

PERIAL AM & Vous



JANVIER 2026
N° 2025-12



PERIAL
OPPORTUNITÉS TERRITOIRES



La SCPI 100% française conçue pour soutenir l'économie locale



Participez au soutien du tissu économique local et de l'emploi dans les régions.

Les performances du trimestre et de l'année

06

Les performances immobilières du trimestre

07

Les actualités extra-financières

10

4^{ème} Trimestre 2025 - Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

Avertissements : L'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur le long terme.

Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. PERIAL AM ne garantit pas le rachat des parts. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



VINCENT LAMOTTE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

2025 : une première année créatrice de valeur... et de promesses pour le futur !

P

our sa première année pleine d'existence, 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.

Les acquisitions réalisées à Mondeville (14), offrant un rendement de 9,5 %, et à Distré (49), deux immeubles offrant des rendements respectifs de 10 % et de 7,8 %, illustrent concrètement ce positionnement.

Ces immeubles, composés de commerces et d'activités solidement ancrés dans leurs bassins économiques, ont contribué dès leur acquisition à la génération de revenus locatifs pour la SCPI, tout en impactant positivement la valeur d'expertise du patrimoine de la SCPI dès la première année. La signature d'un nouveau bail à Distré, assortie d'une hausse de loyer, témoigne de l'impact positif et mesurable de ces choix d'investissement.

Au 4ème trimestre, la distribution mensuelle est maintenue à 0,35 € par part, portant la distribution annuelle 2025 à 7,50 %, au-delà de la fourchette prévisionnelle communiquée en début d'année.

Cette performance remarquable reflète la cohérence d'une stratégie volontairement à contrecycle, 100 % France et 100 % régions, qui permet de capter des rendements potentiels attractifs sur des immeubles essentiels à l'activité et au dynamisme local, situés hors des zones de tension observées dans les grandes métropoles.

Depuis le 12 février 2026, le prix de part de PERIAL Opportunités Territoires a été revu 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 revue de son patrimoine constatée via les expertises de fin d'année 2025.

Elle vient conforter l'orientation stratégique du fonds, qui a choisi d'investir exclusivement dans les territoires,

là où l'immobilier demeure un moteur concret de développement économique. Ce nouveau prix s'applique à toute souscription effectuée à compter de cette date, sans modification des autres conditions de souscription.

Avec un Taux d'occupation Financier (le TOF) de 100 %, un patrimoine en pleine consolidation et une collecte en progression, PERIAL Opportunités Territoires aborde l'année 2026 avec ambition. La SCPI entend poursuivre une politique d'acquisitions ciblées dans les territoires, et continuer à construire, dans le temps, un patrimoine robuste et lisible. Fidèle à son ADN, PERIAL Opportunités Territoires poursuivra ses investissements au plus près des territoires, là où l'immobilier constitue un levier concret de développement économique et sociétal.

L'essentiel

DIVIDENDE PAR PART 2025

3,75€

TAUX DE DISTRIBUTION* 2025

7,50%

TRI CIBLE 10 ANS**

6,00%

NOMBRE D'ASSOCIÉS

363

CAPITALISATION DE LA SCPI AU 31/12/2025

8,8 M€

EXPOSITION GÉOGRAPHIQUE

100%
France

Avertissement : Investir en SCPI est un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de 8 ans, le capital et les revenus ne sont pas garantis et la liquidité n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes de la SCPI ou s'il existe une contrepartie à l'achat. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*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. Le versement des dividendes n'est pas garanti et est conditionné au vote préalable de l'assemblée générale annuelle des associés. Le taux de distribution est un objectif fixé par la société de gestion et n'est pas garanti.

** 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.

Découvrez les services PERIAL AM



HUB PATRIMONIAL

Être conseillé sur la gestion et la transmission de son patrimoine



DÉMEMBREMENT

Construire son épargne avec une stratégie optimisée



ÉPARGNE PROGRAMMÉE

Renforcer son épargne à son rythme



PARRAINAGE

Parrainer un proche et recevez 1% du montant de la souscription de votre filleul !



