



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

LA SUSPENSION TEMPORAIRE DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL ET LE MARCHÉ SECONDAIRE

JANVIER 2026



Nous souhaitons attirer votre attention

Les produits commercialisés par PERIAL AM sont des investissements long terme qui n'offrent aucune garantie de performance, présentent un risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront du marché immobilier et du cours des devises.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. Cette présentation comporte un caractère commercial et ne constitue pas un conseil en investissement.



LE CONTEXTE IMMOBILIER

Quel est le contexte actuel pour l'immobilier ?

L'immobilier est un marché cyclique qui peut connaître des phases de **croissance**, de **stabilisation** et **d'ajustement**.

Depuis quelques années, ce marché (et ainsi les SCPI) **traverse une phase moins dynamique**. Cette situation n'est pas une anomalie, mais **une phase du cycle immobilier**. **Un contexte qui a des impacts concrets :**



**Une baisse
du volume des
transactions**



**Une pression
sur les prix
des immeubles**



**Une baisse de la
collecte pour la
majorité des SCPI**



Qu'en est-il pour PERIAL Grand Paris et PERIAL O2 ?

Depuis 2023, PERIAL Grand Paris et PERIAL O2 continuent d'afficher **une stabilité des valeurs et continuent de verser des dividendes.**

Néanmoins, l'environnement immobilier a engendré **une liquidité limitée** pour ces deux SCPI, avec de nombreuses demandes de retrait.

Pour y répondre, PERIAL AM a déjà déployé deux leviers :



Une stimulation
de la collecte

En réduisant
les délais de
jouissance

Un fonds de
remboursement

notamment
alimenté par la
vente d'immeubles

Remboursement de
parts grâce au fonds

 PERIAL O ₂	31,7 M€
 PERIAL GRAND PARIS	9,3 M€

Comment aller plus loin aujourd'hui ?

Nous avons décidé de **temporairement suspendre la variabilité** du capital de PERIAL O2 et PERIAL Grand Paris, et de la relayer par un **marché secondaire**. **L'objectif ?**



Allouer les produits de cession au désendettement et renforcement du patrimoine



Chercher à préserver les intérêts des associés existants en soutenant la distribution



Mettre en place un outil plus efficace que le fonds de remboursement pour traiter le sujet de la liquidité



Quel est l'impact sur la liquidité des SCPI ?

Dans une SCPI à capital variable, les retraits dépendent directement **des nouvelles souscriptions**.

Dans un marché moins dynamique, avec moins d'acheteurs, une SCPI peut donc rencontrer **des problèmes pour revendre ses parts**:

Marché dynamique :

Marché ralenti :



Pour résumer...

Phase de baisse

Phase d'ajustement

Phase de hausse



Adaptation

L'immobilier est un marché cyclique par nature. **Notre rôle est d'adapter nos décisions** pour chaque phase



Pilotage

La suspension temporaire de variabilité est **un outil de pilotage** du cycle actuel, pas une mesure d'urgence



Retour à la normale

Le capital pourra redevenir variable dès que **les conditions de marché le permettront**





LA SUSPENSION TEMPORAIRE DE LA VARIABILITÉ

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

Le capital des SCPI PERIAL O2 et PERIAL Grand Paris peut varier à la **hausse ou à la baisse** en fonction des souscriptions et des retraits.

La suspension temporaire de la variabilité de leur capital est **un outil** qui permet à PERIAL AM **de stopper la création** de nouvelles parts. En contrepartie, PERIAL AM **ne rachète plus** les parts existantes.

Le but ? Rééquilibrer les parts en circulation entre acheteurs et vendeurs. Comment ? Grâce à un marché de « seconde main » :



Les échanges de parts se font par confrontation mensuelle des ordres d'achat et de vente.



Les parts sont échangées à un prix d'équilibre qui est défini en fonction de l'offre et de la demande.



Quel est l'intérêt de cet outil ?

La suspension temporaire de la variabilité du capital apporte des **réponses claires** aux conditions actuelles du marché et des SCPI :



L'autonomie

La liquidité ne dépend plus du niveau de la collecte mais cherche à se réguler sur un nouveau marché réglementé



L'équité

Le prix d'équilibre unique permet de traiter tous les associés de la même manière au même moment



La transparence

Le prix est le reflet direct et public de la rencontre entre l'offre et la demande à un instant T.



Quel est l'intérêt pour la société de gestion?

