

Reporting Trimestriel au 30/06/2026 Part Assureur



PERIAL
EURO CARBONE



Un fonds immobilier à impact aligné à la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris jusqu'en 2050

PERIAL Euro Carbone est une
Société Civile Immobilière (SCI)

Présentation du fonds
03

Informations clés
04

Portefeuille immobilier
06

2^{ème} Trimestre 2026 - Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 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.

Éditorial du T2 2026



VINCENT LAMOTTE
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



Cher investisseur,

Le deuxième trimestre 2026 aura confirmé, plutôt que corrigé, les tendances évoquées lors de notre dernier édito. Le choc énergétique lié au conflit avec l'Iran et la remontée des taux obligataires, déjà identifiés comme les facteurs déterminants du début d'année, ont continué de peser sur les décisions d'allocation et sur les valeurs des immeubles.

À l'échelle européenne, le marché a néanmoins mieux résisté que ne le laissait craindre ce contexte. Les premières données font état d'environ 53 milliards d'euros de transactions sur le trimestre (source : Savills), en hausse de 6 % sur un an. L'Espagne et les pays du Nord s'affirment comme les marchés les plus dynamiques, portés par un regain d'intérêt pour le commerce : en Espagne, la multiplication des transactions en centres commerciaux laisse entrevoir une baisse des rendements, signe d'une revalorisation des actifs. Selon un consensus de place, la conjoncture géopolitique retarde la reprise plutôt qu'elle ne la remet en cause et nous devrions avoir une stabilité globale des taux de rendement prime sur le reste de l'année.

Le contraste, avec le marché français, déjà perceptible au premier trimestre, s'est en revanche accentué. Le rebond apparent des transactions en France doit être lu avec prudence : il intègre l'acquisition exceptionnelle du portefeuille d'activité « Proudreed » par Blackstone pour 2,3 milliards d'euros. Retraité de cet élément, les volumes français reculent de 29 % par rapport au T2 2025 même si le commerce y amorce une trajectoire de revalorisation, avec des rendements en hausse de 0,50 % dans les centres commerciaux et de 0,25 % en périphérie : une divergence avec l'Espagne qui conforte l'intérêt d'une exposition diversifiée.

Phénomène qui se confirme également : une part croissante des capitaux levés en France se déploie sur d'autres marchés européens (UK, Espagne, Pays-Bas), signe d'un décalage persistant entre les attentes de rendement et la réalité domestique.

Dans ce marché immobilier européen encore en transition et fragmenté selon les pays et les classes d'actifs, la SCI PERIAL Euro Carbone poursuit son développement, fidèle à son positionnement paneuropéen et bas carbone. Sur les premiers mois de 2026, le fonds a signé une relocation (Mon Courtier Énergie Groupe, 162 K€) et un renouvellement de bail (Vertical Sea, 172 K€), tous deux sur l'actif Cap Horn à Bordeaux. Le taux d'occupation financier se maintient à 95,4 %. Il a par ailleurs enregistré le départ d'un locataire sur 232 m² (Page Personnel, Cap Horn).

La valeur liquidative de la part A, qui s'établissait à 96,13 € au 31 mars 2026, s'est repliée à 92,56 € au 30 juin 2026 (portant la performance sur un an à -1,20 %) conséquence d'un ajustement des valeurs d'expertise d'une partie des immeubles français du portefeuille : un recul sur les actifs les moins liquides malgré des états locatifs solides, lié à la remontée des taux, cohérent avec l'ensemble du marché français de l'immobilier d'entreprise sur le semestre. Le taux d'endettement (LTV) du fonds s'établit à 35,84 %, et l'actif net réévalué à environ 164,6 M€ au 30 juin 2026 contre 173,5M€ au 31 mars 2026.

