

Document d'information clé

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit PERIAL Euro Carbone

Nom du produit : SCI PERIAL Euro Carbone (888 113 594 RCS Paris) - Part A

Initiateur du PRIIP : PERIAL ASSET MANAGEMENT, SAS Unipersonnelle, (775 696 446 RCS Paris)

Code ISIN : FR0014002MX7

Code LEI : 96950069ZLOZFASOK467

Site web de l'initiateur du PRIIP : www.perial.com - Appelez le 01.56.43.11.11 pour de plus amples informations.

L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de PERIAL ASSET MANAGEMENT en ce qui concerne ce document d'informations clés.

PERIAL ASSET MANAGEMENT est agréée en France sous le n°GP-07000034 et réglementée par l'AMF (ci-après la « Société de Gestion »)

Document produit le 15 juin 2026

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Autre Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) sous forme d'une Société Civile à Capital Variable

La durée de la Société est fixée à 99 ans.

Objectifs :

- Proposer à des investisseurs professionnels une récurrence de revenus et une perspective de plus-value à long terme sur un patrimoine immobilier constitué principalement d'immeubles de bureaux situés en France et en Europe, et également de parts ou actions de sociétés à vocation immobilière, cotées ou non cotées, et de tout instrument financier émis par des sociétés ayant un rapport avec l'activité immobilière.
- SCI de « capitalisation » : lors de l'approbation annuelle des comptes, il sera proposé aux investisseurs d'affecter l'intégralité des bénéfices réalisés par la SCI, au compte « report à nouveau ».
- Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs, la SCI se fixe un objectif d'investissement durable en matière de décarbonation : aligner le fonds à la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris et suivre une stratégie ERC (Eviter les émissions de GES, Réduire les émissions de GES puis Contribuer à la réduction des émissions de GES au-delà du patrimoine de la SCI). La part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds est durablement supérieure à 90% en valeur. Ce fonds adopte une approche ESG dite Best-in-Progress » s'appliquant sur a minima 90% des actifs du patrimoine immobilier (en valeur). Une soixantaine de critères ESG sont évalués sur chaque actif immobilier, dès l'acquisition et a minima mis à jour annuellement. Ces critères ESG comportent notamment : la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre, la certification environnementale, la qualité de la biodiversité locale, l'accessibilité en transports en commun, le walkscore (accessibilité à pied des services du quartier), l'implication des parties prenantes (Property Managers et prestataires notamment) ou encore l'exposition aux risques climatiques. Cette approche ESG contient toutefois des limites liées à (i) la qualité des données extra-financières disponibles, (ii) aux investissements nécessaires qui peuvent impacter la rentabilité d'un immeuble et enfin (iii) au manque d'engagement des certaines parties prenantes. Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financier sur notre site internet dans la note d'information notamment à l'article 2 du Pacte d'Associés.

La société pourra recourir à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur des actifs immobiliers.

Chaque demande de retrait doit être compensée par une nouvelle souscription. La Société de Gestion ne garantit pas la liquidité des parts souscrites.

Nom du dépositaire : Société Générale Securities Services

Informations complémentaires :

Avant sa souscription, l'investisseur souscrivant le produit reçoit une copie des statuts de la société, du dernier document d'information des investisseurs, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription.

Le prix de souscription des parts sociales est fixé par la Société de Gestion sur la base de la valeur liquidative de la part, majorité d'un droit d'entrée. Il sera égal au montant le plus élevé entre la valeur nominale de la part et la valeur liquidative de la part.

Investisseurs de détail visés :

Tous investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, souhaitant s'exposer à la classe d'actifs Immobilier et recherchant la performance d'un placement à long terme. Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée. Le produit n'offre aucune protection ni de garantie en capital. Ce produit n'est pas à destination de personnes présentant les caractéristiques de US Person.

Recommandation : Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans 8 ans.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?



INDICATEUR DE RISQUE



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années.
- L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 8 ans sont considérées comme inférieures à la moyenne.
- Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevriez en retour. Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance.
- Les risques ci-dessous liés au produit n'ont pas été pris en compte dans le calcul de l'indicateur de risque :
 - **Risque de perte en capital** : Montant du capital non garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
 - **Risque de liquidité** : Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou, à défaut, en cas de dotation du fonds de remboursement.
 - **Autres risques** : Risque de gestion discrétionnaire. Risque lié à l'effet de levier du produit. Risque lié aux objectifs extra-financiers. Risque de durabilité. Risque de marché locatif. Risque lié à l'effet de levier du produit.