Avec la variabilité du capital suspendue, la société de gestion peut **continuer à travailler sur les fondamentaux immobiliers en :**



Visant à optimiser
les revenus

en relouant les
immeubles vacants pour
renforcer les revenus
locatifs et donc les
dividendes potentiels
(non garantis et votés
en assemblée générale).



Visant à optimiser
le patrimoine

en arbitrant les
immeubles non
stratégiques au
bon prix et au
bon moment,
sans pression.



Visant à optimiser
la santé financière

en ajustant
progressivement
l'endettement
de la SCPI.

Objectif <30 %
sous 24 mois



Quel est l'intérêt pour les associés des SCPI ?

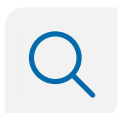
Pour ceux qui décident de vendre Une solution de liquidité



Une sortie directe et encadrée qui ne dépend pas de la collecte (sans garantie sur le délai).



Des échanges directs entre les acheteurs et les vendeurs.



Un cadre transparent pour la fixation du prix d'échange (sans garantie sur le niveau)

Pour ceux qui souhaitent rester Une gestion du placement



Des dividendes potentiels qui continuent d'être distribués.



Un placement qui se concentre sur l'amélioration continue des fondamentaux de la SCPI.



Quel est l'intérêt pour les prospects ? (et clients existants de nos différentes SCPI)

La suspension temporaire de variabilité peut aussi offrir des **conditions d'entrée attractives** pour les acheteurs souhaitant (ré)investir :



Un prix d'acquisition potentiellement attractif

Le prix résulte de l'offre et de la demande.
Il peut donc être inférieur au prix de souscription initial.



Une distribution des dividendes maintenue

Les dividendes potentiels continuent d'être versés,
indépendamment du prix d'achat des parts.



Une gestion sous le signe de la discipline

Un marché secondaire organisé est un signe de bonne
gouvernance, offrant un cadre sécurisé et lisible.





LE MARCHÉ SECONDAIRE

Qu'est-ce que le marché secondaire ?

Une fois la suspension annoncée, et sous 2 mois, la société de gestion ouvre le marché secondaire. Celui-ci permet de vendre et d'acheter des **parts de SCPI existantes**, par **confrontation mensuelle** des ordres d'achat et vente.

Chaque mois, les confrontations déterminent un prix **d'équilibre unique**. Ce prix est celui qui **permet d'échanger le plus grand nombre de parts** entre les vendeurs et les acheteurs.



Comment ça fonctionne ?

1



Les vendeurs déposent un ordre de vente

Ils fixent le nombre de parts à vendre et le prix minimum souhaité



Les acheteurs déposent un ordre d'achat

Ils fixent le nombre de parts à acheter et le prix maximum souhaité

2



PERIAL AM réalise une confrontation mensuelle

Elle compare les ordres pour trouver le prix maximisant les échanges

3



Le marché secondaire détermine un prix d'équilibre

Il fixe ainsi un prix auquel le plus d'échanges peuvent se faire



Quelle est la procédure pour la SCPI directe ?

Les ordres sont passés **dès l'établissement du prix d'exécution.**

Sont priorisés, les ordres d'achat au prix le plus élevé et les ordres de vente au prix le plus bas. A prix égaux, les ordres les plus anciens sont exécutés.



Le dépôt des ordres se fait via la plateforme digitale
en ligne, par courrier avec accusé de réception ou par email



Les ordres d'achat doivent être couverts financièrement
avec les fonds réceptionnés par la Société de gestion



Les ordres d'achat sont valables 6 mois par défaut
ou entre 1 et 12 mois à la demande spécifique de l'acheteur



Les ordres de vente sont valables 12 mois



Quel est l'intérêt du marché secondaire ?

Ce cadre réglementaire favorise le plus de volume d'échanges et assure un **fonctionnement simple et juste** pour tous les épargnants :



Un prix unique

Chaque mois, des épargnants vendent et achètent au même prix, sans négociation individuelle



Une transparence totale

Le prix résulte objectivement de l'ensemble des ordres du carnet



Une équité garantie

Aucun favoritisme, quel que soit le profil de l'associé ou la taille de l'ordre



Quels sont les frais pour l'acheteur ?