DIVIDENDES MENSUELLES

Percevoir chaque mois ses revenus complémentaires potentiels



Augmentation du prix de part de votre SCPI

Depuis le 12 Février 2026, le prix de part de PERIAL Opportunités Territoires est revalorisé à 51€, soit une augmentation de 2%.

Cette majoration reflète la bonne gestion de la SCPI et la qualité des premières acquisitions réalisée depuis sa création au mois d'octobre 2024, et la revalorisation de son patrimoine constatée en fin d'année 2025.

Ce nouveau prix est applicable à toute nouvelle souscription à compter du 12 février. Les autres conditions de souscription de parts demeurent inchangées.

Découvrez les nouvelles conditions de souscriptions :

Depuis le
12/02/2026 :



PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART
51,00€



NOMINAL
30,00€



PRIME D'ÉMISSION
21,00€

Jusqu'au
11/02/2026 :



PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART
50,00€



NOMINAL
30,00€



PRIME D'ÉMISSION
20,00€

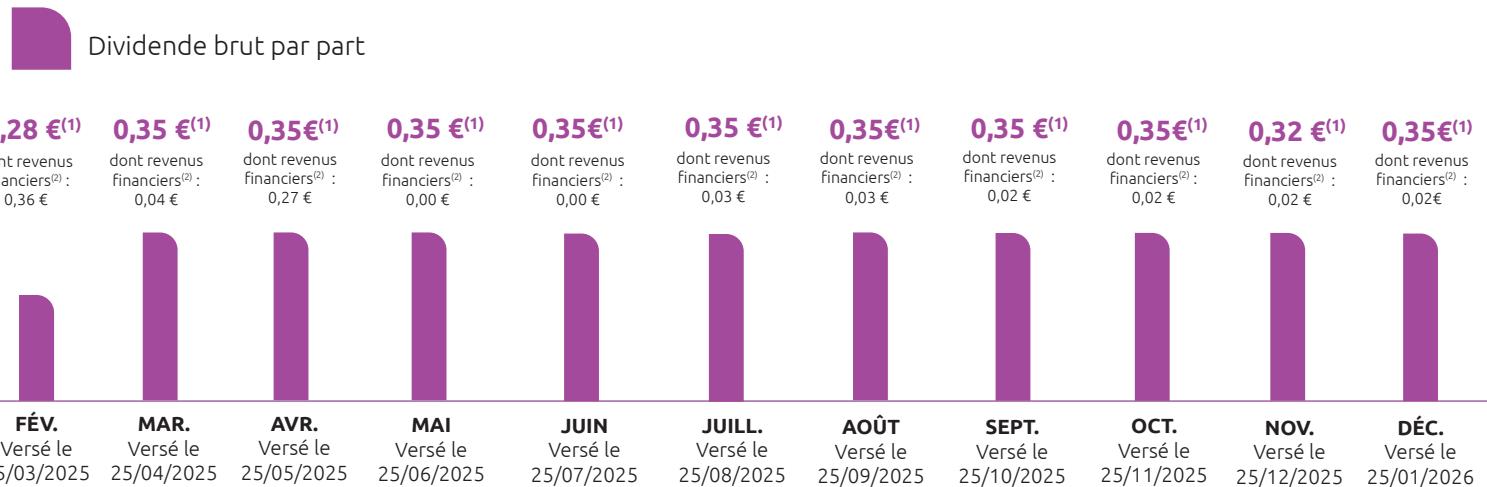


Votre performance du trimestre et de l'année en un clin d'œil

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du 1^{er} mois.

Distribution nette / part 2025 : 3,75 €

Détail des dividendes versés par mois



Pour rappel, il n'y a eu aucune part entrée en jouissance sur le mois de janvier.

TAUX DE DISTRIBUTION 2025

7,50%

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE⁽³⁾

7,50%

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2026⁽⁴⁾

7,00%

(1) Montant avant prélèvement obligatoire de 30 % ou 17,20 % (si option dispense) sur les revenus financiers.

