

PERIAL O₂ S'OUVRENT AU MARCHÉ SECONDAIRE



Document commercial à l'usage exclusif
des conseillers en gestion de patrimoine.
Il ne peut en aucun cas être communiqué
ou distribué à la clientèle.

Chères partenaires, chers partenaires,

La SCPI PERIAL O₂ suspend temporairement la variabilité de son capital avec une effectivité en date du 25 février 2026. Cette suspension permet de mettre en place un marché secondaire animé par la société de gestion. Nous souhaitons ici vous présenter de **manière claire, factuelle et transparente la situation de cette SCPI, les raisons de cette décision, les outils qui seront déployés et notre plan d'action engagé.**

Quel est le contexte pour PERIAL O₂ ?

Depuis fin 2023, le prix de souscription de la SCPI est resté stable et les dividendes ont résisté, dans un contexte où le marché immobilier demeure, quant à lui, encore en phase d'ajustement.

Le contexte actuel ne pose pas tant la question des valeurs que celle de l'organisation de la liquidité, dans un marché où la collecte se concentre majoritairement sur les fonds les plus récents ou les plus rémunérateurs. À date, les parts en attente demeurent à des niveaux maîtrisés : environ 9,2 % pour PERIAL O₂.

Ces niveaux, bien que maîtrisés, ne peuvent constituer un point d'équilibre durable. Nous devons agir, non pas sous la contrainte, mais par anticipation, afin de renforcer durablement la solidité financière et opérationnelle de cette SCPI et d'offrir une solution de liquidité à nos associés contraints de vendre.

Nous avons donc décidé d'engager, sans délai, la mise en place d'un marché secondaire organisé. Cette décision relève d'un pilotage responsable et anticipatif du cycle immobilier. Elle vise à restaurer des marges de manœuvre opérationnelles, à consolider la solidité financière des fonds et à préserver, dans la durée, l'intérêt collectif des associés.

Pourquoi est-ce que le marché secondaire est pertinent dans le contexte actuel ?

Le marché secondaire constitue un outil de gestion adapté aux phases de marché telles que celle que nous traversons. Il permet de :

- **proposer une solution de sortie** organisée aux associés concernés ;
- **préserver l'intérêt collectif** des associés ;

Il s'agit d'une décision qui combine solution de liquidité et consolidation du portefeuille immobilier pour repositionner la SCPI dans son marché. Cette mesure est par nature temporaire et sera levée dès lors que les conditions de marché permettront un fonctionnement fluide du mécanisme de variabilité.

Pourquoi ce dispositif renforce notre capacité d'action ?

La variabilité du capital de PERIAL O₂ sera temporairement suspendue à partir du 25 février 2026. Dès le 2 avril 2026, les échanges de parts pourront avoir lieu sur un marché secondaire, organisé et régulé par PERIAL AM, selon un mécanisme transparent, éprouvé et fondé sur la confrontation de l'offre et de la demande.

La mise en place du marché secondaire n'est pas une solution miracle mais elle constitue un outil structurant et pragmatique qui peut s'avérer particulièrement utile pour préserver les intérêts des associés de la SCPI dans un contexte de blocage du marché des parts.

Ce mécanisme, déjà mis en œuvre par PERIAL AM, notamment sur la SCPI PERIAL Opportunités Europe entre 2008 et 2015, constitue un outil de pilotage particulièrement adapté aux phases de marché telles que celle que nous traversons.

Des actions déjà engagées et amplifiées en 2026

L'année 2025 a déjà permis la mise en œuvre d'actions structurantes :

Pour PERIAL O₂ :

- 86 M€ de cessions réalisées, dont 9,8 M€ de plus-values réalisées ;
- 11 M€ de renouvellements / relocations et 7,8 M€ de libérations.