Sur le plan réglementaire, le décret relatif à l'encadrement de l'univers d'investissement de l'assurance vie et du plan d'épargne retraite a été publié le 5 mai 2026 et semble confirmer notre approche initiale avec le principe d'une évolution vers le régime FPS ELTIF, sans conséquence substantielle 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.

PERIAL Euro Carbone demeure un fonds de capitalisation aligné sur la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris au-delà de 2050. Dans un contexte de marché qui appelle à la prudence, le fonds poursuit une gestion rigoureuse de son patrimoine, en cohérence avec ses objectifs de performance et de décarbonation à moyen terme.

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 30/06/2026



ACTIF NET RÉÉVALUÉ DU FONDS (ANR) : 164 635 573 €



LTV du fonds⁽¹⁾ :
35,84 %



Indice de volatilité (1 an) :
4,24 %



TRI Origine :
- 1,54 %



TRI 1 an :
- 1,20 %



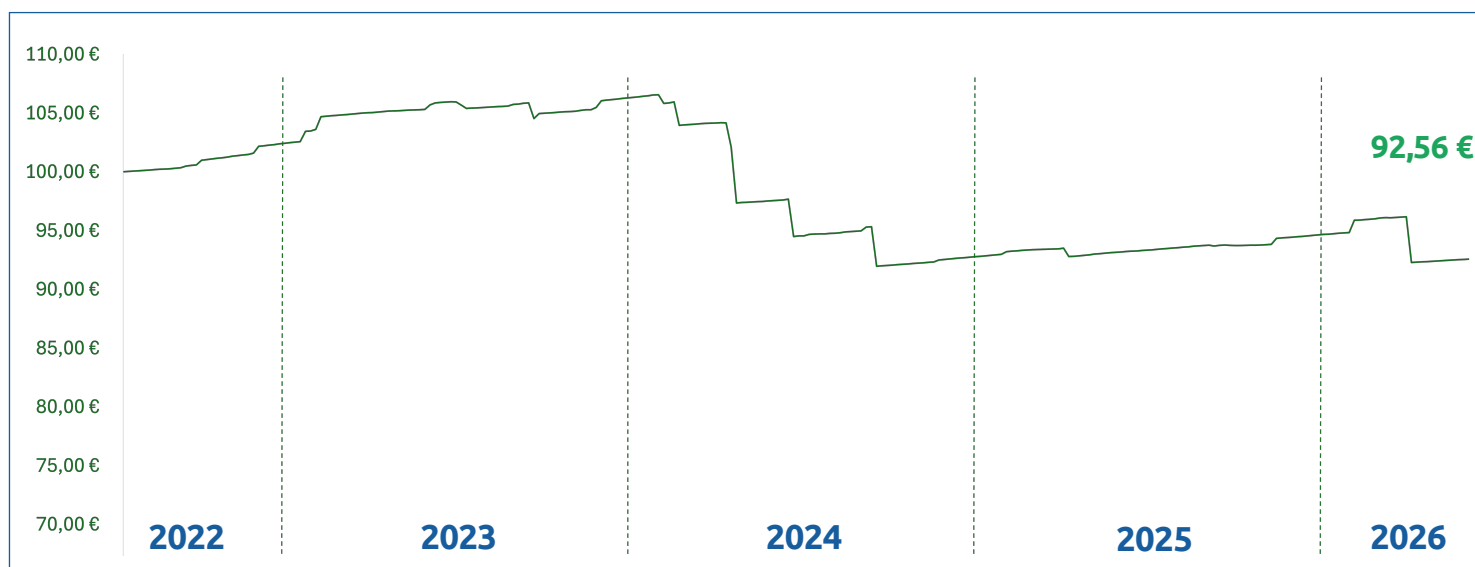
**Collecte brute
(toutes parts
confondues) :**
227 132 830 €