(2) Montant arrondi.

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

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

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

Nos immeubles, leurs locataires, le taux d'occupation

Vue d'ensemble du patrimoine

au 31/12/2025

Nombre d'immeubles



2

Nombre de baux



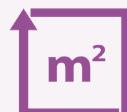
4

*Durée ferme des baux**



2,2 ans

Superficie totale



5 526 m²

*WALB

Taux d'occupation financier

au 31/12/2025

TOF :
100 %

TOF — 100 % Locaux occupés

Répartition sectorielle

au 31/12/2025



100 %
Commerces

Répartition géographique

au 31/12/2025



100 %
Régions

4 principaux locataires

(locataires représentant la valeur la plus importante du revenu locatif des fonds)

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
ENVERGURE CAEN / BMW	Automobile	36,4%
CENTRAKOR STORES	Destockage / Discount	24,3%
CENTRAKOR STORES	Destockage / Discount	21,9%
ENVERGURE CAEN / BMW	Automobile	17,5%

... TOP 4: 100 % 20 SUIVANTS : - % RESTE: - % ...

Top 5 des immeubles*

(immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI)

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
CAEN MONDEVILLE/ VALLEE	ENVERGURE CAEN/ BMW	56,5%
DISTRE/ CENTRAKOR	CENTRAKOR STORES	43,5%

... TOP 2: 100 % 20 SUIVANTS: - % RESTE: - % ...

* En % de la Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)- Les acquisitions présentées sont des investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

Valeurs et endettement

	AU 30/09/2025	AU 31/12/2025
CAPITAL NOMINAL	4 294 140 €	5 255 550 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	2 450 245 €	3 091 185 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	6 744 385 €	8 346 735 €
CAPITALISATION	7 156 900 €	8 759 250 €
NOMBRE DE PARTS	143 138	175 185

TAUX D'ENDETTEMENT

0 %

TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL

40 %

Le taux d'endettement est le rapport entre le montant du capital restant dû des emprunts bancaires contractés par la SCPI et la valeur hors droits du patrimoine. Il est calculé par transparence à la date de fin du semestre (c'est-à-dire en incluant les dettes et la valeur des participations contrôlées).

	30/06/2025	31/12/2025
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	5 752 021 €	8 073 671 €
PAR PART	45,04 €	46,09 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	7 056 138 €	9 857 215 €
PAR PART	55,25 €	56,27 €

Ce que nous avons ajouté à votre patrimoine

DISTRE / CENTRAKOR 2

En résumé :



- Surface : **1 350 m²**
- Type : **Commerce**
- Prix Hors Droits : **1,3 M€**
- Date d'achat : **Nov. 2025**
- **Achat d'une cellule au sein d'un immeuble déjà détenu**



Les investissements réalisés PERIAL Opportunités Territoires au cours du trimestre ne préjugent pas de ses investissements futurs.



La stratégie extra financière de PERIAL Opportunités Territoires

En plaçant **la mobilité décarbonnée au cœur de sa stratégie**, PERIAL AM a mis en place pour sa SCPI PERIAL Opportunités Territoires un score mobilité.

Ce score permet de mesurer concrètement les progrès réalisés d'ici 2030 vers un objectif clair : augmenter les solutions de mobilités locales : installation de bornes pour véhicules électriques, infrastructures vélos, espace de co-voiturage, favorisation du développement des dessertes de lignes de transport en commun...

Indicateurs ESG au 31/12/2025

Art.8



Classification
SFDR⁽¹⁾

Labellisée depuis
31/12/2024



Les conditions de souscription, en un coup d'œil

Conditions (à partir du 12 février 2026)

	PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART 51,00€
	NOMINAL 30,00€
	PRIME D'ÉMISSION 21,00€
	MINIMUM DE PARTS À LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION 10
	FRÉQUENCE DIVIDENDES POTENTIELS Mensuelle
	DÉLAI DE JOUISSANCE 4 mois (1^{er} jour du 5^{ème} mois après souscription)

