



PERIAL Euro Carbone est une Société Civile Immobilière (SCI).

P02 Présentation | **P03** Éditorial | **P05** Performance | **P06** Immobilier



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.



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 alignée avec la trajectoire 2°C de l'Accord de Paris grâce à la définition d'actions d'optimisation et réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) pour chaque immeuble du fonds.

Cette SCI est accessible en Unité de Compte (UC) disponible auprès de contrats d'assurance vie référencés chez :



Éditorial du T3 2026



VINCENT LAMOTTE
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



Cher investisseur,

Le marché des taux d'intérêt a connu un troisième trimestre marqué par une tendance haussière. La BCE a relevé le 10 septembre ses taux directeurs de 25 points de base, sa deuxième hausse de l'année après celle de juin, alors que l'OAT 10 ans français a franchi le cap de 5% le 21 octobre 2026 dans un contexte de reprise d'inflation en zone euro (3,2 % en août), tirée par l'énergie (source : BCE).

Le marché européen de l'immobilier reste néanmoins actif mais très contrasté. Savills anticipe environ 156 Md€ d'investissement sur les neuf premiers mois de l'année (+4 % sur un an), avec une hausse en Europe du Sud de près de 20 % et de 25% dans les pays nordiques alors que l'Europe de l'Ouest connaît un recul de 5 %. L'Espagne, déjà citée parmi les marchés les plus dynamiques, confirme son attrait. À Barcelone, où se situe notre immeuble de bureaux « Alion », Cushman & Wakefield relève une demande placée en hausse de 29 % au premier semestre.

En France, si les volumes s'affichent en hausse de 3,4 Md€ au T3 (+21 %) et 10,3 Md€ depuis janvier (+16 %) selon ImmoStat, il s'agit d'une performance « en trompe-l'œil » puisque tirée par la cession de Capital 8 qui pèse à elle seule pour un quart du trimestre. Ainsi, le nombre de transactions recule plutôt de 18 % sur neuf mois. Le rendement prime des bureaux parisiens (4,80 %) se rapproche de l'OAT 10 ans, ce qui, selon CBRE, a fait disparaître la prime de risque immobilière. La stabilité des valorisations que nous évoquions en juin est donc probablement remise en question. Sur le plan locatif, en Île-de-France, la demande placée recule de 14 % sur neuf mois et la vacance atteint 10,7 %, tandis que le loyer prime parisien établit un record à 1 300 €/m²/an. Le constat est sans appel : le marché se polarise entre actifs prime et actifs secondaires (sources : ImmoStat, CBRE).

Malgré ce contexte, PERIAL Euro Carbone a cédé le 31 juillet son immeuble « Fray Luis de León » situé à Madrid à un rendement de 4,20% AEM. Le portefeuille compte désormais 8 immeubles soit 179,7 M€ d'actifs sous gestion et 46 baux d'une durée ferme de plus de 4 ans. Le ratio Loan To Value (LTV) ressort à 39,54 % (35,84 % fin juin), sous le seuil des 40 %. Une partie du produit de la cession de « Fray Luis de León » a déjà été affectée au maintien du fonds sous ce seuil, et nous continuerons à piloter ce ratio avec attention. Sur le plan locatif, un avenant prolonge jusqu'en 2033 le bail de McCann Erickson sur Alion, sur une surface recentrée à environ 740 m². LKA prend le relais de Groupe Flo sur 417 m² à Arcueil dès le 1er août. Le taux d'occupation financier s'établit à 93,6 % (contre 94,5% en juin) ; cette baisse s'explique principalement par le départ partiel de McCann sur Alion, à hauteur de 721 m² sur les 1 457 m² initiaux.

L'intégration mi-juillet des expertises du 30 juin a pesé sur la valeur liquidative : la VL de la part A s'établit à 90,28 € (92,56 € au 30 juin, soit -2,5 %). L'actif net réévalué atteint environ 158,5 M€ contre 164,6 M€ à fin juin. Cette baisse s'explique principalement par la mise à jour des taux retenus par les experts pour les actifs de West Park II et les Portes d'Arcueil.

Sur le plan réglementaire, comme mentionné lors du précédent trimestre, nous finalisons notre analyse afin de vous présenter la meilleure option pour la SCI à la suite de la publication du décret visant à faire adopter à ces véhicules les normes ELTIF.