En 2026, ces actions seront amplifiées autour de trois piliers stratégiques :

- **Optimiser l'état locatif** global de la SCPI (Taux d'occupation financier) via la cession d'immeubles situés dans des marchés locatifs moins porteurs ;
- **Réaliser des ventes d'immeubles ciblés** afin d'améliorer la qualité du patrimoine existant et se séparer d'immeubles arrivés à maturité de leur valorisation ;

Mener un travail actif de réduction de la dette.

La responsabilité d'une société de gestion n'est pas de subir le cycle immobilier, mais d'en anticiper les inflexions et d'en piloter les conséquences.

Une décision assumée au service de la performance durable

Aujourd'hui, près de 92 % des associés ont fait le choix de rester investis dans PERIAL O₂. Leur attente est claire : que la société de gestion concentre pleinement ses efforts sur la performance long terme de leur SCPI.

Notre cap est clair : d'un côté, mettre en place un mécanisme de liquidité pour les associés contraints de vendre et de l'autre, gérer activement, repositionner et consolider le patrimoine immobilier de la SCPI pour stabiliser, puis chercher à redynamiser progressivement le dividende en euros.

La responsabilité d'une société de gestion est d'agir avant que les déséquilibres ne s'installent. Nous assumons pleinement ce choix stratégique, convaincus qu'il constitue la condition nécessaire d'une performance pérenne.

Vincent Lamotte,
Directeur général délégué
en charge de la gestion des fonds

Avertissements : Les produits commercialisés par PERIAL AM sont des investissements long terme (il est recommandé de détenir ses parts 8 ans minimum) qui n'offrent aucune garantie de rendement ou de performance et présentent un risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et financier et du cours des devises, ainsi que du versement des dividendes, lui-même conditionné au vote préalable de l'assemblée générale des associés. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Pour les autres risques, nous vous invitons à consulter les notes d'informations et DIC de nos solutions d'épargne disponibles sur perial.com.

SOMMAIRE DU GUIDE

1. La suspension temporaire de la variabilité du capital d'une SCPI 5

Qu'est-ce que la suspension temporaire de la variabilité du capital ?	5
Quel est l'intérêt de cet outil pour un épargnant ?	5
Pourquoi la suspension temporaire de la variabilité du capital est-elle mise en place ?	5
Quels sont les impacts immédiats pour les associés ?	6
Combien de temps peut durer la suspension temporaire de variabilité ?	6

2. Le fonctionnement du marché secondaire 7

Comment fonctionne le marché secondaire ?	7
Comment inscrire un ordre d'achat ou de vente ?	7
Quelle est la date limite de réception des ordres ?	8
Quelle est la durée de validité des ordres ?	8
Comment est déterminé le prix de confrontation ?	8
Comment consulter les ordres en cours et les dernières confrontations ?	9
Comment modifier ou annuler des ordres d'achat ou de vente ?	9
Quels sont les frais qui s'appliquent sur ce marché de confrontation ?	10
Quel est le traitement fiscal sur les cessions de parts sur le marché secondaire ?	10
Quel est le fonctionnement si mon client a souscrit en SCPI dans une assurance vie ?	10

1. La suspension temporaire de la variabilité du capital d'une SCPI

Qu'est-ce que la suspension temporaire de la variabilité du capital ?

Dans une SCPI à capital variable, la société de gestion a la faculté d'émettre de nouvelles parts et d'assurer le retrait des associés souhaitant récupérer tout ou partie de leur épargne, dans la limite des souscriptions enregistrées.

La suspension temporaire de la variabilité du capital consiste à interrompre provisoirement ce mécanisme. Pendant cette période, aucune nouvelle part n'est émise et aucun retrait n'est pris en compte par la société de gestion.

Les transactions s'effectuent alors sur un **marché secondaire organisé et encadré par la société de gestion** : les parts sont échangées directement entre investisseurs, à un prix de confrontation (dit « prix d'équilibre »), déterminé en fonction de l'offre et de la demande.

Quel est l'intérêt de cet outil pour un épargnant ?

La suspension temporaire de la variabilité du capital est une mesure prise par la société de gestion pour **protéger les associés**, en préservant les conditions de gestion et la stratégie immobilière de la SCPI.