Collecte 2026 brute :
263 303 €

Évolution de la Valeur Liquidative Part A

VALEUR LIQUIDATIVE (VL) AU 30/06/2026 : 92,56 €



Performances de la SCI

Depuis la création⁽²⁾

-7,44 %

YTD⁽³⁾

-2,27 %

1 an⁽⁴⁾

-1,20 %

(1) Le 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 30/06/2025

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

Chiffres immobiliers au 30/06/2026

Répartition sectorielle (en valeur expertise HD)



Bureaux

92,1 %

Commerces en pied d'immeubles

7,9 %

Répartition géographique (en valeur expertise HD)



Europe

26,7 %

Régions

39,7 %

Ile-de-France

33,5 %

Indicateurs immobiliers



Actifs immobiliers
sous gestion :

214 499 000 €



Nombre de locataires :

49



Taux d'occupation
Financier :

95,4 %



Loyer annuel 2025 :

14,1 M€



Durée moyenne
ferme des baux :

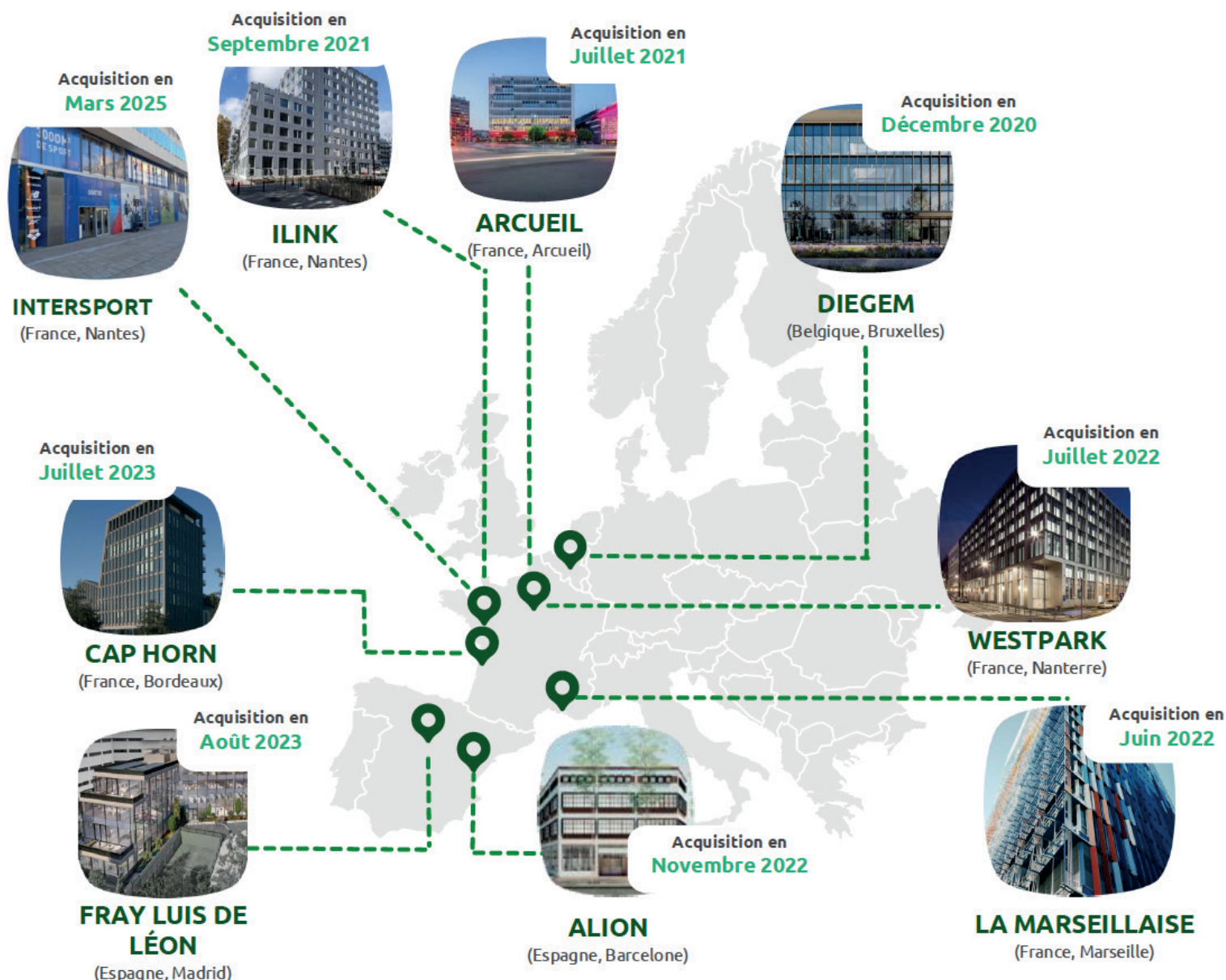
4,29 ans



Nombre total d'actifs :

9

Portefeuille immobilier au 30/06/2026



Indicateurs locatifs



Locatif en 2026

1 départ locataire :
Page Personnel -
Cap Horn

1 relocation :
Mon Courtier Energie
Groupe - Cap Horn pour
162K€

1 renouvellement :
Vertical Sea - Cap Horn
pour 172K€



Revenus locatifs :

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



Travaux énergétiques :

**2,2 M€ alloués à
l'année 2026**

Composition des actifs sous gestion au 30/06/2026



- Immobilier direct
24,3 %
- Investissement via des SCI contrôlées
24,2 %
- Co-investissement à travers un OPPCI ou SCI⁽¹⁾
42,2 %
- Liquidités
4,4 %
- Trésorerie disponible⁽²⁾
2,3 %
- Frais d'acquisition (non compensés par les commissions acquises au fonds)
2,7 %