PERIAL Euro Carbone demeure un fonds de capitalisation aligné sur la trajectoire 2 °C de l'Accord de Paris. Dans un environnement où les taux remontent et où les valeurs cherchent encore leur équilibre, nous poursuivons une gestion rigoureuse du patrimoine, en cohérence avec nos objectifs de performance et de décarbonation.

... Chiffres clés

La SCI au 30 septembre 2026

Quelques indicateurs à suivre pour comprendre la performance de la SCI au long cours.



158 522 558 €

Actif net réévalué du fonds (ANR)



39,54 %

LTV du fonds⁽¹⁾

Le « Loan to Value » est un ratio financier. Il mesure le montant d'un emprunt par rapport à la valeur de l'actif financé ou donné en garantie.



-3,74 %

TRI 1 an

Le taux de rendement interne (TRI) sur 1 an mesure la rentabilité de l'investissement sur une échelle d'une année.



5,13 %

Indice de volatilité (1 an)

La valeur d'une action ou d'un fonds fluctue en permanence. La volatilité est un indicateur qui mesure l'amplitude de ces hausses et de ces baisses.



227 147 936 €

Collecte brute (toutes parts confondues)

La collecte brute désigne le montant total des capitaux versés par les investisseurs dans un produit financier sur une période donnée, avant de déduire les retraits ou les rachats de parts.



-1,94 %

TRI origine

Le taux de rendement interne (TRI) origine mesure la rentabilité de l'investissement depuis la création du fonds.



568 745 €

Collecte 2026 brute

La collecte brute désigne le montant total des capitaux versés par les investisseurs dans un produit financier sur une période donnée, avant de déduire les retraits ou les rachats de parts.

(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

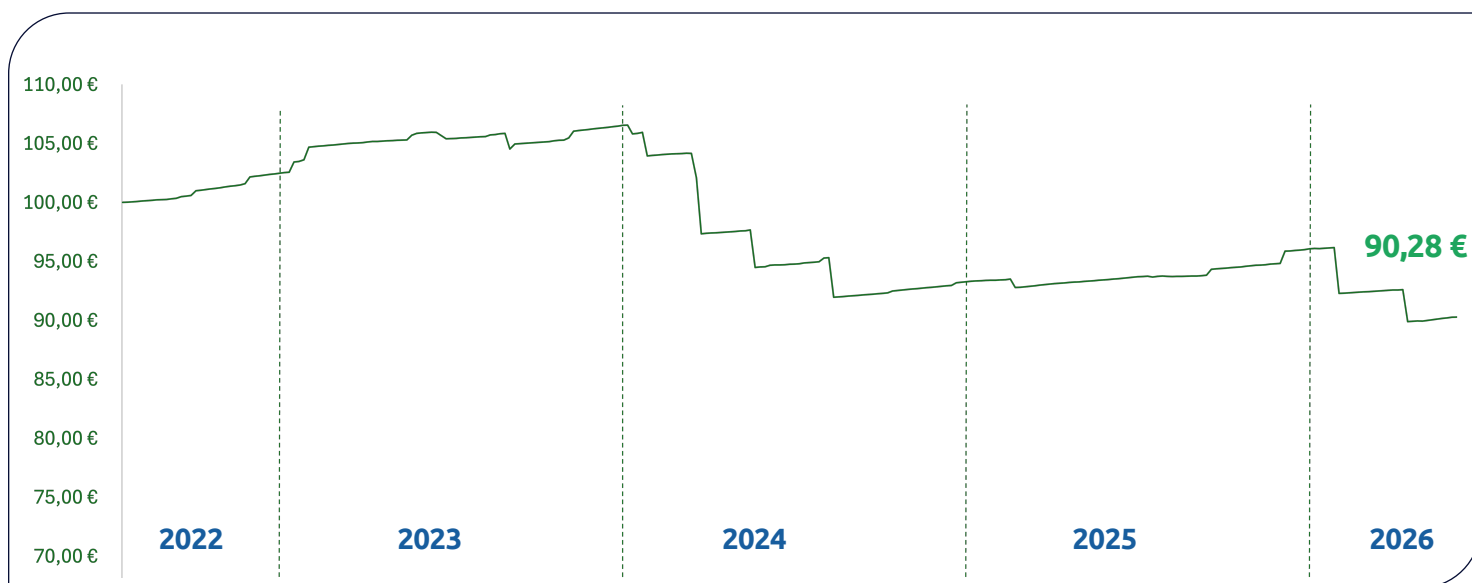
Avertissement : Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

