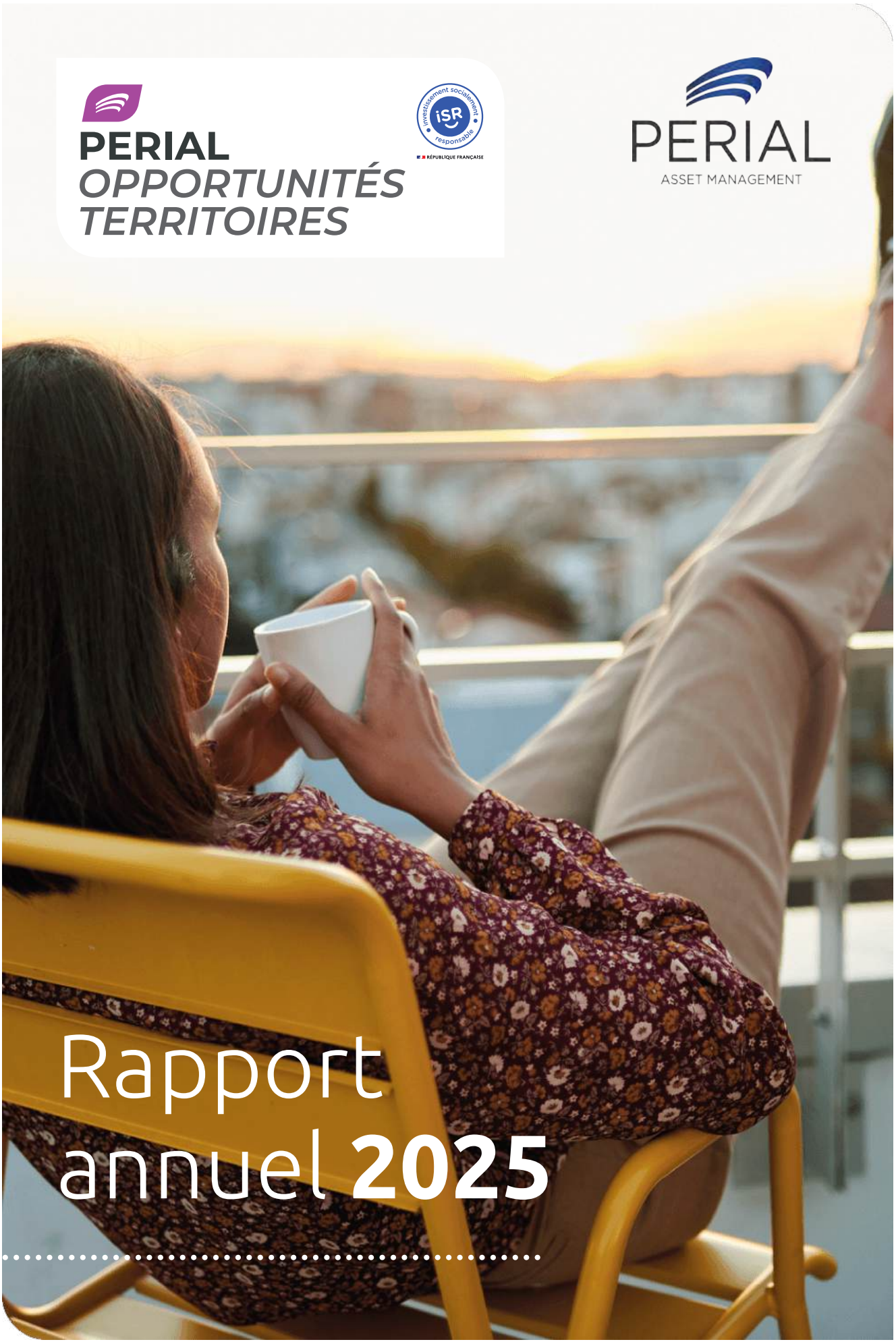
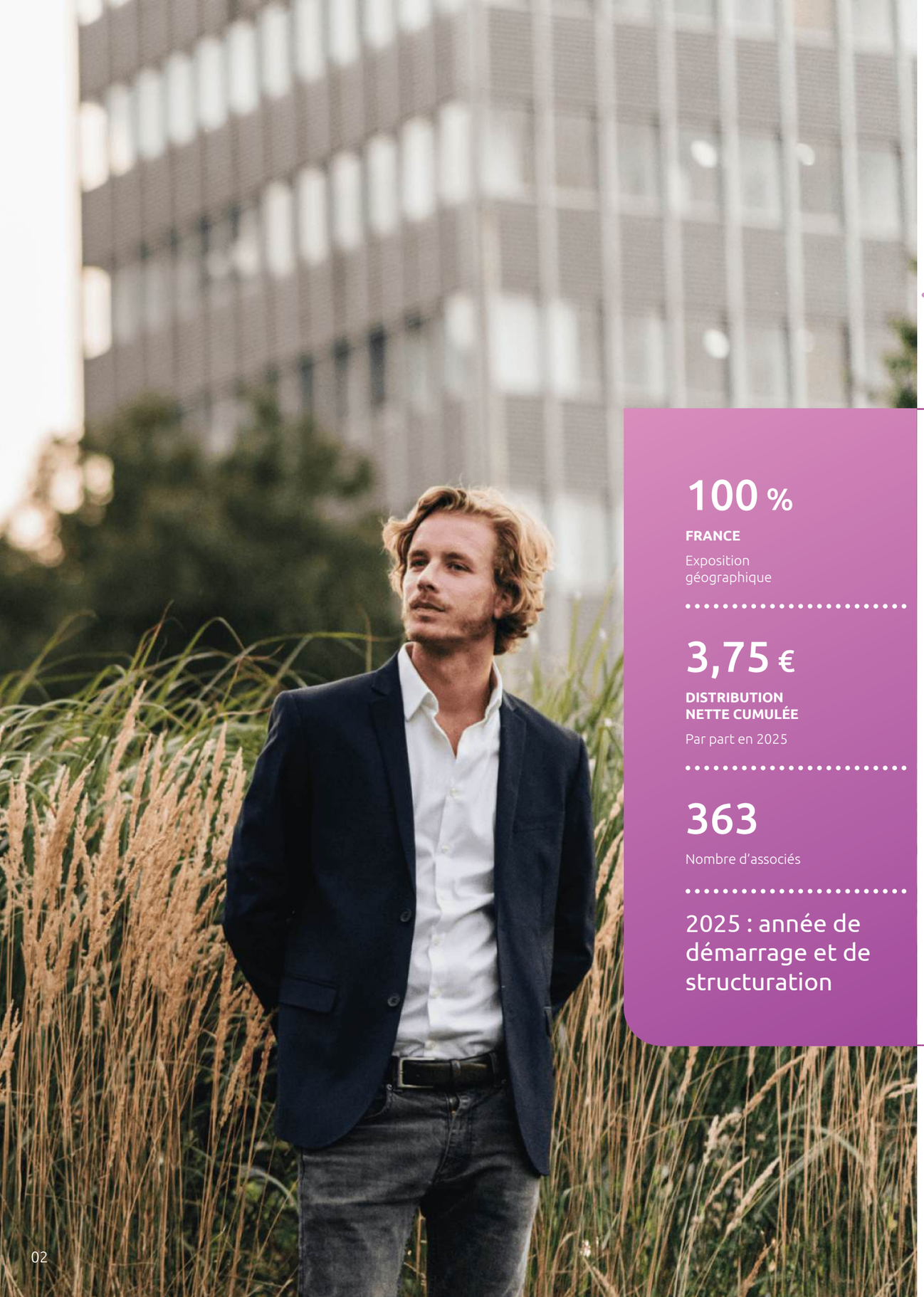
PERIAL
OPPORTUNITÉS TERRITOIRES

PERIAL
ASSET MANAGEMENT



Rapport annuel **2025**



100 %
FRANCE
Exposition géographique

3,75 €
DISTRIBUTION NETTE CUMULÉE
Par part en 2025

363
Nombre d'associés

2025 : année de démarrage et de structuration

Sommaire

Édito	4
Faits marquants	6
Organes de direction & de contrôle	8
Rapport de gestion 2025	9
Gouvernance : sécuriser vos investissements	19
PERIAL Positive 2030	23
Rapport du commissaire aux comptes	24
Rapport du conseil de surveillance	27
Projet de résolutions	32
Annexe comptable	34
Inventaire détaillé des placements immobiliers	43

Photo non contractuelle / DR

Édito



« En 2026, la SCPI continuera de se développer pas à pas, fidèle à sa vocation initiale. »

Éric Cosserat
Président de PERIAL Asset Management

- Une SCPI dont la stratégie est fondée sur l'utilité économique locale et la proximité des immeubles du patrimoine.
- Une montée en puissance progressive et maîtrisée tout au long de l'année 2025 avec deux premières acquisitions.
- Des fondamentaux immobiliers solides, confirmés par une revalorisation du prix de la part de 2% à la suite des expertises réglementaire annuelles de l'année 2025.
- Une trajectoire de développement à la fois prudente et lisible en 2026.

L'année 2025 aura été fondatrice pour PERIAL Opportunités Territoires. Lancée avec l'ambition d'investir au plus près de l'économie réelle, la SCPI s'est construite autour d'une conviction forte : l'immobilier le plus résilient est celui qui répond à des besoins concrets, durables et profondément ancrés dans les territoires. Cette conviction a guidé l'ensemble de nos décisions de gestion au cours de ce premier exercice structurant.

L'environnement immobilier dans lequel PERIAL Opportunités Territoires a été lancée est resté marqué par la sélectivité. Après plusieurs années de fortes tensions sur les marchés, les conditions d'investissement ont progressivement évolué, laissant apparaître des opportunités nouvelles, notamment en dehors des grandes métropoles françaises. Dans ce contexte, notre responsabilité n'a pas été d'accélérer à tout prix, mais de poser des bases solides, en privilégiant la qualité des actifs, leur utilité économique et la cohérence du projet de long terme.

Dès son lancement, la stratégie de PERIAL Opportunités Territoires s'est voulue lisible et assumée : investir dans des commerces et services de proximité, essentiels à la vie quotidienne et au dynamisme économique local. Cette orientation s'est concrétisée en 2025 par des acquisitions ciblées, répondant à des critères exigeants de localisation, d'usage et de solidité locative. L'objectif n'était pas de constituer rapidement un patrimoine volumineux, mais bien de construire un portefeuille utile, pérenne et équilibré, capable de traverser les cycles économiques.

La performance enregistrée sur l'exercice 2025 s'inscrit pleinement dans cette logique. Elle reflète à la fois la qualité des premiers investissements réalisés et le caractère résilient des immeubles sélectionnés. Le taux d'occupation très élevé observé sur le patrimoine témoigne de la pertinence de ce positionnement : ancrés dans les usages du quotidien, et portés par des exploitants de proximité, ces locaux offrent une stabilité des revenus particulièrement appréciable dans un environnement encore contrasté.

La gestion de PERIAL Opportunités Territoires en 2025 s'est également caractérisée par une montée en puissance progressive et maîtrisée. Chaque décision d'investissement a été prise dans une logique d'équilibre global, en veillant à préserver la capacité future de la SCPI à se développer dans de bonnes conditions. Cette discipline constitue un socle essentiel : elle permet d'inscrire la performance dans la durée, tout en conservant la flexibilité nécessaire pour accompagner l'évolution du patrimoine.

Cette approche rigoureuse trouve une première traduction concrète début 2026, avec la revalorisation du prix de part de 2 %, porté à 51 €. Cette évolution, que nous avons voulu prudente, n'est ni mécanique ni conjoncturelle : elle reflète à la fois la qualité des investissements réalisés, la solidité des équilibres financiers de la SCPI et les résultats des expertises annuelles de fin d'exercice . Elle constitue un signal positif, traduisant la création de valeur progressive et contrôlée, engagée dès les premières étapes de développement de PERIAL Opportunités Territoires.

L'année 2026 s'ouvre ainsi sur une trajectoire lisible. Le pipeline d'investissements identifié permet d'envisager la poursuite de la constitution du patrimoine, dans le respect des principes qui guident la SCPI depuis son lancement. La priorité restera donnée à la qualité des immeubles, à leur ancrage territorial et à la solidité de leurs fondamentaux locatifs. La SCPI continuera de se développer pas à pas, fidèle à sa vocation initiale.

PERIAL Opportunités Territoires aborde donc cette nouvelle phase avec des bases solides et une ambition intacte : démontrer qu'un immobilier de proximité, pensé pour répondre aux besoins des territoires, peut conjuguer sens, résilience et performance durable, au bénéfice des Associés.

Faits marquants

PERIAL OPPORTUNITÉS TERRITOIRES

PERIAL Opportunités Territoires s'est imposée comme une SCPI à fort potentiel, grâce à une stratégie claire et un positionnement distinctif : investir dans l'économie des territoires en France, accompagner les acteurs régionaux dans leur développement et capter des opportunités de rendement là où elles sont les plus tangibles.



Photo non contractuelle / DR

Une SCPI à fort potentiel

7,50 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2025

6,00 %
TRI CIBLE SUR 10 ANS
(non garanti)

CAPITALISATION
8,8 M€
AU 31/12/2025

7,50 %
PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

Focus

PATRIMOINE
- **100 %** localisé en France ;
- **100 %** commerces / services de proximité.