Trésorerie & Liquidité à date

~ **15,83 M€ (11,80 % ANR part A), dont :**

Contrat de capitalisation



Compte à Terme

0,00 M€

Trésorerie PERIAL Euro Carbone & Participations

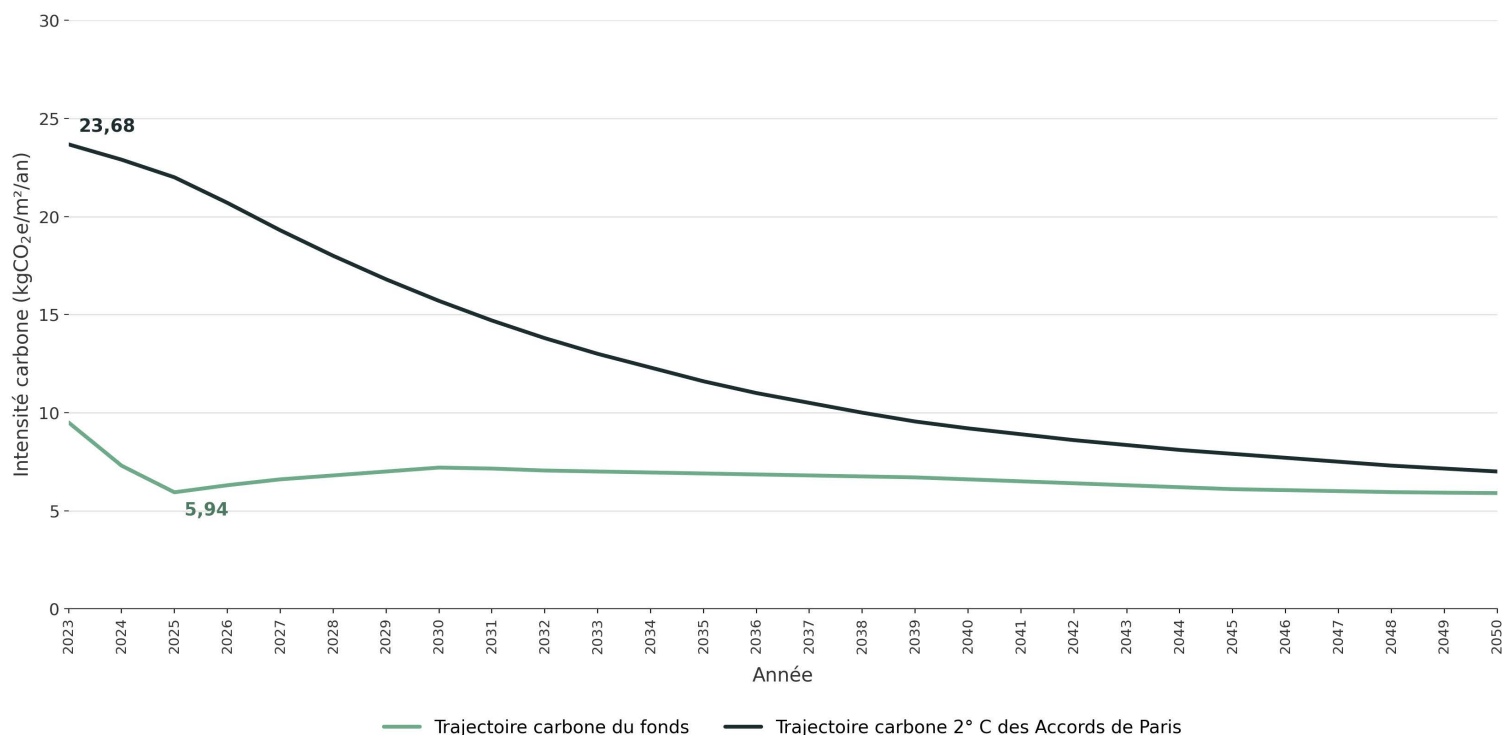


(1) Participation dans l'actif Les Portes d'Arcueil via l'OPPCI Les Portes d'Arcueil, dans l'actif La Marseillaise via l'OPPCI La Marseillaise et dans l'actif West Park 2 via la SCI West Park 2

(2) La poche de liquidité représente 10% de la valorisation des parts «non-lockées»

Informations et actualités extra-financières

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



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.

Indicateurs ESG au 30/06/2026

ALIGNEMENT À LA TAXINOMIE⁽¹⁾

63,67%
(vs objectif visé : 10%)

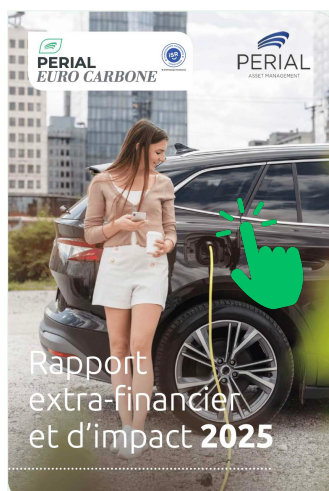
DETTE DURABLE⁽²⁾

53%
(Sur l'assiette éligible)

IMMEUBLE DE BUREAUX SUPÉRIEURS À 5 000 M² CERTIFIÉS BREEAM IN-USE

39%
(en valeur vénale)

Le rapport extra-financier 2025 du fonds est disponible. Cliquez ci-dessous



(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 du 30/06/2026 et intègre également la poche de liquidités du fonds immobilier à la date d'arrêt. 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

(2) PERIAL AM a mis en place un cadre de financement durable, visant à aligner conditions de financement des immeubles avec la performance ESG dudit immeuble ou du fonds détenteur. Pour plus d'informations : <https://www.perial.com/documentations/opinion-generale-ethifinance-sustainability-linked-loan-framework>

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

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

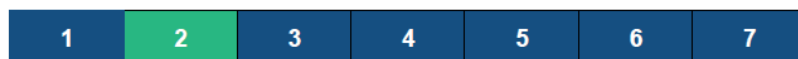
Frais d'acquisition

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 : JUILLET 2026



PERIAL
EURO CARBONE



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