●●● Performances

Valeur liquidative et performances de la SCI

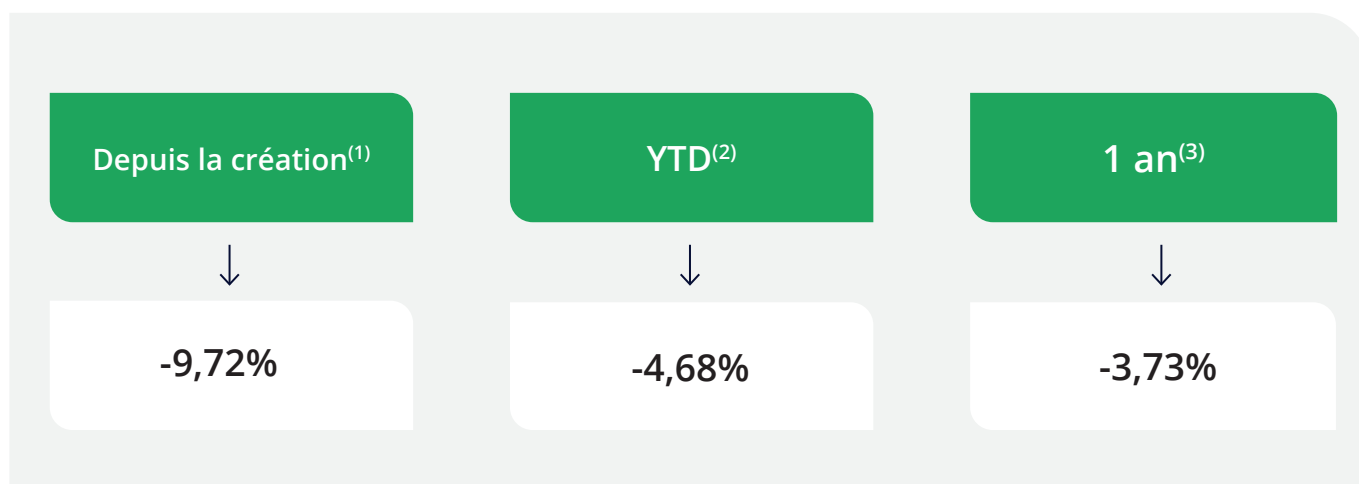
La valeur liquidative d'une SCI (ou valeur vénale des parts) correspond au montant net des actifs de la société divisé par le nombre de parts. Elle se calcule en prenant la valeur de marché des biens immobiliers, en ajoutant la trésorerie, et en retirant l'ensemble des dettes (emprunts en cours).

Évolution de la Valeur Liquidative (Part A)



VALEUR LIQUIDATIVE (VL) AU 30/09/2026 : 90,28 €

Performances de la SCI (Part A)



(1) Depuis le 08/07/2021 (2) Depuis le 01/01/2026 (3) Depuis le 30/09/2025

Avertissement : Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital.

●●● Patrimoine

Où est investie **votre** **épargne aujourd'hui ?**



8
Immeubles



179 659 000 €
Actifs sous gestion



46
Baux



4,11 ans
Durée ferme des baux



13,5 M€
Loyer annuel
prévisionnel 2026

L'occupation financière



93,6 %

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le taux d'occupation financier mesure la part des loyers réellement perçus par rapport à ceux que la SCI encaisserait si tout son patrimoine était loué.

