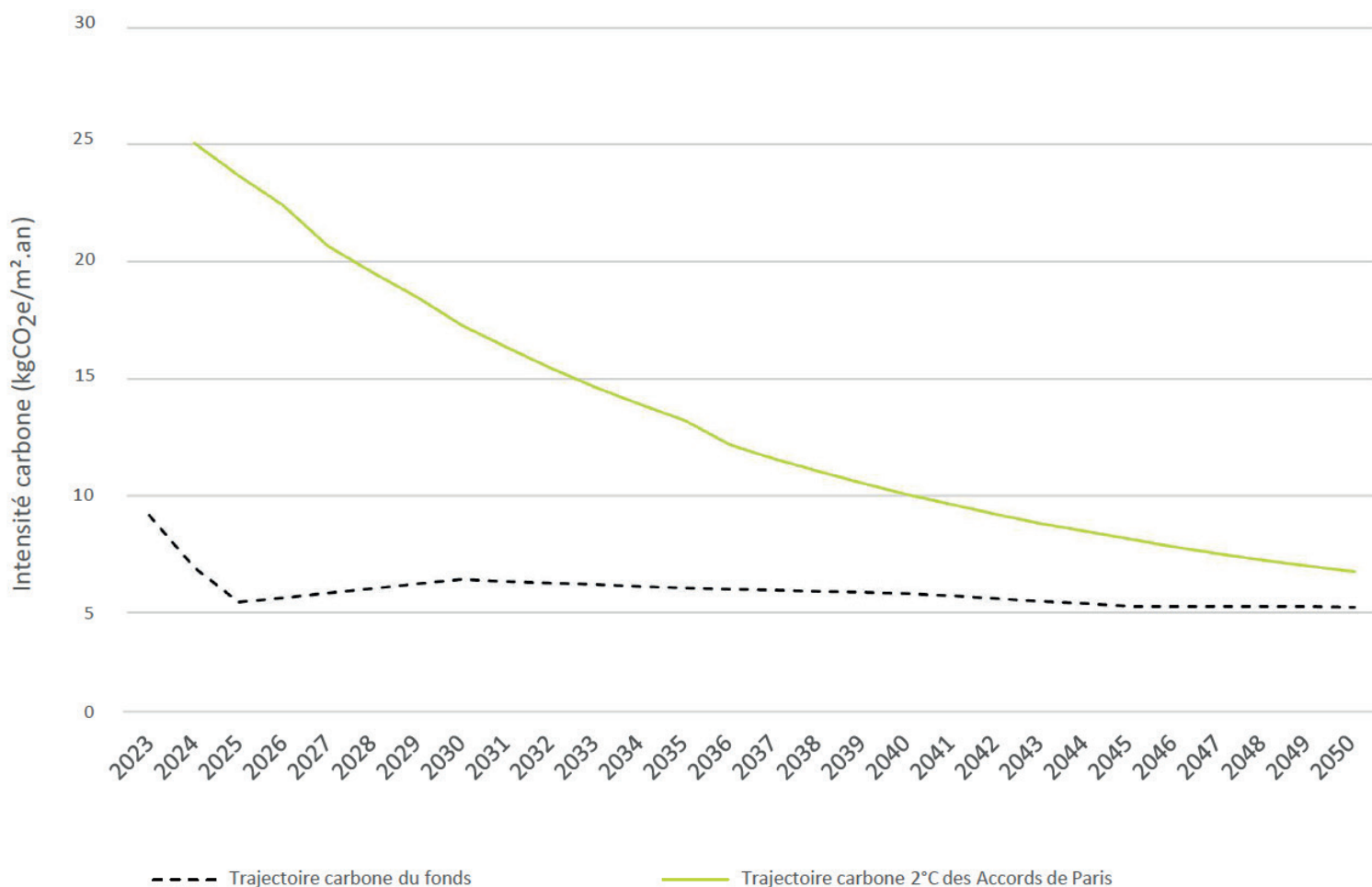
Cette démarche illustre la vigilance de PERIAL AM dans le pilotage des charges d'exploitation et sa capacité à agir au bon moment pour préserver la performance financière des fonds dans un environnement de marché incertain.

1) Alignement avec l'objectif « Atténuation du changement climatique » de l'activité « 7.7 Acquisition et gestion d'actifs immobiliers » de la Taxinomie européenne. Le résultat est exprimé en valeur vénale et intègre également la poche de liquidités du fonds immobilier à la date d'arrêt.

(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/documentations/opinion-generale-ethifinance-sustainability-linked-loan-framework>

(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.

Positionnement 2025 de PERIAL Euro Carbone par rapport à la trajectoire 2°C des Accords de Paris (kgCO₂e/m²)



Le fonds PERIAL Euro Carbone est aligné avec la trajectoire climatique 2°C, conforme aux objectifs des Accords de Paris

Points clés de l'analyse 2025

- La trajectoire du fonds demeure sous le seuil de référence CRREM 2°C ;
- Les travaux programmés ont, à ce stade, un effet limité sur la trajectoire moyenne du patrimoine
- La trajectoire évolue aussi selon la décarbonation de l'électricité et l'impact du climat sur les besoins énergétiques des bâtiments.

Avec l'appui d'expertises



Outil CRREM : Référentiel permettant de comparer les émissions de gaz à effet de serre des bâtiments à une trajectoire compatible avec l'objectif 2°C. La trajectoire utilisée dans l'étude est la trajectoire "2°C target all GHG".



SOCOTEC immobilier durable : Expert mobilisé pour le suivi annuel de la trajectoire carbone du fonds à partir des données énergétiques et patrimoniales.

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

1,40% HT de l'actif brut

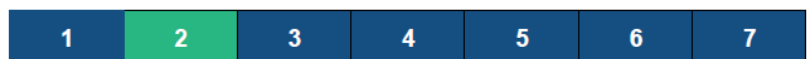
Frais d'acquisition

1,00% HT de la valeur d'acquisition
HD

Frais de cession

1,50% HT de la valeur de cession
HD

Indicateur de risque



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.

DATE DE PUBLICATION : AVRIL 2026



PERIAL
EURO CARBONE



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

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