En suspendant provisoirement la variabilité du capital, la société de gestion se libère des contraintes d'un marché primaire déséquilibré, d'une situation d'attentisme, ainsi que de l'obligation d'alimenter un fonds de remboursement par des cessions d'immeubles dans un contexte immobilier contraint.

Elle met en place un dispositif qui, au-delà d'une solution de liquidité, permet de **préserver les intérêts des associés** en garantissant un mécanisme de prix fondé sur la rencontre de l'offre et de la demande, tout en protégeant la stratégie et la gestion immobilière de la SCPI.

Cet outil vise à la société de gestion de :

- **travailler la liquidité de la SCPI** des associés souhaitant retirer leur épargne grâce au mécanisme du marché secondaire ;
- **mettre en œuvre une gestion disciplinée, démontrant** la volonté de la société de gestion de continuer à stabiliser la SCPI et préserver durablement les intérêts des associés.

Pourquoi la suspension temporaire de la variabilité du capital est-elle mise en place ?

Une société de gestion peut ainsi poursuivre son travail de pilotage sans avoir la pression immédiate de la liquidité. Cela lui permet de continuer :

- **relouer les immeubles vacants** pour renforcer les revenus locatifs et dividendes potentiels ;
- **arbitrer les immeubles non stratégiques** au bon moment et au bon prix ;
- **réduire progressivement l'endettement** de la SCPI.

La suspension temporaire de la variabilité du capital vise donc à **améliorer la stabilité et la liquidité en préservant la valeur du patrimoine de la SCPI**. Cette mesure offre un cadre transparent permettant aux associés d'orienter leurs décisions de manière plus éclairée.

La SCPI est un investissement long terme (8 ans minimum), pouvant connaître des phases de hausse ou baisse. Une sortie précipitée en période défavorable peut entraîner une perte.

Quels sont les impacts immédiats pour les associés ?

Dans le cadre d'une suspension temporaire de variabilité, les associés doivent prendre en considération plusieurs évolutions immédiates :

- **Les associés souhaitant vendre doivent transmettre un ordre de vente** précisant le nombre de parts et un prix plancher (minimal). Le prix de sortie ne repose plus sur une valeur de retrait, mais sur un prix d'exécution déterminé lors d'une confrontation périodique entre l'offre et la demande.
- **L'exécution de la cession dépend de l'existence d'acheteurs** positionnés à un niveau de prix compatible avec l'ordre de vente.

Combien de temps peut durer la suspension temporaire de variabilité ?

Le calendrier de mise en œuvre s'articule en plusieurs étapes successives :



La date du retour à la variabilité ne peut s'anticiper. Elle intervient lorsque :

- le marché secondaire a retrouvé un niveau satisfaisant d'échanges ;
- l'équilibre entre l'offre et la demande est stable ;
- les conditions de marché garantissent un fonctionnement fluide et protecteur de la SCPI ;
- les actions immobilières engagées ont abouti ou démontrent des effets tangibles sur la situation locative et financière du fonds.

2. Le fonctionnement du marché secondaire

Comment fonctionne le marché secondaire ?

Dans le cadre de la suspension de la variabilité du capital de la SCPI, un registre des ordres d'achat et de vente est tenu par la société de gestion, remplaçant ainsi le marché primaire.

Il est important de préciser que les associés ne peuvent plus choisir le marché d'exécution de leur ordre d'achat ou de vente. **L'ensemble des ordres doit désormais être transmis selon les modalités définies ci-après :**

Les ordres d'achat et de vente sont enregistrés tout au long du mois sur le marché secondaire, animé par la société de gestion, conformément aux règles applicables aux SCPI à capital fixe.

La confrontation permise par le marché secondaire offre une transparence totale et vise à assurer l'équilibre entre offre (associés souhaitant vendre les parts) et demande (investisseurs souhaitant en acquérir), afin de fixer le prix auquel les transactions peuvent être conclues.