100 %
TAUX OCCUPATION FINANCIER (TOF)
au 31/12/2025

UN PRIX DE PART REVALORISÉ DÈS LA PREMIÈRE ANNÉE

FÉVRIER 2026 :

PRIX DE PART PASSE DE
50 € à 51 €

soit **+2 %** vs l'origine.

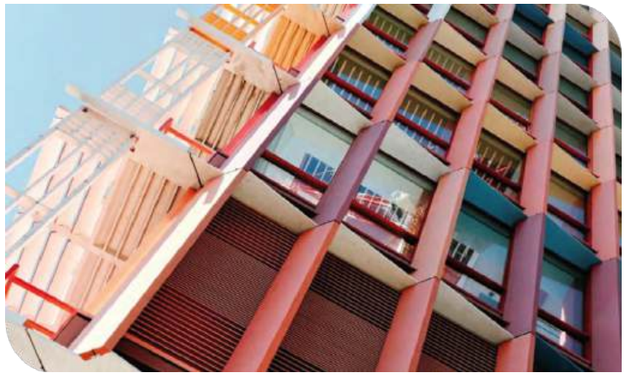
Cette majoration reflète la qualité des premières acquisitions réalisées et la revalorisation du patrimoine constatée en fin d'année 2025.

La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de l'évolution du prix de souscription sur l'année.

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Le taux de distribution est la division du dividende brut de l'année 2025, avant prélèvements français et étrangers payés par la SCPI pour le compte de l'associé, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.





Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille
PERIAL ASSET MANAGEMENT
SAS au capital de 495 840 euros
(Associé Unique : PERIAL SA)
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Agrément AMF n°GP 07000034
775 696 446 RCS PARIS

DIRECTION
Monsieur Éric COSSERAT,
Président
Monsieur Vincent LAMOTTE,
Directeur Général Délégué
Monsieur Sébastien CHAUVEAU,
Directeur Général Délégué
Monsieur Nicolas LEONNARD,
Directeur Général Délégué
Monsieur Miguel GOMES,
Responsable du Fund Management Retail
Madame Chris HUTIN,
Directrice Générale Adjointe

INFORMATION
Madame Maud BAUDOUIN
Directrice services clients
Tél. : 01 56 43 11 11
E-mail : infos@perial.com

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE
B&M Conseils

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
Laurent BECUWE

PERIAL Opportunités Territoires
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Visa AMF n°24-16 du 24/09/2024
931 805 782 RCS Paris

Dépositaire
Société Générale Securities Services

Expert externe immobilier
Galtier Valuation

Commissaire aux comptes titulaire
B&M Conseils

Capital maximum statutaire
60 000 000 €

Conseil de Surveillance
PRÉSIDENT
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

VICE PRÉSIDENT
Monsieur Marc GENDRONNEAU

MEMBRES
DANTZIG IMMO, représentée
par Monsieur Nicolas COUTANSAIS
DVH OPTIS GESTION, représentée
par Monsieur Aymeric VANHOUTTE
Monsieur Patrick CALMET
SCI ISIS, représentée
par Monsieur Dominique PONTABRY
BFF, représentée
par Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES SORTANTS
Néant

Rapport de gestion 2025



Photo non contractuelle / DR

Performances financières

PERIAL OPPORTUNITÉS TERRITOIRES

au 31/12/2025

Chiffres significatifs 2025	
Nombre de parts	175 185
Prix Acquéreur "associés sponsor"	47,50 €
Prix Acquéreur en début d'exercice	50,00 €
Prix Acquéreur au 31/12	50,00 €
Prix de retrait au 31/12	44,50 €
Montant annuel des souscriptions brutes	4 923 822
Nombre de parts échangées	100 352

Évolution du prix de la part	
Prix acquéreur frais inclus au 31/12	
2024	**2025**
50	50



Photo non contractuelle / DR

DIVIDENDE PAR PART 2025 :

3,75 €

PAR PART

PGA 2025 :

7,50 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2025 :

7,50 %

OBJECTIF DE TAUX DE RENTABILITE INTERNE CIBLE (TRI) 10 ANS :

6,0 %

AU 31/12/2025

8,8 M€

DE CAPITALISATION

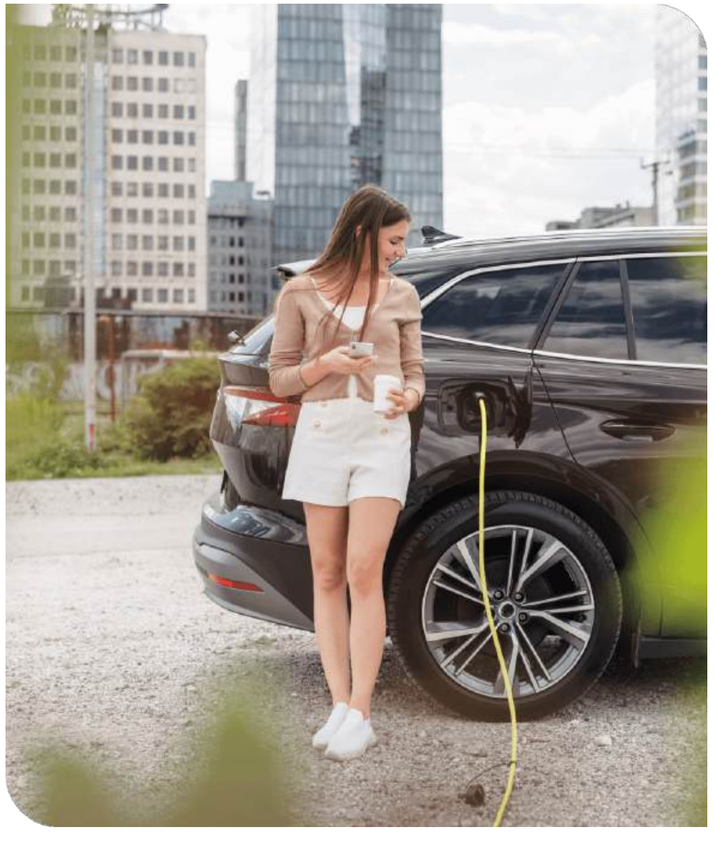


Photo non contractuelle / DR

51 €

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 12/02/2026

AU 31/12/2025

363

ASSOCIÉS

La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de l'évolution du prix de souscription sur l'année.

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Le taux de distribution est la division du dividende brut de l'année 2025, avant prélèvements payés par la SCPI pour le compte de l'associé, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La vie de la SCPI

L'exercice 2025 s'est inscrit dans un contexte marqué par une succession d'événements politiques, géopolitiques et économiques majeurs, contribuant à entretenir un niveau d'incertitude élevé sur les marchés. Dans cet environnement instable, l'économie française est demeurée en retrait par rapport à la zone euro, avec une croissance modérée estimée à +0,9%. C'est dans ce contexte d'incertitude que la SCPI Perial Opportunités Territoires a réalisé sa première année pleine d'activité, après son lancement fin 2024.

Perial Opportunités Territoires a mené une politique d'investissement active et sélective, concrétisée par la réalisation de deux acquisitions. Une première acquisition a ainsi été réalisé à Mondeville (14), situé au sein de l'une des zones commerciales les plus actives de France. Entièrement loué à un exploitant automobile de premier plan, cet actif, acquis à un taux de rendement attractif de 9,53 %. Une deuxième acquisition (CENTRAKOR) a été réalisée en deux phases à Distré (49), une première acquisition en avril 2025 puis le remembrement de la totalité de la boutique en novembre 2025 dans une zone commerciale active et établie. Cette acquisition, au locataire solide, présente un taux de rendement AEM moyen de 8,8 %. Ces opérations portent le taux moyen des acquisitions de POT à 9,2 %, traduisant la capacité de la SCPI à saisir des opportunités attractives dans un contexte de marché pourtant délicat.

Grâce à cette dynamique, Perial Opportunités Territoires a été en mesure de verser un taux de distribution de 7,50 % au titre de l'année 2025 et s'est imposée comme une SCPI à fort potentiel, avec une stratégie claire et un positionnement distinctif : investir dans l'économie des territoires en France, accompagner les acteurs régionaux dans leur développement et capter des opportunités de rendement là où elles sont les plus tangibles. Bilan très positif également sur la valorisation du patrimoine pour la première année pleine de la SCPI : la qualité des acquisitions réalisées a permis une revalorisation du prix de part de +2 % en février 2026.

Enfin, Perial Opportunités Territoires a renouvelé l'obtention de son label ISR, témoignant de son engagement à intégrer les principes ESG à l'ensemble des étapes de ses opérations, conformément à la politique de gestion de Perial. Une attention particulière est portée aux enjeux de mobilités durables, traduite par la mise en œuvre d'actions concrètes visant à optimiser l'accessibilité et la mobilité autour des actifs immobiliers détenus.

Marché commerce en France

En 2025, le marché français de l'immobilier de commerce a évolué dans un contexte de consommation toujours sous tension, où les ménages ont multiplié les arbitrages et où les écarts de performance entre actifs se sont accentués. Les volumes d'investissement se sont établis à 2,8 Md€ sur l'année, en progression de 6 % par rapport à 2024, traduisant le retour d'un intérêt sélectif des investisseurs pour la classe d'actifs. La demande s'est principalement concentrée sur les emplacements prime et les formats les plus résilients, notamment les commerces dans les centres-villes dynamiques et les *retails parks*, tandis que les actifs secondaires demeurent sous pression. Les rendements primes sont stables avec 4,5 % en centre-ville de Paris, 5,10 % dans les grandes métropoles française et 6,25 % pour les *retails parks* en région.(1)

(1) CBRE RESEARCH : FIGURES - COMMERCE FRANCE - T4 2025

Marché logistique en France

En 2025, le marché français de l'immobilier logistique a évolué dans un contexte de stratégie prudente, marqué par un attentisme accru des utilisateurs et des investisseurs. La demande placée s'est établie à 3,2 millions de m² sur l'année, en léger repli (-4 %) par rapport à 2024, tandis que le taux de vacance national s'est stabilisé autour de 6 %, traduisant un rééquilibrage progressif entre l'offre et la demande. Après dix trimestres de hausse consécutive, l'offre immédiate se stabilise à 4,8 M de m² à la fin de l'année 2025 (- 3 % sur trois mois et + 25 % sur un an). Sur le plan locatif, les valeurs demeurent globalement bien orientées pour les actifs de qualité et bien situés, soutenues par la rareté foncière et les exigences croissantes des utilisateurs. Les rendementsprimes se sont stabilisés autour de 4,9 %, confirmant une phase d'ajustement achevée et un environnement redevenu plus lisible pour les stratégies sélectives.(1)

La SCPI Perial Opportunités Territoires est autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite maximale de 40 % de la somme des dernières valeurs d'expertise publiée de la Société, augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenus pour le compte de la société depuis lors.

Au 31 décembre 2025, aucun endettement bancaire n'a été souscrit par la SCPI, le ratio LTV s'établit à 0 %.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI différentes méthodes existent :

- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 82,93 % au 31 décembre 2025.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 105,36 % au 31 décembre 2025.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM correspond au rapport entre l'exposition de la SCPI (emprunts bancaires et autres engagements, VEFA et autres acquisitions payables à terme, comptes courants associés) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 0 % au 31 décembre 2025



Photo non contractuelle / DR

Acquisitions *(en M€)*

La SCPI a totalisé 2 acquisitions en 2025 pour un montant total de 6 139 440 € AEM(2) et un taux de rendement moyen de +9,2 %.

Cessions

Aucune vente n'a été réalisée sur l'année.

Situation locative

La SCPI détient 2 immeubles acquis en 2025.

Aucune location, libération, renouvellement ou renégociation de bail n'a été constatée au cours de l'exercice 2025.

Patrimoine

Le taux d'encaissement de la SCPI atteint 100% en 2025.

(1) CBRE RESEARCH : FIGURES - COMMERCE FRANCE - T4 2025
(2) AEM est l'acronyme de Acte En Main et désigne le prix d'acquisition du bien augmenté de l'ensemble des frais liés à l'acquisition

Provision Gros Entretien

Aucune provision pour gros entretien n'a été constatée au 31 décembre 2025.

Résultat et Distribution

Les loyers se sont élevés à 374 625 € en 2025 après deux acquisitions réalisées à Mondeville et Distré. Le résultat de l'activité immobilière ressort ainsi à 368 598 € en 2025.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève, quant à lui à, - 45 576 € en 2025 contre -14 405 € en 2024.

Les produits financiers se sont élevés à 34 807 € en 2025 grâce aux placements de trésorerie de la SCPI.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 357 828 € en 2025 contre 97,85 € en 2024 compte tenu de la croissance du fonds au cours de l'année et des nouvelles acquisitions.

Le résultat net distribuable au 31 décembre 2025 se décompose ainsi :

- Bénéfice de l'exercice 2025 : 357 828 €
- Report à nouveau antérieur : 98 €
- Soit un résultat distribuable égal à 357 926 €

Nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés soit 352 684 € et d'affecter au report à nouveau la différence, soit 5 144 € pour le porter à 5 242 €.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 3,80 € et le dividende à 3,75 € par part.

Le report à nouveau représente 0,06 € par part en jouissance, soit 5 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 7,50 % pour l'année 2025 (sur la base du nouveau prix de part au 1er janvier 2025).

Prix et marché des parts

En 2025, Perial Opportunités Territoires a comptabilisé 100 352 nouvelles parts pour 4 923 823 €. Il n'existe pas de retrait au 31 décembre 2025.