Scénarios de performance (Montants exprimés en €)

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même (détention, exploitation du patrimoine immobilier, ...), ainsi que les frais de souscription dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'entreprise France au cours des 13 dernières années.

Scénario favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement basé sur l'indice EDHEC IEIF France entre le 26/03/2014 et le 26/03/2022.

Scénario intermédiaire : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement basé sur l'indice EDHEC IEIF France entre le 26/09/2015 et le 26/09/2023.

Scénario défavorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement basé sur l'indice EDHEC IEIF France entre le 26/06/2023 et le 26/02/2026.

Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans Investissement 10 000 € - Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (période de détention recommandée)
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 320 €	6 190 €
	Rendement annuel moyen	-16,80 %	-5,82 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 490 €	9 040 €
	Rendement annuel moyen	-15,10 %	-1,25 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 490 €	16 500 €
	Rendement annuel moyen	4,90 %	6,46 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	11 070 €	18 520 €
	Rendement annuel moyen	10,70 %	8,01 %

Les scénarios de performance sont mis à jour mensuellement et sont disponibles, sur demande, à l'adresse mail : institutionnels@perial.com. L'indice EDHEC IEIF France est utilisé en tant qu'indice de référence de l'immobilier de bureaux et commercial non coté. L'indice est corrigé du levier.

- Le scénario défavorable correspond à la pire performance observée sur la période historique considérée.
- Le scénario intermédiaire correspond à la performance médiane observée sur la période historique considérée.
- Le scénario favorable correspond à la meilleure performance observée sur la période historique considérée.
- Le scénario de tension diffère significativement des trois autres scénarios et permet d'estimer la performance en conditions de marché extrêmement défavorables.

Que se passe-t-il si PERIAL Asset Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte de PERIAL Asset Management. En cas de défaillance de PERIAL Asset Management, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps (Montants exprimés en €)

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Investissement de 10 000€ Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux en €	431 €	3 782 €
Incidence des coûts annuels ⁽¹⁾	4,31 %	2,78 %

(1) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 9,24 % avant réduction des coûts et de 6,46 % après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Après 1 an
Coûts d'entrée	2% maximum du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement	200 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit	0 €
Coûts récurrents		Après 1 an
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,48 % de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	145 €
Coûts de transaction	0,87 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	86 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		Après 1 an
Commissions liées aux résultats		
Commissions d'intéressement	Aucune commission liée à l'intéressement n'existe pour ce produit	0 €

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Les désinvestissements avant l'échéance de la période de détention recommandée ou à toute échéance ultérieure sont possibles mais ne sont pas garantis. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans.

Le rachat a lieu à cours inconnu. En cas de rachat avant la fin de la période de détention recommandée (8 ans au minimum), le risque que le prix de rachat de vos parts soit inférieur au prix de souscription est plus important. Les demandes de retrait et les exclusions s'effectueront par ordre chronologique de réception desdites demandes par la gérance, tant que les souscriptions nouvelles permettront de faire face auxdits retraits ou exclusions. Dans l'hypothèse où les souscriptions nouvelles ne permettraient pas de faire face aux demandes de retraits ou exclusions, les rachats seront limités à un montant maximum. Pour plus d'informations veuillez-vous référer aux statuts.

Il n'existe pas de frais ou pénalités appliqués en cas de désinvestissement avant la période de détention recommandée, ou tout autre date.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez nous adresser une réclamation par téléphone au 01 56 43 11 11, par courrier à l'adresse suivante : PERIAL Asset Management, 34 rue Guersant, 75017 PARIS, par email : infos@perial.com. L'ensemble de la procédure de réclamation se trouve sur notre site internet www.perial.com.

Autres informations pertinentes

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

La SCI est classée dans la définition de l'article 9 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR ». Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financiers à la page « Documentation » du site, à l'adresse <https://www.perial.com/documentation>.

Un diagramme affichant la performance du fonds en pourcentage de perte ou de gain par an au cours des cinq dernières années est consultable sous le lien suivant : <https://www.perial.com/sci/perial-euro-carbone>

L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu'il n'appartient pas au présent Document d'Informations Clés de lister exhaustivement.