Les associés désireux de vendre soumettent un ordre de vente précisant le nombre de parts ainsi qu'un prix plancher (minimal) de cession. En l'absence d'ordres d'achat à un prix supérieur ou égal à ce prix plancher, **les parts ne sont pas vendues.**

Les investisseurs souhaitant acquérir des parts transmettent un ordre d'achat précisant le nombre de parts souhaité ainsi qu'un prix plafond (prix maximal) d'acquisition. En l'absence d'ordres de vente à un prix inférieur ou égal à ce plafond, **l'ordre d'achat ne peut être exécuté.**

Un investisseur ne peut transmettre qu'un (1) seul ordre de même nature (achat ou vente) en cours de validité.

Comment inscrire un ordre d'achat ou de vente ?

A partir du 2 avril 2026, les ordres complétés et signés peuvent être transmis à PERIAL AM :

- **Par l'intermédiaire du parcours digital** de l'espace privé du client pour un ordre de vente ;
- **Par l'intermédiaire du parcours digital** de votre espace partenaire pour un ordre d'achat ;
- **Par courrier électronique à l'adresse infos@perial.com**

Tout ordre adressé à une autre adresse ne pourra être pris en compte ;

- **Par courrier recommandé avec avis de réception à l'adresse suivante :**

PERIAL Asset Management / Service client / 34 rue Guersant, 75017 Paris.

Tout envoi par courrier simple sera réputé nul et non enregistré.

Certaines mentions doivent obligatoirement figurer dans les ordres transmis :

- **Ordre de vente :** le nombre de parts à céder et le prix plancher souhaité (exprimé net vendeur) ;
- **Ordre d'achat :** le nombre de parts à acquérir et le prix plafond proposé (tous frais inclus).

Tout nouvel associé devra acquérir un minimum **d'une (1) part**, conformément aux dispositions des notes d'information de la SCPI PERIAL O₂.

Un investisseur ne peut détenir simultanément plus **d'un (1) ordre d'achat en cours de validité**. Tout ordre excédant ce plafond sera automatiquement rejeté.

Important : PERIAL Asset Management n'intervient pas dans la détermination des prix et ne formule aucune recommandation quant aux niveaux de prix d'achat ou vente. Chaque investisseur est responsable du prix auquel il souhaite transmettre ou acquérir ses parts.

Quelle est la date limite de réception des ordres ?

Les ordres d'achat et de vente doivent être **réceptionnés au plus tard la veille du dernier jour ouvré de chaque mois à 17h00**. Les ordres ainsi enregistrés sont confrontés le dernier jour ouvré du mois à 14h00.

Quelle est la durée de validité des ordres ?

Les ordres de vente sont enregistrés pour une durée maximale de 12 mois à compter de leur réception. Ils peuvent être renouvelés une fois, pour une période équivalente, sur demande expresse de l'associé formulée avant leur échéance.

Les ordres d'achat sont valables pour une durée de 6 mois à compter de leur enregistrement. Ils peuvent également faire l'objet d'un renouvellement pour la même durée, sur demande expresse de l'investisseur avant son expiration.

Tout ordre arrivé à échéance cesse de produire effet et n'est plus pris en compte lors des confrontations ultérieures, sauf renouvellement formalisé dans les délais requis.

Les ordres portant sur des parts nanties ne peuvent être inscrits qu'après réception par la société de gestion des justificatifs attestant de la levée préalable du nantissement.

Comment est déterminé le prix de confrontation ?

Les associés souhaitant céder leurs parts indiquent un **prix minimum de cession** (prix plancher), tandis que les investisseurs souhaitant acquérir des parts précisent un **prix maximum d'acquisition** (prix plafond). Les ordres sont enregistrés et classés par niveau de prix puis par ordre chronologique de réception.

Le dernier jour ouvré de chaque mois, la société de gestion procède à la confrontation des ordres d'achat et de vente. Cette confrontation vise à déterminer un **prix unique d'exécution**, correspondant au prix permettant l'échange du plus grand nombre de parts.