A fin 2025, la valeur de réalisation s'établit à 46,09 € par part quand la valeur de reconstitution atteint 56,27 € par part, soit une augmentation de 12,53 % par rapport à 2024.

Le prix de la part de 50 € est en dessous de la valeur de reconstitution à fin d'année 2025 entraînant une hausse du prix de part à 51 € en février 2026.

Perspectives 2026

En 2026, Perial Opportunités Territoires poursuivra le déploiement de sa stratégie d'investissement opportuniste, dans un environnement de marché propice à l'identification d'opportunités attractives. Depuis le 12 février 2026, le prix de part de Perial Opportunités Territoires a été revalorisé à 51 €, soit une hausse de 2%. Cette hausse, dès la première année, reflète la qualité des premières acquisitions depuis son lancement et fait suite logiquement à la revalorisation de son patrimoine constatée via les expertises de fin d'année 2025.

Pour renforcer la résilience de son portefeuille, Perial Opportunités Territoires poursuivra également la diversification de ses investissements. À ce titre, la SCPI élargira son périmètre à d'autres classes d'actifs, notamment la logistique, dès lors que celles-ci présentent des fondamentaux locatifs solides.

En parallèle, une attention particulière sera portée à l'amélioration de la collecte. Les équipes de Perial Asset Management mèneront en 2026 un travail renforcé de communication autour des fondamentaux, de la performance réalisée et du positionnement différenciant de la SCPI pour continuer le développement du portefeuille dans des conditions maîtrisées.

Enfin, fidèle à son ADN, Perial Opportunités Territoires, la SCPI continuera d'inscrire ses investissements dans une démarche de redynamisation des territoires et d'accessibilité en intégrant les enjeux ESG à l'ensemble de ses décisions de gestion, dans la continuité de l'obtention de son label ISR.

Compte tenu de la bonne performance de 2025, le taux distribution prévisionnel de la SCPI est de 7% pour 2026.(1)



Photo non contractuelle / DR

> ÉVOLUTION DU CAPITAL *(EN €)*

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. (1)
2024	2 244 990	2 244 990	74 833	141	92 844	50,00
2025	5 255 550	3 010 560	175 185	363	458 130	50,00

(1) Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital)

> ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre de parts total en circulation au 01/01	Demandes de cessions en suspens	Délai moyen d'exécution des cessions	Rémunération de la gérance sur les cessions (en € HT)*
2024	-	N/A	-	-	-
2025	-	N/A	-	-	-

(1) Avertissement : Hypothèse de marché arrêtée par la Société de Gestion qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.

Informations sur les délais de paiement *(en €)*

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison

	Échéances non échues	Échéances entre 1 et 30 jours	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances*	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025							
Fournisseurs hors FNP	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL À PAYER	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

> TABLEAU D'AFFECTATION DES RÉSULTATS AU 31/12/2025

	Périodes	Total	Par part	Par part en pleine jouissance
Bénéfice au 31/12/2025	31/12/2025	357 827,65	2,04	3,80
Report à nouveau au 01/01/2025	**01/01/2025**	**97,85**	**0,00**	**0,00**
Résultat distribuable au 31/12/2025	31/12/2025	357 925,50	2,04	3,81
Acomptes sur dividendes au 31/12/2025	31/12/2025	352 683,63	2,01	3,75
Distribution plus values sur cessions immobilières 31/12/2025	**31/12/2025**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau au 31/12/2025		5 241,87	0,07	0,06
En nombre de jours			2,91	5,42
Acomptes sur dividendes / bénéfice		98,56%		

> ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART *(EN €)*

	2024	2025
Prix de souscription au 01/01 *	50,00	50,00
Dividende versé au titre de l'année	0,00	3,75
Rentabilité de la part (Taux de distribution) (1)	0,00%	7,50%
Report à nouveau cumulé par part	0,00	0,00

* Prix acquéreur frais inclus

(1) Dividende brut dans l'année rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année. Le dividende brut s'entend du dividende versé avant prélèvement libératoire et auquel s'ajoute la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (Impôts Europe et impôt sur cession d'actif France).

> EMPLOI DES FONDS *(EN €)*

	Total 31/12/2024	Variations	Total 31/12/2025
Fonds collectés	3 422 913	4 923 823	8 346 735
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers (Emprunt)	-	-	-
- Commission de souscription	92 844	458 130	550 974
- Achat d'immeubles (dont tx réalisés)	-	5 736 428	5 736 428
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	402 678	402 678
- Frais de constitution	3 237	5 704	8 941
- Divers	-	-	-
= SOMMES RESTANT À INVESTIR *	**3 326 832**	**- 1 679 117**	**1 647 715**

* Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles (Promesses,VEFA…), N/A au 31/12/2025.

> VALEUR DE RECONSTITUTION

	€	€ par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	8 073 671	46,09	82%
Frais d'acquisition*	690 275	3,94	7%
Frais de constitution	8 941	0,05	0%
Frais de souscription**	1 084 329	6,19	11%
Valeur de reconstitution	9 857 215	56,27	100%

* Les frais d'acquisition comprennent les frais et droits des experts immobiliers, les frais de financement engagés, les frais engagés pour l'acquisition des immeubles

** Les frais de souscription sont exprimés en HT

Les frais d'acquisition représentent 10,75% de la Valeur Vénale de la SCPI au 31/12/2025.



Photo non contractuelle / DR

Gouvernance : sécuriser vos investissements

Depuis 60 ans, PERIAL Asset Management gère des produits d'épargne immobilière. Pour protéger les intérêts des investisseurs et respecter la réglementation, l'entreprise s'appuie sur une gouvernance exigeante, des contrôles réguliers et une information transparente.

PERIAL, entreprise à mission et B Corp, est une holding qui détient 100 % du capital de deux filiales : PERIAL Asset Management et PERIAL Investment & Development. Leur organisation est conçue pour que chacune exerce ses activités de façon indépendante, dans le respect des règles applicables à la gestion de fonds d'investissement alternatifs (FIA). La gestion de votre SCPI est assurée par PERIAL AM, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) sous le n° GP 07000034 (agrément du 16 juillet 2007). PERIAL Asset Management est également soumise à la directive « AIFM » (directive 2011/61/UE), applicable depuis le 22 juillet 2014. PERIAL AM dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne, piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Son rôle est de veiller au respect des règles et de la déontologie, notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT). Dans l'exercice de ses missions, le RCCI s'assure en permanence de l'adéquation, de l'effectivité et de l'efficacité des procédures et des dispositifs de contrôle en place. Il procède à des contrôles réguliers, formule des recommandations d'amélioration et en assure le suivi jusqu'à leur mise en œuvre effective. Il rend compte à la Direction Générale de PERIAL AM de l'ensemble de ses travaux, des constats significatifs relevés et de tout dysfonctionnement susceptible d'affecter la conformité ou la maîtrise des risques opérationnels de la société.

Contrôle interne et Audit

Le contrôle interne de PERIAL AM vise notamment à s'assurer :

- du respect de la réglementation et des engagements pris par la société de gestion ;
- de la protection de l'intérêt des clients et des associés
- de la bonne organisation du processus de gestion ;
- de l'identification et du suivi des risques (opérationnels et réglementaires) ;
- du respect des règles de déontologie applicables au sein du Groupe PERIAL.

Les trois niveaux de contrôle

- **Contrôles de 1er niveau** : réalisés au quotidien par les équipes opérationnelles, dans le cadre de leurs activités.
- **Contrôles de 2e niveau** : réalisés sous la responsabilité du RCCI, pour vérifier et compléter les contrôles de 1er niveau.
- **Contrôles de 3e niveau (audit)** : contrôles périodiques réalisés de façon indépendante par un prestataire extérieur.

La Gestion des risques

PERIAL Asset Management a mis en place un dispositif de gestion des risques pour aider les équipes et la direction à prendre des décisions, tout en s'assurant que les processus sont solides. Les principaux risques liés à l'activité (opérationnels, financiers, réglementaires) sont identifiés, analysés et suivis de manière structurée, en s'appuyant sur des indicateurs et, si besoin, sur des scénarios.

Une cartographie des risques est tenue à jour pour l'ensemble des activités. Elle permet d'adapter, si nécessaire, les mesures de maîtrise des risques existantes. Cette cartographie s'appuie notamment sur des contrôles et des audits destinés à prévenir la survenance de risques opérationnels ou financiers.

Le dispositif est piloté par le Responsable Risk Management. Le Comité des risques se réunit chaque trimestre (et plus souvent si nécessaire) pour examiner les mesures en place, ainsi que les limites et seuils d'alerte. Il peut décider d'ajuster le dispositif et, en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite, de déclencher les mesures appropriées.

Conflits d'intérêts : prévention et contrôles

PERIAL AM identifie les situations qui pourraient créer un conflit d'intérêts et met en place des mesures pour les éviter. Cette prévention fait partie des contrôles clés de la Conformité et du Contrôle interne.

Concrètement, l'affectation des investissements entre les différents fonds gérés est vérifiée au regard de la stratégie d'investissement et des moyens financiers de chaque fonds. De même, lorsque des filiales du Groupe PERIAL interviennent dans la gestion des immeubles de vos SCPI, ces prestations sont encadrées par des contrats, documentées et contrôlées.

En 2025, les contrôles menés sur les transactions entre la SCPI et une entité du Groupe PERIAL n'ont pas mis en évidence d'honoraires versés à PERIAL Investment & Development au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Nos obligations et un suivi continu

PERIAL AM vérifie en continu, via ses politiques, ses procédures et son plan annuel de contrôle, le respect des obligations prévues par la directive AIFM. Ces obligations couvrent notamment : la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau de fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Vous informer tout au long de l'année

Pour vous informer de façon régulière, PERIAL AM publie une synthèse des activités de votre SCPI : à l'actif (acquisitions et cessions, situation locative, travaux, événements majeurs) et au passif (collecte, liquidité), ainsi que leurs impacts financiers et comptables. Cette information est disponible via plusieurs supports : bulletins semestriels d'information, rapport annuel et site internet (perial.com). PERIAL Asset Management présente également, chaque trimestre, ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI. Enfin, la note d'information remise lors de la souscription détaille le fonctionnement des SCPI.

Fiabiliser l'information financière

Le contrôle comptable et financier interne des opérations des SCPI gérées par PERIAL Asset Management a trois objectifs :

- assurer des enregistrements comptables fiables (exactitude et exhaustivité) ;
- produire un reporting financier clair et pertinent ;
- établir des comptes annuels conformes à la réglementation.

La fiabilité des informations comptables et financières repose sur des règles, des procédures et des contrôles. Le traitement comptable est assuré à l'aide des logiciels suivants :

- « PREMIANCE » : comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- « UNICIA » : gestion des parts.

Maîtriser le risque

PERIAL AM réalise également des « stress tests » (tests de résistance) en conditions de marché normales ou dégradées. Ces analyses permettent d'évaluer l'impact d'un décalage possible entre, d'un côté, des sorties qui peuvent être demandées par les associés et, de l'autre, des actifs immobiliers qui se vendent par nature plus lentement. Ce dispositif contribue à un suivi périodique robuste du risque de liquidité.

Par ailleurs, des ratios de risque sont suivis pour limiter la concentration sur un immeuble, un locataire ou un loyer, à l'échelle du patrimoine et de ses revenus. L'objectif est de contribuer à une gestion saine des SCPI et à la meilleure liquidité possible, qui dépend notamment de l'existence d'une contrepartie lors d'une souscription ou d'un achat. Des procédures spécifiques permettent aussi d'anticiper et de gérer, autant que possible, une situation de liquidité insuffisante.

À la clôture de l'exercice 2025, les limites fixées pour le suivi des risques financiers de votre SCPI étaient respectées : aucun dépassement n'a été constaté.

Une politique de rémunération claire et transparente

PERIAL AM veille au respect des règles de rémunération prévues par la directive AIFM (directive 2011/61/UE du 8 juin 2011), applicable aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération pour les collaborateurs dont les fonctions peuvent avoir un impact sur le profil de risque des FIA ou de la société de gestion.

Le comité des rémunérations examine les politiques et pratiques de rémunération, ainsi que les incitations susceptibles d'influencer la prise de risques. Il se réunit au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versés par Perial Asset Management pour le dernier exercice clos au 31/12/2025 a représenté **10 278 772,10 €** pour un effectif moyen de 141 ETP (Equivalent Temps Plein) dont **1 011 611,33 €** en part variable.

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques *en euros*	**Au titre de 2025**	**En %**
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	2 703 655	69,85 %
Rémunération des cadres supérieurs	1 167 051	30,15 %
TOTAL	**3 870 706**	
Dont salaires fixes		90 %
Dont rémunération variable		10 %

Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL AM sont disponibles auprès de la société de gestion (www.perial.com).

Focus

UN MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE AU CŒUR DES PRIORITÉS DE PERIAL AM

PERIAL Asset Management déploie une stratégie d'investissement responsable sur l'ensemble de sa gamme de fonds, avec une logique d'amélioration continue des performances extra-financières. Cette démarche s'inscrit dans la stratégie RSE du Groupe, « PERIAL Positive 2030 », qui fixe des objectifs à horizon 2030 sur 12 thématiques, réparties en trois piliers : climat, communauté et territoire. L'ensemble des 7 fonds (SCPI, SCI et FPCI) de PERIAL Asset Management sont labellisés ISR. Depuis plus de 15 ans, nous partageons la conviction que l'intégration de recherche d'impacts environnementaux et sociaux positifs au cœur de la stratégie opérationnelle des fonds est source de création de valeur et de résilience.