Répartition sectorielle

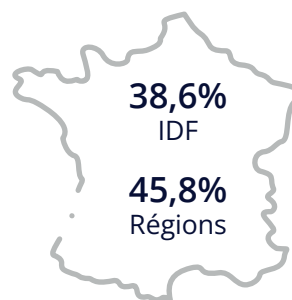


91,0%
Bureaux



9,0%
Commerces

Répartition géographique



84,4%
France



Portefeuille immobilier au 30/09/2026



Informations locatives au 30/09/2026



Locatif en 2026
2 départs locataires
1 relocation
1 renouvellement

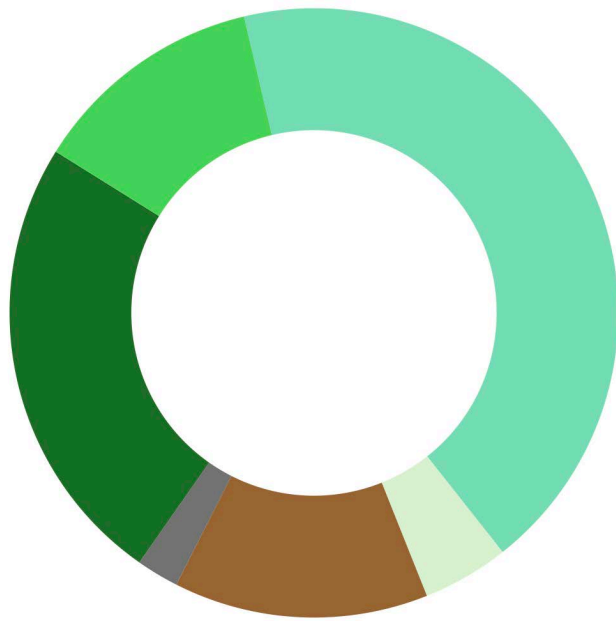


Revenus locatifs :
Indexation 2023 : +6%
Indexation 2024 : +3%



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

Composition des actifs sous gestion



- Immobilier direct
24,2 %
- Investissement via des SCI contrôlées
12,4 %
- Co-investissement à travers un OPPCI ou SCI ⁽¹⁾
43,1 %
- Liquidités
4,6 %
- Trésorerie disponible ⁽²⁾
13,5 %
- Frais d'acquisition (non compensés par les commissions acquises au fonds)
2,3 %

(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

~ 40,84 M€ (25,8 % de l'ANR du fonds), dont :

Contrat de capitalisation



Compte à Terme

0,00 M€

Trésorerie PEC & Participations (incluant la vente de l'actif « Fray Luis »)



Actualités extra-financières ●●●

Renouvellement de certification environnementale : l'immeuble « La Marseillaise » obtient la certification « BREEAM In-Use EXCELLENT »

L'immeuble "La Marseillaise" (bureaux multilocataires, 37 653 m², OPPCI La Marseillaise) a renouvelé sa certification BREEAM In-Use et passe du niveau « Very Good » à « Excellent », avec une note de 76,2 %, soit une progression de 11 % du score.

Cette amélioration résulte notamment de l'installation de vannes d'isolement sur les réseaux d'eau et d'aménagements pour la biodiversité sur les terrasses, les thématiques « Énergies » et « Pollution » ayant le plus progressé. Selon CBRE, une certification "BREEAM In-Use Very Good" a minima est associée à un écart positif de loyer de 6 % par rapport à des bureaux non certifiés.



Des travaux sont prévus d'ici l'hiver 2026 pour l'immeuble « DIEGEM »

Les travaux concerneront la GTB (Gestion technique de bâtiment) de l'immeuble «DIEGEM», détenu par le fonds. La conception du projet est actuellement en cours avec les parties prenantes. L'objectif de ces travaux sera d'atteindre la classe «A» de la GTB de l'immeuble.



Indicateurs ESG au 30/09/2026

Alignement à la taxinomie⁽¹⁾

57,09%
(vs objectif visé : 10%)

Dette durable⁽²⁾

59%
(sur l'assiette éligible)