Sont exécutés en priorité :

- Les ordres d'achat inscrits aux prix les plus élevés ;
- Les ordres de vente inscrits aux prix les plus bas ;
- À niveau de prix identique, les ordres les plus anciens.

Dans l'hypothèse où plusieurs prix permettraient d'exécuter un volume identique de parts, **le prix retenu est celui se rapprochant le plus du dernier prix d'exécution constaté.**

Les transactions réalisées à l'issue de la confrontation sont inscrites au registre des associés. Cette inscription vaut acte de cession et rend le transfert de propriété opposable à la société et aux tiers.

En cas de vente, le produit de la cession est versé au cédant par virement bancaire dans un délai maximal de quinze (15) jours ouvrés suivant la confrontation.

En cas d'acquisition, toute différence entre les fonds versés lors de la transmission de l'ordre et le montant définitif résultant du prix d'exécution est régularisée dans le même délai. En cas de confrontation partielle, la régularisation se produit à l'échéance ou à la confrontation finale.

Comment consulter les ordres en cours et les dernières confrontations ?

Les investisseurs peuvent consulter, sur le site internet de PERIAL Asset Management www.perial.com, l'ensemble des informations relatives au fonctionnement du marché secondaire.

Sont notamment publiés :

- Les derniers prix d'exécution constatés ;
- Les cinq meilleurs prix proposés à l'achat ainsi que les quantités correspondantes ;
- Les cinq meilleurs prix proposés à la vente ainsi que les volumes associés ;
- Le prix d'exécution retenu lors de la dernière confrontation ;
- Le nombre de parts effectivement échangées.

Cette transparence permet à chaque investisseur d'apprécier la profondeur du marché et les conditions d'échange des parts.

Comment modifier ou annuler des ordres d'achat ou de vente ?

La modification ou l'annulation d'un ordre d'achat ou de vente est possible au moyen d'un **formulaire dédié, transmis selon les mêmes modalités que l'ordre initial.**

Toute modification substantielle entraîne la perte du rang initial dans le carnet d'ordres.

Sont notamment considérées comme substantielles :

- L'augmentation du nombre de parts à l'achat ou à la vente ;
- L'augmentation du prix pour un ordre de vente ;
- La diminution du prix pour un ordre d'achat ;
- La modification du sens de l'ordre (achat / vente).

Dans ces cas, l'ordre modifié est enregistré comme un nouvel ordre, à la date et à l'heure de réception de la modification. Pour toute précision complémentaire, les investisseurs sont invités à contacter la société de gestion.

Quels sont les frais qui s'appliquent sur ce marché de confrontation ?

Il est précisé que l'ensemble des frais liés aux transactions réalisées sur le marché secondaire est supporté par l'acquéreur. **Ces frais se composent de deux éléments distincts :**

- **Les commissions de cession :** une commission de cession de **4 % HT** (soit 4,8 % TTC maximum) est due par l'acquéreur. Elle est calculée sur le montant total de la transaction.
- **Les droits d'enregistrement :** conformément aux dispositions de l'article 726, I-2° du Code général des impôts, les cessions de parts réalisées sur le marché secondaire sont soumises à un droit d'enregistrement au taux en vigueur de **5 %**, à la charge de l'acquéreur. Le montant de ces droits ne peut être inférieur à 25 €.

La société de gestion procède au règlement de ce droit auprès de l'administration fiscale pour le compte de l'acquéreur. **Exemple illustratif pour l'acquisition de 10 parts :**

- Prix unitaire : 100 €
- Montant total net vendeur : 1 000 €
- Commission de cession (4,8 % TTC) : 48 €
- Droits d'enregistrement (5 %) : 50 €
- Montant total à régler par l'acquéreur : 1 098 €

Quel est le traitement fiscal sur les cessions de parts sur le marché secondaire ?