Photo non contractuelle / DR

PERIAL Positive 2030

Participer à l'attractivité des territoires grâce aux solutions de mobilité décarbonées

La SCPI PERIAL Opportunités Territoires vise à développer les solutions de mobilité décarbonées en régions, participant à l'attractivité du patrimoine

Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, **PERIAL Positive 2030**. Ces engagements se sont traduits par la qualité juridique d'**entreprise à mission** en 2024 et l'obtention de la **labélisation B Corp**. A l'image du Groupe, PERIAL Asset Management affirme sa volonté de marquer positivement le Climat, la Communauté et le Territoire :

- Le **Climat,** pour participer activement à l'atténuation du changement climatique ;
- La **Communauté,** pour développer les conditions d'un bien-vivre ensemble pérenne ;
- Le **Territoire,** pour être acteur de territoires plus inclusifs.

À ce jour, les sept fonds **de la gamme** proposée par PERIAL Asset Management sont **labélisés ISR,** dont la SCPI PERIAL Opportunités Territoires.

Au-delà de la labellisation, la SCPI PERIAL Opportunités Territoires vise à améliorer l'**accessibilité** du territoire français, et le **développement des mobilités décarbonées**.

En ce sens, la SCPI vise à **doubler le score mobilité d'ici 2030**, score qui agrège plusieurs critères, notamment : accessibilité routière, proximité des transports en commun, disponibilité de bornes de recharges pour véhicules électriques, ou encore parkings à vélos.

Pourquoi cette stratégie ISR est-elle importante ? Au-delà de participer à la stratégie nationale bas carbone, cela **répond à de vrais besoins** : selon l'observatoire des mobilités de 2022, 93% des Français et 89% des non-utilisateurs de transports en commun considèrent qu'il est nécessaire de développer les transports en commun ; et **près d'un Français sur 4 et près d'un jeune sur 2 déclarent avoir déjà renoncé à un travail ou à une formation faute de moyen de déplacement**.

La stratégie ISR de PERIAL Opportunités Territoires s'appuie en outre sur l'évaluation de la performance de chacun des actifs, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille, jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille de critères ESG, parmi lesquels :

- Critères **Environnementaux** : consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées, préservation des ressources, protection et amélioration de la biodiversité locale ;
- Critères **Sociaux** : accessibilité en transports, services à proximité, paramètres intérieurs de confort et de santé ;
- Critères de **Gouvernance** : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience climatique.

Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de votre SCPI dans l'annexe intitulée Caractéristiques Environnementales et/ou Sociales.

La SCPI PERIAL Opportunités Territoires est classée **article 8** de la réglementation **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale
de la Société Civile de Placement Immobilier PERIAL Opportunités Territoires,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **PERIAL OPPORTUNITES TERRITOIRES** relatifs à l'exercice de quatre mois et vingt jours clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 01 janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valeurs vénales des immobilisations locatives » (II) de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant désigné en assemblée générale, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement relatifs aux fournisseurs mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Toutefois, en application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement des clients également prévues à l'article cité ci-dessus, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL ASSET MANAGEMENT.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris,

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS
DIDIER HASSAN
ISMAIL HILALI

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
de la société civile de placement immobilier PERIAL Opportunités Territoires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société **PERIAL OPPORTUNITES TERRITOIRES** et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblee generale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Conventions déjà approuvees par l'assemblee generale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec perial asset management, votre société de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, votre société verse à perial asset management :

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 11 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission).

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 458 130 € hors taxes

- Une commission de gestion aux taux maximum de 10 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 34 584 € hors taxes

- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société perial asset management.

Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.

- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 5 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.

Aucune cession n'a été réalisée par votre SCPI sur l'exercice 2025.

- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 5 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.

Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.

Fait à Paris,

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS
DIDIER HASSAN
ISMAIL HILALI

Rapport du conseil de surveillance de l'Assemblée générale du 10 juin 2026 de la SCPI Perial Opportunités Territoires

L'enthousiasme initial de votre conseil de surveillance se trouve conforté par les excellents résultats de l'année 2025 mais n'a manifestement pas été assez communicatif. Il est dommage qu'une collecte décevante n'ait pas permis de rapidement diversifier notre patrimoine dans un nombre d'actifs plus significatif. Les opportunités ne manquent pas que ce soit dans le domaine du commerce de proximité, de la santé, du tourisme ou de la logistique urbaine.

Dans un contexte chahuté, il est bien agréable de profiter, chaque mois, d'un rendement élevé (7,5% en 2025 dont 10% de revenus financiers).

A ce stade, sans aucun recours à l'effet dopant de l'endettement et sans sacrifier la valorisation de la part qui augmente de 2% et reste prudemment en deçà de sa valeur de reconstitution (56,27 €).

Outre le niveau élevé du rendement des investissements réalisés (supérieur à 9%) ,la parfaite maîtrise des charges et notamment des charges fixes mérite d'être relevée.

La jeunesse et la taille de notre SCPI expliquent le niveau symbolique de notre report à nouveau.

L'enjeux des mobilités durables nous semble particulièrement pertinent et adapté au type de patrimoine envisagé.

Nous resterons particulièrement attentifs à ce que les investissements réalisés soient aussi réalisés dans une perspective de long terme, diversifiés sur les plans locatif, technique et géographique, et sélectionnés de façon suffisamment sécurisée dans des bassins d'emploi dynamiques.

Nous vous invitons sans réserves à voter favorablement à l'intégralité des résolutions présentées qui n'appellent de notre part aucun commentaire particulier.

PIERRE-YVES BOULVERT

PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Documents de synthèse

> ÉTAT DU PATRIMOINE *(EN €)*

		31/12/2025		31/12/2024	
		Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
Placements Immobiliers					
Immobilisations locatives					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes…)	+	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-	-
Concessions	+	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-	
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	
Terrains et constructions locatives	+	5 736 428	6 420 714	-	-
Immobilisations en cours	+	-	-	-	-
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Titres Financiers contrôlés					
Immobilisation financières contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		**5 736 428**	**6 420 714**	**-**	**-**
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)		**-**	**-**	**-**	**-**
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés	+	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	+	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-	-
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	44 408	44 408	-	-
Autres créances	+	229 983	229 983	666 226	666 226
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Valeurs de placement et disponibilité					
Valeurs mobilières de placements	+	-	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-	-
AUTRES DISPONIBILITÉS	**+**	**1 811 086**	**1 811 086**	**2 793 278**	**2 793 278**
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)		**2 085 476**	**2 085 476**	**3 459 504**	**3 459 504**
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Dettes					
Dettes financières	-	122 080	122 080	-	-
Dettes d'exploitation	-	157 122	157 122	132 575	132 575
Dettes diverses	-	153 317	153 317	-	-
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)		**- 432 520**	**- 432 520**	**- 132 575**	**- 132 575**
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	-	-	-	-
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)		**-**	**-**	**-**	**-**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**7 389 385**		**3 326 929**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**8 073 671**		**3 326 929**

> COMPTE DE RÉSULTAT

		31/12/2025	31/12/2024	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'activité immobilière					
Loyers	+	374 625	-	375	100%
Charges facturées	+	12 795	-	13	100%
Produits des participations contrôlées	+	-	-	-	0%
Produits annexes	+	-	-	-	0%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	-	-	-	0%
Transferts de charges immobilières	+	-	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		**387 420**	**-**	**387**	**0%**
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	12 795	-	13	100%
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-	0%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-	-	-	0%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-	0%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	6 027	-	6	100%
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES		**18 822**	**-**	**19**	**0%**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)		**368 598**	**-**	**369**	**0%**
Produits d'exploitation					
Autres Produits d'exploitation	+	2	-	0	100%
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-	-	0%
Transferts de charges d'exploitation	+	-	96 081	- 96	-100%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		**2**	**96 081**	**- 96**	**-100%**
Charges d'exploitation				**-**	
Commissions de la société de gestion	-	34 584	1 450	33	2285%
Charges d'exploitation de la société	-	10 987	16 191	- 5	-32%
Diverses charges d'exploitation	-	8	92 844	- 93	-100%
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	-	-	-	0%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-	0%
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		**45 579**	**110 486**	**- 65**	**-59%**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)		**- 45 577**	**- 14 405**	**- 31**	**216%**
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-	0%
Autres produits financiers	+	34 807	14 502	20	140%
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		**34 807**	**14 502**	**20**	**140%**
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-	0%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	-	-	-	0%
Dépréciations	-	-	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		**-**	**-**	**-**	**0%**
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II		**34 807**	**14 502**	**20**	**140%**
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	-	-	-	0%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS		**-**	**-**	**-**	**0%**
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	0%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		**-**	**-**	**-**	**0%**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - I + II		**-**	**-**	**-**	**0%**
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)		**357 828**	**98**	**358**	**365590%**

> TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	2 244 990		3 010 560	5 255 550
Capital en cours de souscription	-	-	-	
Capital retrait de parts	-	-	-	-
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	1 177 923		1 913 263	3 091 185
Primes d'émission en cour de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 96 081		- 866 511	- 962 592
Ecarts de réévaluation			**-**	**-**
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	**-**	**-**	**-**	**-**
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**-**	**-**	**-**	**-**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**-**	**98**	**-**	**98**
Résultat de l'exercice	**98**	**- 98**	**357 828**	**357 828**
Acompte sur distribution	**-**	**-**	**- 352 684**	**- 352 684**
TOTAL GENERAL	**3 326 929**	**-**	**4 062 455**	**7 389 385**

> ENGAGEMENTS HORS-BILAN 31/12/2025

	2025
Dettes garanties	
Engagements donnés:	
Engagements d'achats d'immeubles	-
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	-
Engagements sur immeubles acquis en VEFA	-
Garanties données	
Hypothéques liées aux emprunts	-
Promesses d'affectation hypothècaires de 1er rang	-
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang	-
TOTAL	**-**

	2025
Engagements reçus	
Engagements de vente d'immeuble	-
Cautions reçues des locataires	-
Garanties bancaires	-
Lignes Court Terme et facilités de caisse	
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-
TOTAL	



Photo non contractuelle / DR



Photo non contractuelle / DR

Projet de résolutions

Chères Associées, Chers Associés,

Au titre des résolutions ordinaires, il vous appartiendra notamment d'approuver les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, se soldant par un bénéfice de 357 827,65 euros, ainsi que la proposition de distribution d'un dividende d'un montant de 352 683,63 euros (soit un dividende unitaire par part en pleine jouissance de 3,75 euros).

Au-delà des résolutions d'ordre ordinaire qui seront soumises à votre vote au cours de nos traditionnelles Assemblées Générales annuelles, nous soumettons également à votre vote une résolution d'ordre extraordinaire qui a pour objectif de permettre le reversement de ce « reset fiscal » d'avoir lieu lors du versement de chaque acompte sur dividende.

Reversement de plus-value de cessions immobilières (Résolution 4)

Lorsque la SCPI distribue une plus-value immobilière, celle-ci est versée après déduction du potentiel impôt sur les plus-values (net), la société de gestion réglant cet impôt pour le compte des associés personnes physiques. Les personnes morales n'étant pas soumises à cette fiscalité, la part correspondant à cet impôt leur est reversée sous forme de complément de distribution, appelé reversement « reset fiscal ».

Dans le cadre de cette résolution, nous vous proposons de permettre le reversement de ce « reset fiscal » lors du versement de chaque acompte sur dividende.

Résolutions à titre ordinaire

1ère Résolution

(Rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; Examen et approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2025 ; Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 357 827,65 euros ;
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;
- constate que le capital social effectif s'élevait au 31 décembre 2025 à 5 255 550 euros ;
- donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2ème Résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice de 357 827,65 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, sur proposition de la Société de Gestion :

- décide d'affecter le bénéfice de l'exercice comme suit :
  - bénéfice de l'exercice : 357 827,65 euros
  - report à nouveau antérieur: 97,85 euros

Formant un bénéfice distribuable de : 357 925,50 euros

- décide :
  - de fixer le dividende de l'exercice au montant de : 352 683,63 euros

    correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
  - d'affecter le solde au report à nouveau : 5 241,87 euros

3ème Résolution

(Examen et approbation des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance ainsi que du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions conclues au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles que visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier prend acte des conclusions de ces rapports et en approuve sans réserve le contenu et les opérations qui y sont visées.

Résolutions à titre extraordinaire

4ème Résolution

(Modification de l'article 27 "Plus-values immobilières sur cession d'actifs" des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- décide de modifier le cinquième paragraphe de l'article 27 « Plus-values immobilières sur cession d'actifs » des statuts de la Société, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article demeure inchangé) :

Article 27 – Plus-values immobilières sur cession d'actifs

« *[…/…]*

Ce paiement interviendra lors du versement de chaque acompte sur dividende versé au cours de l'exercice.

[…/…] »

5ème Résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

Annexe comptable

PERIAL
OPPORTUNITÉS TERRITOIRES

Photo non contractuelle / DR

I – FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2025 de 100 352 parts pour un montant de 4 923 823€ contre 74 833 parts pour un montant de 3 422 913€ en 2024.
- Deux acquisitions ont été réalisées sur l'année 2025.