Immeubles de bureaux > 5 000 m² certifiés BREEAM In-Use⁽³⁾

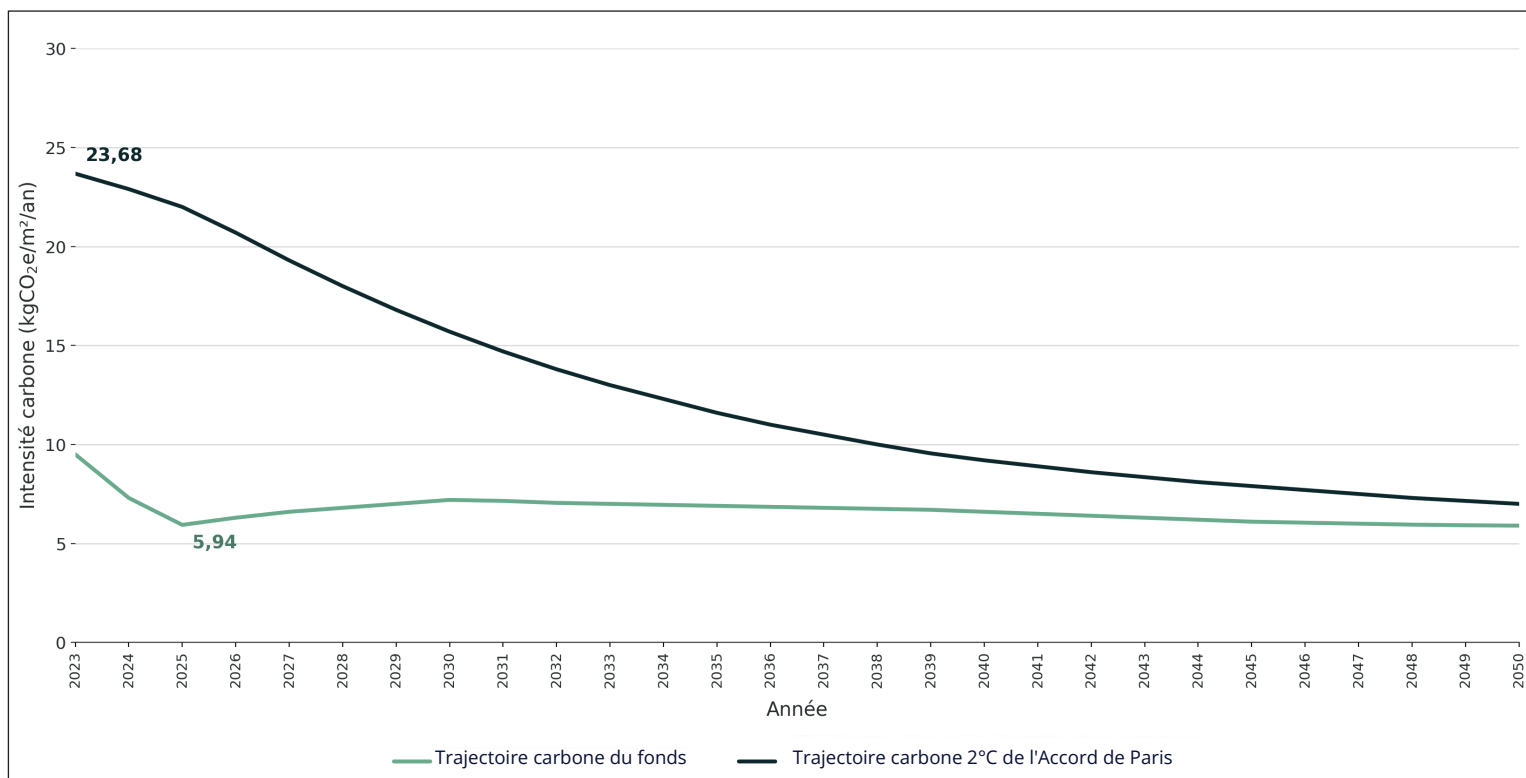
66%
(en valeur vénale)

 Cet alignement représente la part du patrimoine en valeur ayant un DPE A ou étant situé dans le top 15% du marché sur l'énergie, en plus d'avoir un plan de gestion des risques climatiques.

(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 30/09/2026 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 immeubles avec la performance ESG dudit immeuble ou du fonds détenteur. (3) La certification BREEAM In-Use évalue la performance d'un bâtiment en exploitation et sa résilience au changement climatique. Les économies d'énergie indiquées sont des estimations et ne constituent pas un engagement.

Informations extra-financières ●●●

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



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

Points clés de l'analyse 2025

- La trajectoire du fonds demeure sous le seuil de référence CRREM 2°C ;
- La trajectoire évolue aussi selon la décarbonation de l'électricité et l'impact du climat sur les besoins énergétiques des bâtiments.

Le rapport extra-financier 2025 de PERIAL Euro Carbone est toujours disponible.

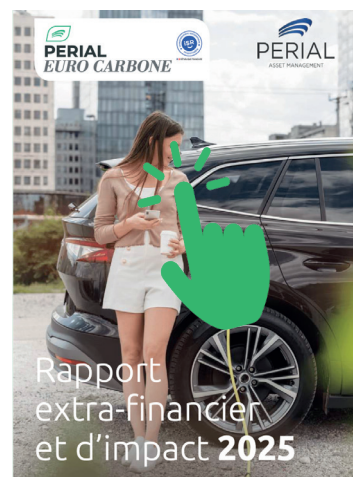
Avec l'appui d'expertises



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

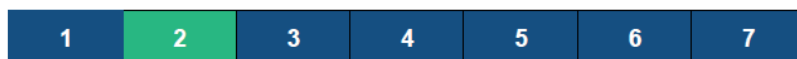
Frais d'acquisition

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

Retrouvez toutes les informations
dans la note d'information de la SCI



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 : OCTOBRE 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