Lors d'une suspension temporaire de variabilité, la vente de parts sur le marché secondaire **n'entraîne aucun changement fiscal particulier**. La cession reste soumise au **régime des plus-values immobilières** (19 % + 17,2 %, avec des abattements selon la durée de détention). Quant à lui, l'acheteur paie toujours **5 % de droits d'enregistrement**.

Le vendeur demeure imposé sur les revenus fonciers jusqu'à la date de fin de jouissance. L'acquéreur devient imposable à compter de son entrée en jouissance. En synthèse, seul le mode de détermination du prix évolue ; **le régime fiscal applicable, lui, reste inchangé.**

Quel est le fonctionnement si mon client a souscrit en SCPI dans une assurance vie ?

La demande de retrait s'effectue directement auprès de l'assureur, qui s'engage à garantir la liquidité. Ce dernier détermine la valeur à laquelle votre client peut retirer ses parts : soit la valeur de confrontation, soit la valeur de réalisation.

Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) pour votre client, vous devez tenir compte des éléments suivants : Les performances passées ne préjugent pas 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. L'investissement dans une SCPI est un placement à long terme dont les performances sont liées à l'évolution du marché immobilier, et qui doit être adapté à l'objectif patrimonial de votre client dans une optique de diversification. La durée de détention recommandée est de 8 ans au minimum. Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend du patrimoine personnel de votre client, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité.

Risque de perte en capital : L'investissement en parts de SCPI présente un risque de perte en capital lié à la possibilité de baisse de valeur des actifs immobiliers. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, votre client pourrait perdre tout ou partie de son investissement.

Risque de liquidité : Ce placement étant investi en immobilier, il est considéré comme peu liquide et doit s'envisager sur le long terme, dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La société de gestion ne garantit pas le rachat des parts, la liquidité n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes de la SCPI ou s'il existe une contrepartie à l'achat.

Risque lié à la performance : La rentabilité d'un investissement dans une SCPI dépend des dividendes potentiels qui seront versés et de l'évolution de la valeur de la part : le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance, en effet, les performances passées ne constituent pas un indicateur fiable des performances futures.

Risque de durabilité : Par risque de durabilité, on entend la survenance d'un événement ou d'une situation relative au domaine ESG et qui pourrait potentiellement ou effectivement causer un impact négatif important sur la valeur de l'investissement dans un fonds.

Risque d'endettement : il est rappelé que la société peut recourir à l'endettement pour financer ses investissements à hauteur de 40 % maximum de la valeur d'expertise. Le remboursement du capital, en cas de liquidation, sera ainsi subordonné au remboursement préalable des emprunts.

Risque lié au démembrement de parts de SCPI : La souscription de parts de SCPI en démembrement présente les mêmes risques qu'un investissement classique mais les possibilités de retrait sont plus limitées. Le retrait de parts démembrées antérieurement au terme ne peut intervenir que dans l'hypothèse où chacune des parties sollicite conjointement le retrait, la demande de retrait par l'une seule des deux parties étant irrecevable.

Risque lié à la situation financière : Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend du patrimoine personnel de votre client, de son horizon d'investissement et de son souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier indirect, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement.

Risque lié à la souscription à crédit : Ce mode de financement ajoute des risques à la souscription classique aux SCPI. En cas de souscription de parts par recours à l'endettement, les revenus générés pourraient ne pas couvrir le montant des échéances, en cas de retrait, le produit de la cession des parts pourrait être insuffisant pour rembourser le montant emprunté. En outre, en cas de défaillance au remboursement du prêt consenti, les parts de la SCPI pourraient devoir être vendues, y compris en période défavorable. Un crédit engage votre client et doit être remboursé. Vérifiez ses capacités de remboursement avant de l'engager.

Risque de concentration géographique et typologique : La SCPI est susceptible d'investir une part significative de son portefeuille immobilier dans une seule région géographique spécifique ou dans une seule typologie d'actifs (> 50 %).



PERIAL Asset Management

34 rue Guersant 75017 Paris,
société de gestion agréée par l'AMF
(agrément GP-07000034 du 22/07/2014).