Au 31 décembre 2025 :

- L'État du patrimoine de la société PERIAL Opportunités Territoires fait apparaître une valeur bilantielle totale de 7 389 385 € et une valeur estimée totale de 8 073 671 €.
- Le bénéfice s'établit à 357 828 €, les acomptes sur dividendes versés sur l'exercice 2025 s'élèvent à 352 684€.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 4 923 822 €.
- La valeur nominale des parts est de 30 € et la prime d'émission de 20 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 100 352 parts.

II – INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION DES COMPTES

Les comptes annuels de l'exercice clôt le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux dispositions règlementaires applicables. A compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation.

Les documents de synthèse comprennent l'"Etat du patrimoine", le tableau de variation des capitaux propres", un "État hors bilan", le "Compte de résultat" et l'"Annexe".

L'Etat du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

- Colonne "valeurs bilantielles" présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires,
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi à compter du 1er janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet évènement,
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n°2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et la plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 458 129 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 92 844 euros.

L'imputation sur la prime d'émission des frais liés aux acquisitions a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 418 678 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 0 euros.

Principales règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité (dans la colonne « valeurs bilantielles ») est la méthode des coûts historiques.

Immobilisations locatives

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

Valeurs estimées des immobilisations locatives

En lien avec l'acquisition de deux nouveaux actifs, pour la première fois la société a du procéder à des valorisations de son patrimoine immobilier.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par l'expert indépendant et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Galtier Valuation agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble. L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en oeuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparable ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

La société Galtier Valuation a effectué sur l'exercice une évaluation du patrimoine en deux temps : une première expertise en lien avec l'acquisition, et une seconde pour actualiser la valeur. Une évaluation interne a été réalisée lors de chaque campagne d'expertise de façon à valoriser l'intégralité des actifs. Elle a procédé à une actualisation et une première expertise.

Valeur vénale

Patrimoine *(en €)*	**Global**	**Par part**
Valeur comptable	5 736 428	32,74
Valeur vénale / expertise	6 420 714	36,65
Valeur de réalisation	8 073 671	46,09
Valeur de reconstitution*	9 857 215	56,27

Plan d'entretien des immeubles locatifs (Provision pour Gros entretien)

Des provisions pour gros entretiens (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.

La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Aucune provision pour gros entretien n'a été constaté au 31 décembre 2025.

Provision des créances locataires

La SCPI a acquis deux nouveaux actifs au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Aucune provision pour loyers n'a été constatée sur cet exercice.

Gestion locative

Conformément à l'article 18.2 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion maximum, pour l'administration de la SCPI, de 10% HT sur les recettes brutes de toute nature (Produits locatifs HT, produits financiers nets et assimilés) de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les locataires douteux.

Commission de pilotage de la réalisation des travaux

Conformément à l'article 18.2 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage, pour les travaux réalisés sur le patrimoine immobilier, à hauteur de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés.

En complément des missions de suivi et de pilotage, la société peut réaliser des missions de maîtrise d'œuvre d'exécution. Dans ce cas, la commission de suivi et de pilotage perçue sera portée à 5% HT maximum du montant des travaux réalisés.

Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

Prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition des immobilisations locatives (droits d'enregistrement, frais de notaire) ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Les honoraires de recherche locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

III – TABLEAUX CHIFFRES *(EN EUROS)*

Placements immobiliers

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

	Valeurs 2025		Valeurs 2024	
Terrains et constructions locatives	**Comptables**	**Estimées**	**Comptables**	**Estimées**
Droits réels	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	5 736 428	6 420 714	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL	**5 736 428**	**6 420 714**	**-**	**-**

Droits réels, concessions

Néant.

Immeubles

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montant au 01-01-2025	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif	Montant au 31-12-2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	-	5 736 428	-	5 736 428
Construction et sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**5 736 428**	**-**	**5 736 428**

État des provisions pour gros entretiens

Néant.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Immobilisations autres que les titres de participations

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics : aucune somme comptabilisée sur l'exercice.



Photo non contractuelle / DR

Créances

Locataires et comptes rattachés

	2025	2024
Locataires et comptes rattachés	44 408	-
dont locataires douteux	-	-
Factures à établir	-	-
Provisions sur charges	-	-
TOTAL	**44 408**	**-**

Autres créances

	2025	2024
Etat et autres collectivités	79 508	25 610
Associés opération sur capital (créances)	116 809	444 987
Fournisseurs débiteurs	6 227	-
Autres débiteurs	27 438	195 629
Provisions sur charges versées aux syndics	-	-
Autres créances (subventions à recevoir...)	-	-
TOTAL	**229 983**	**666 226**

Valeurs de placement et disponibilités

A fin d'année 2025, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 34 645,87 €.

Dettes

Dettes d'exploitation

	2025	2024
Avoirs à établir	-	-
Locataires provisions sur charges reçues	6 618	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	150 504	132 575
TOTAL	**157 122**	**132 575**

Dettes financières

N/A au 31 décembre 2025.

Dettes diverses

	2025	2024
Locataires créditeurs	152 327	-
Dettes fiscales et sociales	990	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Associés dividendes à payer	-	-
Créditeurs divers	-	-
TOTAL	**153 317**	**-**

Capitaux propres

Capital souscrit

Le capital s'élève depuis l'origine à 5 255 550 € dont 100 352 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 3 010 560 €. Le prix de la part est de 50 €. Le délai de jouissance des parts est de 4 mois.

Capital, retraits des parts

Aucun retrait de parts n'a été opéré sur l'exercice.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission /prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/2025	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Prime d'émission brute	1 177 923	1 913 263	3 091 185
Prime d'émission brute-retrait des parts	-	-	-
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	- 3 237	- 5 704	- 8 941
- frais d'acquisition des immeubles	-	- 402 678	- 402 678
- commissions de souscription	- 92 844	- 458 130	- 550 974
Total des prélèvements	- 96 081	- 866 511	- 962 592
PRIME D'ÉMISSION NETTE	**1 081 842**	**1 046 751**	**2 128 593**

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 18 juin 2025 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2024 d'un montant de 97,85 € au poste report à nouveau pour la totalité du bénéfice de l'exercice.

Compte de résultat

Variation des remboursements

Nature des charges	2025	2024
Charges diverses, fournitures et services	-	-
Taxes locatives (TOM…)	2 462	-
Total charges locatives	**2 462**	**-**
Travaux, entretien courant	-	-
Assurances	-	-
Taxes foncières	10 333	-
Taxes sur les bureaux en IDF	-	-
Frais de procédures	-	-
Charges non locatives diverses	-	-
Commissions et honoraires	-	-
Total charges immobilières	**10 333**	**-**
TOTAL	**12 795**	**-**

Autres charges immobilières

	2025	2024
Charges de copropriétés	5	-
Commissions, honoraires, frais de procédures	6 022	-
Impôts locaux	-	-
Loyers bail à construction	-	-
Gestion locative déléguée	-	-
Intérêts d'emprunts	-	-
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée …)	-	-
TOTAL	**6 027**	**-**



Photo non contractuelle / DR

Charges d'exploitation

	2025	2024
Rémunération de la gérance	34 584	1 450
Commissions de la société de gestion	**34 584**	**1 450**
Honoraires Depositaire	590	1 550
Honoraires commissaire aux comptes*	9 000	4 500
Honoraires divers **	2 416	1 272
Publicité et publication	- 4 680	8 187
Frais de PTT	237	-
Services bancaires	2 921	683
CET (CVAE)	-	-
Impôts sur les sociétés Europe	-	-
TVA non récupérable	-	-
Droits d'enregistrement**	-	-
Frais liés aux emprunts	-	-
Autres (frais de déplacements ...)	502	-
Charges d'exploitation de la société	**10 987**	**16 191**
Rémunération conseil de surveillance	-	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commission de souscription***	-	92 844
Commissions d'arbitrage	-	-
Autres charges d'exploitation	8	-
Diverses charges d'exploitation	**8**	**92 844**
TOTAL	**45 579**	**110 486**

* au titre du contrôle légal des comptes.
** Dont 1 008€ d'honoraires fiscaux relatifs à des frais de constitution, imputés sur la prime d'émission.
*** Conformément à l'article 18.2 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 11% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission via le crédit d'un compte de charge dédié. La commission de souscription prélevée en capitaux propres sur l'exercice 2025 s'élève à 458 130€.

Produits annexes

Eléments	2025	2024
Charges forfaitaires	-	-
Remises en état facturées (départs locataires)	-	-
Etat des lieux facturés	-	-
Remboursement assurance	-	-
Autres produits	-	-
Ventes énergies	-	-
TOTAL	**-**	**-**

Transfert de charges d'exploitation

Eléments	2025	2024
Frais de constitution *	-	3 237
Frais acquisition immeubles	-	-
Commissions souscriptions *	-	92 844
Commission sur arbitrage	-	-
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt	-	-
TOTAL	**-**	**96 081**

* Par analogie avec la mise à jour du Plan Comptable Général, les comptes de transferts de charges ne sont plus utilisés à partir du 1er janvier 2025.

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non controlées	-	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	-	-
Revenus des participations non controlées	-	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt…	-	-
Rémunération VEFA	-	-
Autres produits financiers	-	34 807
Produits financiers sur compte courant SCI	-	-
TOTAL	**-**	**34 807**

Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
Indemnités perçues	-	-
Procédures locatives	-	-
DG et crédits locataires conservés	-	-
Divers	-	-
Pénalités de retard	-	-
Produits antérieurs	-	-
TOTAL	**-**	**-**

IV – INFORMATIONS DIVERSES *(EN EUROS)*

Produits à recevoir

	2025	2024
Créances rattachées à des participations	-	-
Locataires et comptes rattachés	44 408	-
Autres créances d'exploitation	-	-
Disponibilités	7 287	12 701
TOTAL	**51 695**	**12 701**

Charges à payer

	2025	2024
Intérêts courus sur emprunt	-	-
Services bancaires (frais, intérêts)	-	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	153 047	132 575
Charges immobilières	-	-
Frais d'Assemblée Générale	-	-
Divers	-	-
CVAE	-	-
Taxe foncière	-	-
TVA non récupérable	-	-
Avoirs à établir sur loyers	-	-
TOTAL	**153 047**	**132 575**

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2025

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénales par immeuble en raison des arbitrages en cours ou à venir.

Toutefois, la société de gestion mettra ces informations à la disposition des associés qui en feraient la demande.

	Immeuble	Date d'acquisiton	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2025	Prix de revient 31/12/2024
COMMERCE							
Régions							
	CAEN MONDEVILLE	27/02/2025	2 676 m²	3 268 714	-	3 268 714	-
	DISTRE	24/04/2025	2 850 m²	2 467 714	-	2 467 714	-
TOTAL				**5 736 428**	**-**	**5 736 428**	**-**

PERIAL
OPPORTUNITÉS TERRITOIRES

PERIAL
ASSET MANAGEMENT



Rapport extra-financier **2025**

Rapport extra-financier 2025 Perial Opportunités Territoires

Chiffres clés

PERIAL OPPORTUNITÉS TERRITOIRES

Pour tout comprendre

1 kWh = pendant 1 heure

Énergie nécessaire à la production de l'énergie finale

Énergie nécessaire à l'acheminement de l'énergie sur son lieu de consommation

Énergie finale (qui apparaît sur les factures) (kWh_{EF})

Énergie primaire (kWh_{EP})

PRÈS D'UNE

Quinzaine

D'EXPERT ECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

au sein de PERIAL AM, et un service RSE et Innovation à l'échelle du groupe PERIAL



Photo non contractuelle / DR

100 %

DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS

en France alimentés en électricité sont couverts par une énergie verte, certifiée **garantie d'origine renouvelable**

100 %

DES *PROPERTY MANAGERS*

intervenant sur le patrimoine français des fonds se sont engagés par la charte ESG PERIAL AM à améliorer leurs impacts sur les enjeux environnementaux, sociaux et sociétaux



Photo non contractuelle / DR

100 %

DES PARTIES COMMUNES ET LOTS VACANTS

en France alimentés en gaz sont couverts par un contrat-cadre de fourniture de gaz vert

326

$KWH_{EP}/M^2.AN$

en moyenne[1] contre **374 KWhEP/m²/an** (benchmark Deepki) à l'échelle du fonds

[1] La méthodologie de calcul de cet indicateur est détaillée à l'indicateur "Performance énergétique"

Les enjeux ESG

Selon PERIAL Asset Management

L'immobilier au cœur d'enjeux majeurs

Le secteur de l'immobilier se trouve à la croisée d'enjeux majeurs, qu'ils soient environnementaux, sociaux/sociétaux ou de gouvernance (ESG).

Santé

90 %

DE NOTRE TEMPS

est passé à l'intérieur débâtiments qui influent sur notre état de santé physique, mentale et sociale.

(International Well Building Institute)

Biodiversité

La vitesse actuelle de perte de biodiversité est estimée

ENTRE

100 et 1 000 fois

supérieure à la vitesse d'extinction normale.