Le prix de souscription est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur: ce prix doit être compris entre + / - 10 % de la valeur de reconstitution de la société. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.perial.com ou sur simple demande: PERIAL Asset Management • Service relations clientèle • tel : +33 (0)1 56 43 11 11

Les frais ? Parlons-en en toute transparence

Les frais chez PERIAL AM sont toujours affichés de manière simple et claire. C'est bien sûr dans une logique de transparence mais c'est aussi une preuve de notre performance. En effet quand vous investissez avec nous, vous nous confiez la gestion d'un patrimoine immobilier. Et comme nos frais de gestion sont souvent proportionnels aux performances (loyers perçus, revente d'immeubles...), nous avons tout intérêt à parfaitement gérer les immeubles pour en maximiser pour vous la performance.

C'est un vrai alignement d'intérêts entre vous et nous.

Lexique et notions



Commission de souscription

11% HT (13,2% TTC)

Ils correspondent aux frais liés à la recherche des immeubles.



Commission sur arbitrage

5% HT (6% TTC)

Ils correspondent aux frais liés à la gestion et la négociation des ventes, et à la définition de notre stratégie de cession.



Commission de gestion (applicable aux loyers)

10% HT (12% TTC)

Ces frais couvrent la recherche des locataires, l'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes mais aussi l'entretien et la valorisation des immeubles.



Commission de cession de parts (marché secondaire)

11% HT (13,2% TTC)

Ils correspondent aux frais de gestion liés aux dossiers de cession de parts.



Commission de suivi et pilotage des travaux

3% HT* (3,6% TTC)

Ils couvrent les frais liés à la mise en place et au suivi des travaux par nos équipes, à la rémunération des architectes et des bureaux d'études qui nous accompagnent.

*le taux dépend de la nature des travaux, il peut être de 3% ou 5%



Mutation à titre gratuit

150 € HT

Couvrent les frais de dossier de ces mutations.

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information PERIAL Opportunités Territoires

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SOCIÉTÉ est une société à capital variable. Le paiement de la souscription s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission. L'entrée en jouissance des parts souscrites est fixée au premier jour du cinquième (5ème) mois suivant la date d'enregistrement de la souscription avec le paiement de l'intégralité du prix de la souscription. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la SOCIÉTÉ a atteint son capital social statutaire.

CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Ces demandes sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes:

1. Si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux

demandedes de retraits pour chaque période de compensation concernée (ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois maximum précédant la période de compensation en cours), il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. Si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription (ou par des fonds disponibles provenant des souscriptions au cours des douze (12) derniers mois précédant la période de compensation en cours), le remboursement pourra être réalisé, sur décision de la société de gestion, par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait constitué et suffisamment doté. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% hors taxe, sauf autorisation de l'AMF.

3. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la société de gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la SOCIÉTÉ n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées.

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF et aux dispositions de l'article 10 des statuts de la SOCIÉTÉ.

5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIÉTÉ la cession totale ou partielle du patrimoine.

CESSION DIRECTE

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé

peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % appliquée sur le prix revenant au vendeur. Toute transaction, après formalités d'agrément le cas échéant, est réputée réalisée sans l'intervention de la société de gestion. Le prix de cession des parts est librement fixé par les intéressés.

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la société de gestion des frais de dossier forfaitaires de 150 € HT et sur présentation:

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5 %, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Après réalisation des formalités de transfert, la société de gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

Les donations portant sur des parts de SCPI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement, la validité des dons manuels qui porteraient sur des parts de SCPI n'étant pas reconnue. En conséquence, la société de gestion n'enregistrera pas des opérations effectuées en dons manuels.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une « US person ».

La société de gestion et la SCPI PERIAL Opportunités Territoires ne garantissent pas la revente des parts.



L'acteur de référence en
épargne immobilière depuis
près de 60 ans

427

IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

60 000 +

ASSOCIÉS

5,6 Mds €

D'ACTIFS GÉRÉS PAR PERIAL AM

100%

DES FONDS GÉRÉS PAR PERIAL AM
SONT LABÉLISÉS ISR