(IPBES)

Démographie

2/3

DE L'AUGMENTATION DE LA POPULATION MONDIALE D'ICI 2050

sera concentrée dans les villes

(ONU)

Mobilité

A l'échelle de la France,

LA VOITURE CAPTE PLUS DE

70 %

des km parcourus pour aller travailler

(Insee, 2022)

Résilience climatique

Le coût annuel des événements climatiques en France a été

MULTIPLIÉ PAR

3,5

en 40 ans

(Banque des Territoires)

Climat

Les bâtiments représentent

40 %

DES CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE ET

36 %

DES ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE

en Europe

(Commission européenne)



Photo non contractuelle / DR

Tout savoir sur les engagements de Perial Asset Management PERIAL POSITIVE 2030

PERIAL est une entreprise à mission et labélisé B Corp

Comme toute la gamme de fonds gérés par PERIAL Asset Management, la **SCPI PERIAL Opportunités Territoires** s'inscrit dans la stratégie RSE du groupe **PERIAL - PERIAL Positive 2030** - qui affirme les forces et les convictions du groupe en les projetant à horizon 2030, et en orientant ses activités vers des impacts positifs sur le climat, sur la communauté et sur le territoire.

Notre stratégie est guidée par la Raison d'être du groupe PERIAL : ***« Être moteur de la transformation vers l'épargne et l'immobilier responsables, pour accompagner chacun de nos clients et construire, tous ensemble, un avenir durable ».***

- **Le climat,** pour participer activement à limiter le changement climatique.
- **La communauté,** pour développer les conditions d'un bien-vivre ensemble pérenne.
- **Le territoire,** pour être un acteur de territoires plus inclusifs.

Deouis 2024 le Groupe PERIAL est **une Entreprise à Mission**, intégrant ses missions dans ses statuts. Cette transformation traduit l'ambition du Groupe d'associer la **réussite économique**, l'**impact sociétal** et la **transition environnementale** pour contribuer à l'**intérêt général**. Dans ce cadre, PERIAL s'engage à travers **quatre missions principales** :

1. Proposer des solutions d'investissement intégrant une vision de la valeur enrichie des dimensions sociétales et environnementales ;
2. Contribuer au développement d'un immobilier régénératif ;
3. Promouvoir des partenariats solides et de long terme ;
4. Cultiver avec nos collaborateurs nos singularités de groupe engagé et indépendant.

Cette démarche renforce notre engagement à créer une valeur durable et responsable pour l'ensemble de notre écosystème, et notamment pour nos clients associés des fonds.

PERIAL Opportunités Territoires : une SCPI engagée

pour l'amélioration de la mobilité décarbonée au sein des territoires



Photo non contractuelle / DR

La mobilité durable : un enjeu territorial et social

La SCPI PERIAL Opportunités Territoires s'inscrit dans une démarche visant à renforcer l'accessibilité et la connectivité des actifs immobiliers au sein des territoires français, en cohérence avec sa stratégie d'investissement : investir dans des zones dynamiques, diversifiées et attractives.

Focus

QU'EST-CE QUE LA MOBILITÉ DÉCARBONÉE ?

La mobilité décarbonée désigne l'ensemble des solutions permettant de **réduire l'impact environnemental des déplacements tout en améliorant l'accessibilité et la qualité de vie des utilisateurs**. Elle repose sur trois piliers :

1. **Accessibilité** : garantir des connexions efficaces aux transports collectifs et aux infrastructures territoriales pour limiter la dépendance à la voiture individuelle.
2. **Sobriété carbone** : privilégier des modes de déplacement à faibles émissions (marche, vélo, transports en commun, véhicules partagés ou électriques).
3. **Intégration territoriale** : gérer des immeubles qui s'inscrivent dans des réseaux de mobilité cohérents, favorisant la mixité des usages et la proximité des services.

En pratique, cela implique de sélectionner et de gérer **des immeubles bien connectés aux transports et développer des dispositifs de mobilité douce et des équipements de recharge sur site**, afin de répondre aux attentes des occupants, des collectivités et des investisseurs, tout en contribuant à la transition énergétique.

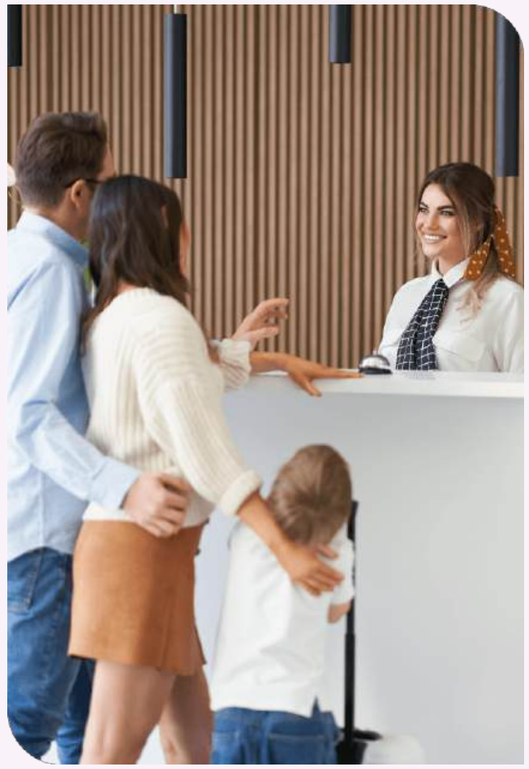


Photo non contractuelle / DR

Une stratégie ESG éprouvée

PERIAL ESG Score :

une notation créée par PERIAL AM regroupant environ **70 critères ESG** pour évaluer chaque immeuble et valoriser sa trajectoire d'amélioration

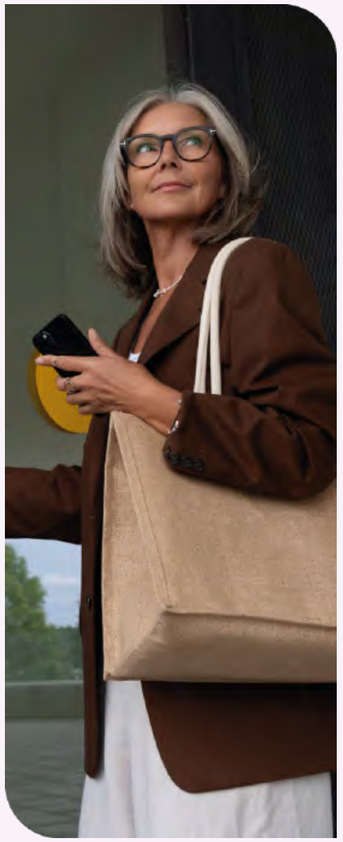


Photo non contractuelle / DR

8 indicateurs de performance extra-financière

1. La performance énergétique
2. Les émissions de gaz à effet de serre (GES)
3. La biodiversité
4. La gestion des déchets
5. La mobilité
6. Les bornes de recharge électriques
7. La gestion de la chaîne d'approvisionnement
8. La résilience climatique

Des succès partagés

L'atteinte des objectifs de PERIAL Positive 2030 n'est possible qu'à travers l'engagement de l'ensemble des parties prenantes. Les savoirs sont partagés en interne, et les collaborateurs et collaboratrices prennent une part active à l'atteinte des objectifs extra-financiers de la société et du groupe.

PERIAL AM s'appuie également sur des prestataires experts pour définir et déployer des actions sur des thématiques spécifiques. Les clients locataires, qui utilisent les immeubles au quotidien, peuvent participer à la sobriété et à la résilience en adoptant des comportements écoresponsables, préventifs et proactifs, mais également partager leurs attentes, en matière de confort, de santé ou de services notamment. Leur rencontre lors des comités verts annuels comme l'accompagnement quotidien par les ***asset managers*** et les gestionnaires locatifs participent à l'atteinte des objectifs du fonds et de PERIAL AM.

Pour plus d'informations, consulter la politique d'engagement des parties prenantes disponible sur le site internet de PERIAL AM.

www.perial.com/documentation

1966

Gestion immobilière, collecte des loyers

PERIAL ASSET MANAGEMENT créateur de **PF1**, une des premières SCPI

2009

Création de **PERIAL O_2**, intégrant des objectifs environne- mentaux à horizon huit ans

2020

Création du PERIAL ESG Score

Prise en compte de critères environnementaux, sociaux et de gouvernance pour piloter les immeubles depuis l'acquisition jusqu'à la cession, en passant par la gestion

Création du PERIAL ESG Score

La SCPI PERIAL O_2 et la SCI PERIAL Euro Carbone obtiennent le label ISR

2021

Définition de la *Raison d'être* du groupe

2022-2023

PERIAL Grand Paris, PERIAL Opportunités Europe et PERIAL Hospitalité Europe obtiennent le label ISR

2024

PERIAL devient entreprise à mission

PERIAL Opportunités Territoires obtient le label ISR

2025

Le Groupe PERIAL est certifié B Corp

2030

Programme *PERIAL Positive 2030*

Des objectifs de performance fixés sur 12 thématiques déclinées en 3 piliers, climat, communauté et territoire

Définition d'objectifs ISR pour tous les fonds PERIAL AM

Cycle de vie d'un actif en portefeuille

AVANT D'INTÉGRER LE PATRIMOINE DE PERIAL OPPORTUNITÉS TERRITOIRES, EN VUE DE L'ACQUISITION

- **Appréciation de l'éligibilité de l'immeuble sur la base de ses principales caractéristiques ESG**
- **Notation de l'immeuble selon la grille ESG de PERIAL Asset Management**
- **Identification des principaux points ESG à auditer en phase de *due diligence***
- **Condition à l'acquisition : la note de l'immeuble doit être supérieure à la note seuil fixée pour le fonds**

GESTION IMMOBILIÈRE

- **Mise en œuvre de la stratégie ESG**
- **Déploiement des procédures d'urgence**
- **Mise en place du plan pluriannuel de travaux et d'actions impactant la performance ESG et la résilience climatique**
- **Mise à jour annuelle de la note ESG de chaque immeuble et mise en place des plans d'actions**

EN SORTANT DU PATRIMOINE DE PERIAL OPPORTUNITÉS TERRITOITRES, LORS DE L'ARBITRAGE

- **Prise en compte de la notation ESG de l'immeuble dans la validation du plan d'arbitrage**



Photo non contractuelle / DR

Performance extra-financière



Photo non contractuelle / DR

Indicateurs environnementaux

Énergie

CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES

(kWhEP /m²)
parties communes et privatives

Consommations énergétiques moyennes par typologie d'immeubles en kWhEP /m²

Commerces France
- **326** kWhEP/m²
- **100 %** du fonds en VVHD

- **- 13%** de consommations énergétiques par rapport au benchmark de Deepki (374 kWhEP/m².an)

Mode de calcul
Moyenne des consommations énergétiques des immeubles (en énergie primaire) pondérées par leur surface

COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS (VVHD)

100 % du fonds

Part de consommation énergétique réelle : **0%**

Part de consommation énergétique estimée : **100 %**

Carbone

ÉMISSIONS DE GES

(kg eqCO_2/m²)
calculées sur la base des consommations d'énergie finale des parties communes et privatives

Émissions de GES moyennes par typologie d'immeubles en kg eqCO_2/m²

Commerces France
- **7,6** kg eqCO_2/m²
- **100 %** du fonds en VVHD

- **- 46%** d'émissions de GES par rapport au benchmark de Deepki (14,1 kg eqCO_2/m²)

Mode de calcul
Moyenne des émissions de GES des immeubles (en kgCO_2e/m²) pondérées par leur surface

COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS (VVHD)

100 % du fonds

Part d'émission de GES réelle : **0%**

Part d'émission de GES estimée : **100%**

Méthodologie de calcul et limites

Indicateur Énergie

Les **performances énergétiques** du patrimoine immobilier du fonds sont calculées à partir des données de consommation d'énergie centralisées via la plateforme de gestion énergétique **CITRON**.

Les consommations d'énergie utilisées proviennent en priorité de **données réelles collectées automatiquement auprès des distributeurs d'énergie** (électricité et gaz). Lorsque ces données sont incomplètes ou indisponibles, des méthodes d'extrapolation harmonisées sont appliquées afin de garantir une couverture exhaustive du périmètre analysé.

La fiabilité des données est appréciée à l'aide d'un **taux de complétude temporel**, calculé automatiquement à partir des relevés effectivement reçus. En fonction de ce taux, chaque actif est classé selon trois niveaux :
- données réelles ;
- données reconstituées par extrapolation proportionnelle ;
- données estimées par **équivalence de performance**, à partir de ratios de référence.

Les ratios mobilisés sont issus de **bases reconnues** (ADEME, OPERAT), complétés par des références internes PERIAL AM. Ces ratios sont adaptés à la typologie des actifs, à leur surface et à leur pays de localisation.

Lorsque nécessaire, les consommations sont retraitées afin de neutraliser l'effet de la vacance et refléter une situation d'occupation à 100 %.

Les consommations en énergie finale sont ensuite converties en **énergie primaire** à l'aide de coefficients officiels définis par l'ADEME et indiqués dans le Benchmark de Performance Energétique et Environnementale (BPE) de l'OID, selon le vecteur énergétique et le pays concerné.

Des vérifications de cohérence sont effectuées par les équipes de PERIAL AM et de CITRON, et les valeurs considérées comme aberrantes sont corrigées.

Indicateur Gaz à Effet de Serre

La performance carbone des immeubles a été calculée par le prestataire expert SOCOTEC Immobilier Durable, sur la base des performances énergétiques détaillées précédemment. Des facteurs de conversion sont ensuite appliqués aux consommations en énergie finale, en tenant compte des vecteurs énergétiques et des équipements renseignés dans les outils internes de PERIAL AM. Ces facteurs proviennent des bases ADEME pour les immeubles situés en France. Par ailleurs, en l'absence de données précises sur la majorité du patrimoine, une hypothèse standard issue de l'ADEME a été utilisée pour estimer les émissions liées aux fuites de fluides frigorigènes.

Comparaison avec les benchmarks énergétiques et carbone

Les consommations énergétiques et les émissions de GES annuelles des immeubles sont comparées aux moyennes annuelles issues des benchmarks de référence : le Benchmark de Performance Énergétique et Environnementale (BPE) de l'OID pour les immeubles situés en France (hors commerces), et l'Index ESG de Deepki pour la typologie "commerces" en France.

Méthodologies des benchmarks

Les benchmarks Deepki et OID sont basés sur une méthodologie similaire, axée principalement sur la collecte des données de consommation des actifs immobiliers. La principale différence réside dans leur approche de collecte de données : Deepki utilise un système automatisé via sa plateforme, tandis que l'OID recueille les données manuellement via une enquête annuelle. Deepki possède davantage de données sur l'Europe, offrant un benchmark a priori plus comparable pour les immeubles hors France. En revanche, l'OID a un historique de benchmark et de données sur la France bien plus important que Deepki. Malgré cette différence dans la collecte de données, les unités sont similaires, permettant d'adopter une démarche de consolidation de ces deux benchmarks.

Actions d'engagement

Dans un objectif d'atteindre 100% de donnée énergétique réelle, PERIAL AM a lancé en 2025 une campagne d'installation de capteurs énergétiques qui seront installés progressivement en 2026 sur les immeubles français et européens. En parallèle, un test est réalisé sur l'optimisation de la GTB de 9 sites pilotes dans l'objectif d'atteindre en moyenne 17% d'économie énergétique sur la consommation globale d'un immeuble.

En ce qui concerne les deux immeubles du fonds PERIAL Opportunités Territoires, il est prévu courant 2026 d'obtenir la consommation énergétique réelle directement auprès des locataires via un mandat énergétique. Ensuite, courant 2027, il est prévu d'installer une GTB conforme au Décret BACS sur l'immeuble CAEN MONDEVILLE-BMW.

De manière générale, pour les deux immeubles du fonds, l'objectif courant 2026 est de consolider et renforcer l'ensemble des informations dont dispose la société, d'échanger avec les property manager et les locataire, puis de mettre en place les actions et travaux nécessaires.



Photo non contractuelle / DR

GESTION DES DÉCHETS

Part des immeubles équipés pour permettre le tri d'au moins 3 catégories de déchets

0 %

EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS (VVHD)

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles équipés pour permettre le tri d'au moins 3 familles de déchets, sur la valeur vénale hors droits totale du fonds.

COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS (VVHD)

100 % des actifs sous gestion

Actions d'engagement

PERIAL Asset Management déploie une démarche de gestion des déchets sur les immeubles gérés, articulée autour de plusieurs axes :

- **Tri et valorisation** : mise en place du tri sélectif sur un périmètre d'immeubles maîtrisable(1), incluant les déchets issus de l'exploitation (usage des parties privatives par les locataires, des parties communes et de la maintenance) avec l'objectif d'atteindre 45 % de valorisation matière des déchets produits à horizon 2030.
- **Traçabilité et reporting** : suivi rigoureux des flux de déchets via la plateforme Trackdéchets et reporting mensuel des quantités, typologies et taux de valorisation, permettant d'identifier les leviers d'amélioration.
- **Sensibilisation et formation** : actions régulières auprès des occupants et des prestataires pour renforcer les bonnes pratiques de tri, appuyées par des outils pédagogiques et une signalétique adaptée.
- **Audit et optimisation** : réalisation d'audits déchets pour chaque site maîtrisable afin d'optimiser les équipements, les processus et la conformité réglementaire, avec un accompagnement personnalisé des équipes.

Ces actions concrètes permettent à PERIAL Asset Management de réduire l'impact environnemental de ses immeubles et de répondre aux exigences réglementaires et aux attentes du marché.

De manière générale, pour les deux immeubles du fonds, l'objectif courant 2026 est de consolider et renforcer l'ensemble des informations dont dispose la société, d'échanger avec les property manager et les locataire, puis de mettre en place les actions et travaux nécessaires.

(1) Périmètre maîtrisable = Immeuble en multilocation ou monolocation où le PM porte le contrat de gestion des déchets

BIODIVERSITÉ

Part des immeubles dont la surface végétalisée excède 10 % de la surface de la parcelle

57 %

EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles dont la surface végétalisée représente plus de 10% de la parcelle sur la valeur vénale hors droits du fonds. Cette surface est évaluée selon des fourchettes (0%, inférieure à 10%, entre 10% et 50%, supérieure à 50% de la surface de la parcelle) de la manière suivante (les surfaces verticales - murs végétalisés par exemple - ne sont pas comptabilisées) :

- **information collectée lors des audits écologiques**
- **à défaut, information collectée par les prestataires d'entretien des espaces verts**
- **à défaut, estimation réalisée sur la base de données d'imagerie satellite (Google Maps)**

COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS (VVHD)

100 % des actifs sous gestion

Actions d'engagement

Depuis 2020, PERIAL AM mène une démarche structurée pour préserver et améliorer la biodiversité sur l'ensemble de son patrimoine immobilier. En collaboration avec le cabinet ARP-Astrance, une cartographie a été réalisée pour identifier les immeubles situés à proximité de zones écologiques sensibles en France et en Europe. Cette cartographie prend également en compte la surface végétalisée des sites, afin de cibler les actions prioritaires.

Depuis 2022, cette démarche s'est renforcée avec l'intégration de **pratiques d'entretien plus durables** sur les espaces verts. Ces pratiques incluent : la réduction des tontes trop courtes ou trop fréquentes, la limitation des produits phytosanitaires, la promotion des essences locales et variées, la préservation des habitats pour la faune.

Un **travail de sensibilisation auprès des locataires** accompagne ces changements, pour mieux faire comprendre que la richesse écologique d'un espace vert ne se mesure pas à son aspect "nettoyé", mais à la diversité du vivant qu'il abrite. La réintroduction de prairies naturelles ou de plantes spontanées fait ainsi partie de cette nouvelle approche.

Afin de **mesurer l'impact environnemental et social** de ses actions, PERIAL AM a co-développé le **C2S** (Coefficient socio-écologique par surface) avec les écologues d'ARP-Astrance Cet indicateur, noté de 0 à 8, évalue la qualité écologique des sites en croisant plusieurs critères : surface végétalisée, biodiversité, gestion écologique, et bénéfices pour les usagers. Il permet d'objectiver les progrès réalisés et de guider les actions d'amélioration. Concrètement, des **audits** sont réalisés avant de mettre en place des actions d'amélioration de la biodiversité : végétalisation de surfaces artificialisées, plantation d'espèces indigènes, installation de refuges pour la faune...

S'agissant des deux immeubles du fonds PERIAL Opportunités Territoires, l'immeuble CAEN MONDEVILLE-BMW, indentifié comme présentant un potentiel de biodiversité, fera l'objet d'un audit biodiversité en 2027. Des actions et/ou travaux visant à améliorer le score biodiversité seront ensuite déployées en 2028.

De manière générale, pour les deux immeubles du fonds, l'objectif courant 2026 est de consolider et renforcer l'ensemble des informations dont dispose la société, d'échanger avec les property manager et les locataire, puis de mettre en place les actions et travaux nécessaires.

Indicateurs sociaux

MOBILITÉ

Part des immeubles situés à moins de 500 m d'un nœud de transports en commun

0 %

EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS (VVHD)

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles à moins de 500 m d'un noeud de transports (plus de 2 stations de bus, métro, tramway, train) sur la valeur vénale hors droits du fonds.

Dénombrement du nombre de stations de bus, tram, métro dans un rayon de 500 m autour de l'immeuble, grâce à des plateformes en open data (Google Maps, OpenStreetMaps).

COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS (VVHD)

100 % des actifs sous gestion

Actions d'engagement

En investissant dans des immeubles proches des transports en commun ou en mettant en place des bornes de recharge pour véhicules électriques, PERIAL AM permet aux utilisateurs des immeubles de **réduire leur empreinte carbone individuelle**.

Les mobilités actives sont favorisées par la mise en œuvre d'infrastructures cyclistes, permettant aux utilisateurs non seulement de réduire les émissions carbonées, la pollution de l'air ainsi que la consommation de ressources liées à la fabrication des véhicules et des infrastructures, mais aussi d'**adopter un mode de vie plus sain**.

Le saviez-vous ?

57 % des Français considèrent que le budget transport est un poste important dans leurs dépenses, ce qui renforce l'intérêt pour des solutions collectives et durables.[1]

[1] "Les Français et les mobilités", ODOXA, avril 2025

Objectif 2030 :

DOUBLER LE "SCORE MOBILITÉ" (MOYENNÉ EN NOMBRE D'IMMEUBLES) **PAR RAPPORT AU SCORE INITIAL DÉFINI EN 2025**

Le score mobilité est calculé, pour chaque immeuble, sur une échelle de 0 à 100, et est composé des critères suivants : accessibilité de l'actif en transports en commun; accessibilité d'une gare ou d'un aéroport en transports en commun: infrastructure routière principale dans un rayon d'un km; covoiturage sur site; nombre de stations de vélos partagés dans un rayon de 500 m; nombre de places de stationnement sécurisées pour vélos; proximité aux installations de recharge pour véhicules électriques; walkscore (indice de marchabilité).

LE SCORE MOBILITÉ DU FONDS A PROGRESSÉ DE 12% PAR RAPPORT À L'ÉTAT INITIAL

Au 31.12.25, le score mobilité de la SCPI était de 26/100. Par rapport à l'état initial de 23/100, cela représent une progression de 12%.

BORNES DE RECHARGE ÉLECTRIQUES

Part des immeubles étant équipés d'au moins 5% des places de parking avec des bornes de recharge pour véhicules électriques

0 %

EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS (VVHD)

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles dont la part de bornes de recharge électriques est supérieure à 5% du nombre total de places de parking, sur la valeur vénale hors droits totale du fonds.

COUVERTURE EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS (VVHD)

100 % des actifs sous gestion

Actions d'engagement

En équipant les immeubles de bornes de recharge pour véhicules électriques, **PERIAL Asset Management facilite l'adoption de mobilités plus durables** et **accompagne la transition énergétique des utilisateurs**. Ces infrastructures permettent aux occupants de réduire leur empreinte carbone individuelle en favorisant l'usage de véhicules électriques, moins polluants et plus respectueux de l'environnement.

Par ailleurs, la mise en place de bornes de recharge contribue à **anticiper les évolutions réglementaires et à répondre aux attentes croissantes des locataires et visiteurs** en matière de mobilité durable. Cette démarche s'inscrit dans une logique d'innovation et d'amélioration continue en matière de décarbonation du secteur immobilier.

Un budget pour installer des bornes IRVE supplémentaires sur un des deux immeubles du fonds a été planifié pour 2027. Cela permettra d'améliorer le score de cet indicateur.

De manière générale, pour les deux immeubles du fonds, l'objectif courant 2026 est de consolider et renforcer l'ensemble des informations dont dispose la société, d'échanger avec les property manager et les locataire, puis de mettre en place les actions et travaux nécessaires.

Indicateurs de gouvernance

GESTION DE LA CHAÎNE D'APPROVISIONNEMENT

Part des immeubles ayant une charte ESG signée par les *Property Managers*

100 %

EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS

Part des immeubles ayant subi des travaux couverts par des contrats incluant des clauses ESG signés par au moins une partie des prestataires

Non concerné

En 2025, les 2 immeubles du fonds n'ont pas fait l'objet de travaux nécessitant l'intervention de prestataires

Mode de calcul

Part des immeubles en valeur vénale hors droits, disposant d'une charte ESG signée par les Property Managers.

Part des immeubles en valeur vénale hors droits, ayant subi des travaux, disposant d'une charte ESG signée par au moins une partie des prestataires techniques (travaux, bureaux d'études notamment).

Actions d'engagement

Depuis le 1er janvier 2024, les property managers intervenant sur le patrimoine français de la SCPI disposent d'un mandat incluant **une clause de rémunération variable liée à la réalisation de travaux améliorant la performance ESG**. Ils sont également tenus de signer et respecter la charte ESG de PERIAL AM.

Du côté des prestataires techniques, la **charte ESG** est systématiquement jointe aux ordres de service et doit être retournée signée. En 2023, PERIAL AM a mis en place un outil d'évaluation ESG de ces prestataires pour suivre l'évolution de leur performance extra-financière.

Les signataires de la charte s'engagent à réduire leur impact environnemental (énergie, ressources, déchets, pollution), à décarboner leur mobilité et à renforcer la résilience des immeubles. Sur le plan social, ils doivent garantir des conditions de travail dignes, lutter contre les discriminations, promouvoir les entreprises locales ou innovantes, et relayer ces engagements auprès de leurs propres sous-traitants. Cette exigence ESG est également étendue aux prestataires de travaux et de maîtrise d'œuvre, à qui la charte est systématiquement transmise avec les ordres de service.

Enfin, un **cahier des charges environnemental** a été défini et est transmis aux prestataires techniques intervenant sur les chantiers les plus importants.

RÉSILIENCE CLIMATIQUE

Part des immeubles évalués avec des risques climatiques faibles ou moyens

57 %

EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS

Mode de calcul

Rapport de la valeur vénale hors droits des immeubles exposés à des risques faibles ou moyens sur la valeur vénale hors droits du fonds. L'évaluation des risques climatiques a été réalisée grâce à la plateforme R4RE (Resilience for Real Estate) développée par l'Observatoire de l'immobilier durable. La version française a été utilisée pour le patrimoine français, et la version européenne pour le patrimoine européen hors France.

Actions d'engagement

Comme le rappelle le sixième rapport du GIEC (le Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes, les infrastructures et sur l'ensemble des activités économiques. **La plupart des immeubles sont exposés à des risques liés au changement climatique.** Ces risques sont pleinement intégrés à la politique de gestion des risques de PERIAL AM, qui s'engage déjà, à travers PERIAL Positive 2030, à atténuer l'impact de ses activités sur le changement climatique.

Les Property Managers ont mis en place des **procédures de gestion d'urgence** sur le patrimoine de la SCPI marquant ainsi une nouvelle étape dans l'opérationnalisation de la stratégie d'adaptation.

Chaque année PERIAL AM définit et déploie **un plan pluriannuel de travaux** permettant de réaliser de nouveaux **audits de vulnérabilités puis des travaux**.

Portefeuille 2025



Photo non contractuelle / DR



Caen Mondeville

BMW

Commerce

PERIAL ESG SCORE **38,78/100**

Note E	15,8
Note S	9,9
Note G	13,08

Note ESG annuelle 2025

- Performance énergétique : 149 kWhEP/m².an
- Performance carbone : 7,99 kgCO2éq/m².an
- Taux de végétalisation entre 10 et 50% de la parcelle du site
- Aucun dispositif de tri des déchets
- 2 stations de transports en commun à moins de 500 m
- Part de bornes de recharge pour véhicules électriques inférieures à 5% du nombre total de places de parking
- Charte ESG de signée par le *Property Manager* de l'immeuble
- Risques climatiques moyens

Commentaires : Immeuble acquis au premier trimestre 2025

Actions envisagées : En 2027, les actions suivantes sont envisagées au plan pluri-annuel de travaux : (i) l'installation de bornes IRVE (infrastructures de recharge pour véhicules électriques) est prévu et (ii) la réalisation d'un audit BACS suivi par la mise en place d'une GTB/GTC.



Distré

CENTRAKOR

Commerce

PERIAL ESG SCORE **26,09/100**

Note E	7,65
Note S	8,44
Note G	10,00

Note ESG anuelle 2025

- Performance énergétique : 492 kWhEP/m².an
- Performance carbone : 7,23 kgCO2éq/m².an
- Taux de végétalisation de la parcelle nul
- Aucun dispositif de tri des déchets
- 1 station de transports en commun à moins de 500 m
- Aucune borne de recharge pour véhicules électriques
- Charte ESG de signée par le *Property Manager* de l'immeuble
- Risques climatiques forts

Commentaires : Immeuble acquis au premier trimestre 2025

Actions envisagées : En l'état l'immeuble ne dispose pas de parking, mais en fin d'année 2025, le fonds a acquis une parcelle voisine de ce site avec un parking associé. Sur ce périmètre complétant l'immeuble, une action visant à promouvoir la mobilité durable sera planifiée au plan pluri annuel de travaux de 2027.

Annexe SFDR – Informations périodiques

Dénomination du produit : PERIAL Opportunités Territoires
Identifiant d'entité juridique : 969500VMAX0I2EC92752 **ISIN** : SCPI00010089

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 / 852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**

☐ Il a réalisé des **investissements** durables ayant un objectif environnemental : ___%

- ☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif** social : ___%

☒ **Non**

☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 56,54% d'investissements durables

- ☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
- ☒ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PERIAL Asset Management, il est visé au moment de l'acquisition une performance ESG minimale caractérisée par un PERIAL ESG Score de 25/100. Ce score a été déterminé avec la grille de notation ESG définie par PERIAL Asset Management, et correspond à la performance ESG d'un actif cible à l'acquisition qui correspond aux minimaux attendus tant sur le volet environnemental que social et de gouvernance.

Cette grille de notation aboutissant à une note sur 100 comprend environ 70 critères répartis sur les thématiques Environnementales, Sociales et de Gouvernance, et notamment (liste non exhaustive) :

- environnementaux tels que la performance énergétique (DPE, consommations, équipements techniques, audits énergétiques, GTB…), les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment (vecteur énergétique, fluides frigorigènes…), la gestion de l'eau et des déchets, la biodiversité (audit, amélioration de la biodiversité, entretien des espaces verts…) et les certifications de l'actif ;
- sociaux, tels que la mobilité et l'accessibilité du site, la santé et le confort des occupants, les services rendus aux occupants, la contribution au développement local et la certification de l'actif concernant la santé et le bien-être ou la connectivité ;
- de gouvernance, tels que la gestion de la chaîne de sous-traitance de la Société de Gestion, les relations locataires, la résilience face aux risques climatiques et l'existence de politiques RSE mises en place par les locataire(s).

La pondération des thématiques E, S et G est la suivante : Environnement = 30%, Social = 45%, Gouvernance = 25%.

Ce produit n'a pas pour objectif l'investissement durable. La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site de la société, à la page Durabilité au niveau de PERIAL Asset Management – vision et cadre : https://www.perial.com/groupe-perial/durabilite.

Toutefois, ce produit a défini un objectif d'amélioration de la mobilité à l'échelle de la SCPI d'ici 2030. Pour cela, un score « mobilité » est calculé sur une échelle de 0 à 100, et est composé des critères suivants, évalué pour chaque actif composant le patrimoine de la SCPI :

- accessibilité de l'actif en transports en commun
- accessibilité d'une gare ou d'un aéroport en transports en commun
- infrastructure routière principale dans un rayon d'un km
- covoiturage sur site
- nombre de stations de vélos partagés dans un rayon de 500 m
- nombre de places de stationnement sécurisées pour vélos
- proximité aux installations de recharge pour véhicules électriques
- walkscore (indice de marchabilité).

Les réponses aboutissent à une note sur 100 ; l'objectif est que la note moyenne initiale de la SCPI double d'ici 2030 (moyennée en nombre d'immeubles) par rapport au score initial défini en 2025.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI utilise des indicateurs liés au respect du PERIAL ESG Score minimal à l'acquisition pour vérifier le respect des caractéristiques environnementales et sociales promues

En 2025, les immeubles CAEN MONDEVILLE/BMW et DISTRE/CENTRAKOR ont obtenu des notes ESG respectives de 31,65/100 et 32,14/100, toutes deux supérieures au seuil de 25/100.

Au 31/12/2025 le score mobilité de la SCPI était de 26/100. Par rapport à l'état initial de 23/100, cela représente une progression de 12%.

… Et par rapport aux périodes précédentes ?

La SCPI a été créée en 2024. Au 31/12/2024 la SCPI ne détenait aucun actif immobilier.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Ce produit ne vise pas à contribuer à l'un des objectifs d'investissement durable tels qu'identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

Néanmoins, la SCPI se fixe un objectif de doubler le « score mobilité » à horizon 2030 par rapport à un état initial, tel qu'expliqué précédemment. Au 31/12/2025, ce score s'établit à 26/100. Par rapport à l'état initial de 23/100, cela représente une progression de 12%.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PERIAL Opportunités Territoire ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers **prennent notamment en compte les principales incidences négatives** identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d'acquisition.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits humains et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.

En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

Les **property managers intervenant sur le patrimoine du fonds sont contractuellement engagés** dans une démarche **de prévention et de gestion des risques climatiques**. En outre, l'**équipe Immobilier Durable** de PERIAL Asset Management travaille à la **définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés**, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine immobilier.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique (l'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires).

La société de gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :
- **[PAI obligatoire n°1]** Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- **[PAI obligatoire n°2]** Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

La SCPI investit dans des actifs immobiliers pour lesquels le respect des principes directeurs de l'OCDE, des Nations Unies et des conventions fondamentales de l'OIT et de la Charte internationale des droits de l'homme ne peut être formellement démontré. En revanche, la société de gestion PERIAL Asset Management adopte un comportement responsable en appliquant ses procédures internes lors de la sélection des prestataires, incluant la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et la gestion des conflits d'intérêt.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2025 :
- **[PAI obligatoire n°1]** Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- **[PAI obligatoire n°2]** Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 100% ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie : $282x10^{-6}$ GWhEP/m².

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Ci-dessous figure la liste des investissements du produit financier :

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1er janvier au 31 décembre 2025.

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
CAEN MONDEVILLE/VALLEE	Immobilier	57%	FRANCE
DISTRE / CENTRAKOR	Immobilier	43%	FRANCE

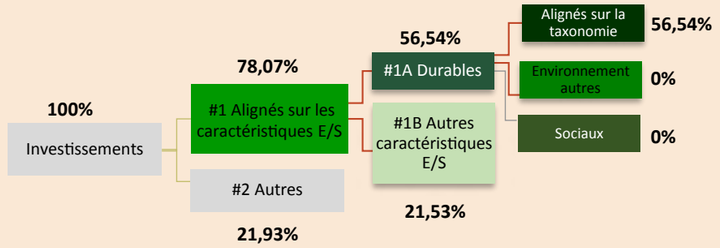
*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2025, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier a poursuivi la promotion de caractéristiques environnementales et sociales sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2025, ce qui correspond à 78,07% de son actif brut.

Il convient de noter qu'au 31/12/2025, la SCPI célèbre son premier anniversaire. Exceptionnellement, durant les trois premières années d'existence de la société, le ratio maximal de liquidités fixé à 10 % peut ne pas être respecté, notamment en raison du délai nécessaire pour investir les capitaux collectés et des liquidités conservées par la société en conséquence.

*Quelle était l'allocation des actifs ? **



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

*Au 31/12/2025

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.

La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l'UE ne fait pas l'objet d'un examen par un tiers

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

SCPI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier uniquement.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

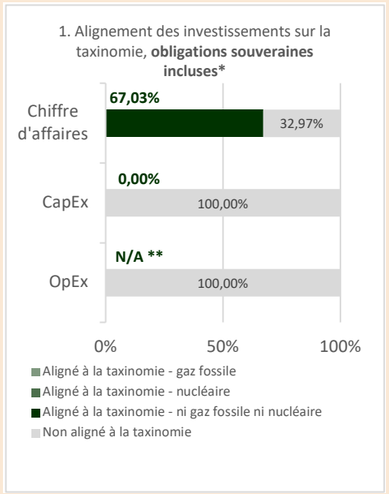
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE[1]?

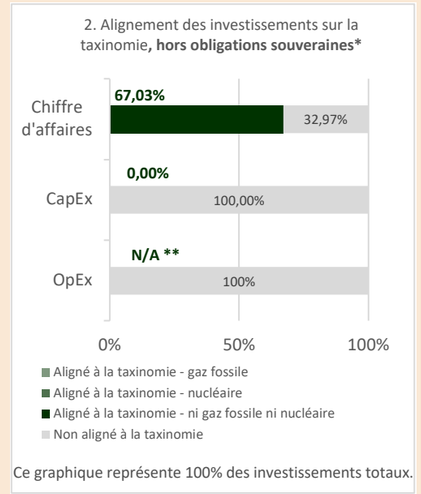
☐ **Oui:**

☐ **Dans le gaz fossile** ☐ **Dans l'énergie nucléaire**

✖ **Non**

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.*





Ce graphique représente 100% des investissements totaux.

Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

** Conformément aux dispositions des Annexes III et IV du Règlement délégué (UE) 2021/2178, en tant que société de gestion d'actifs, PERIAL Asset Management n'est pas tenue de publier l'indicateur des dépenses d'exploitation (OpEx) alignées à la Taxonomie européenne. Cette obligation ne s'applique pas aux sociétés dont l'activité principale est la gestion d'actifs, car elles ne sont pas considérées comme des entités non financières au sens de ce règlement. Ainsi, l'indicateur clé de performance (ICP) OpEx alignés à la Taxonomie, demandé dans les Annexes IV et V du Règlement SFDR, relatives aux rapports périodiques, sera toujours égal à 0.

1 Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les **activités habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

Ces calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management.

Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?

Ce produit n'a pas réalisé d'investissements dans des activités transitoire ou habilitantes.

Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Sur la période précédente, soit en 2024, la SCPI ne détenait aucun actif immobilier.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte** des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne seraient pas alignés sur la taxinomie de l'UE de 21,53% pour la période.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Comme indiqué au début du document, le fonds vise à améliorer la mobilité sur l'ensemble des immeubles gérés, un objectif qui peut être considéré comme « social ».

La progression du score de mobilité entre 2025 (26/100) et l'état initial (23/100) représente une hausse de 12%.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes ou l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant dans la catégorie « #1 Durables ». Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont l'utilisation et la proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PERIAL AM, une analyse ESG est réalisée.

Une fois que PERIAL AM entre en exclusivité sur un actif à l'achat, une période de due diligence s'ouvre, déclenchant la réalisation de plusieurs audits externes, dont un audit technique intégrant un volet ESG précis.

La note ESG est inscrite dans le procès-verbal d'acquisition. L'atteinte de la note-seuil est un prérequis à l'acquisition.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?

Non applicable.

Crédits photos :

Photo de couverture : iStock.

Crédits photos : Offset/Imagera, iStock, PERIAL droits réservés.

Conception et Réalisation

POMELO PARADIGM

pomelo-paradigm.com/pomdocpro/



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 07000034