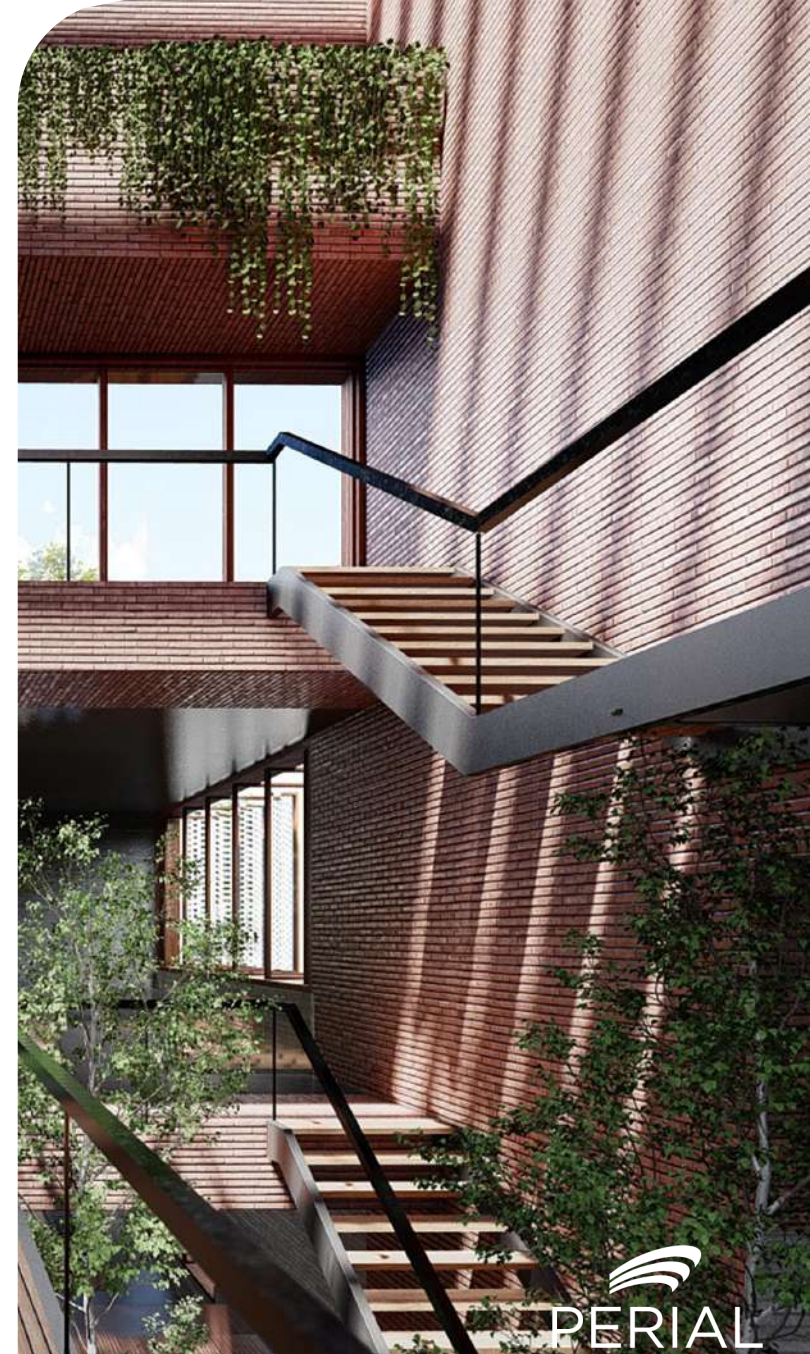
Les ordres peuvent être **partiellement ou totalement exécutés**.

Les investisseurs ayant un ordre en cours de validité peuvent adresser une demande de **modification ou d'annulation** de celui-ci.

Une commission de cession (de 4,80 % TTC) et des droits d'enregistrement (5,00 %) s'appliquent sur le marché secondaire. **Ils sont tous à la charge de l'acquéreur.**

Par exemple pour  PERIAL O₂

Nombre de parts acquises	Prix net vendeur par part	A. Prix total net vendeur	B. Commission de cession (4,8 % TTC)	C. Droits d'enregistrem. (5%)	Prix total pour l'acquéreur (A+B+C)
10	150 €	1 500 €	72 €	75 €	1 647 €



Quelle est la procédure en assurance vie

En assurance vie, la liquidité est **garantie par l'assureur**. Dans ce cadre, un épargnant peut retirer son épargne selon les modalités initiales de son contrat.

C'est ensuite **l'assureur qui revendra les parts** des clients sortants sur le marché secondaire.

La différence pour l'épargnant est le **prix auquel sera valorisé la SCPI** à la sortie de son assurance vie. Les assureurs peuvent retenir :



La valeur de retrait



La valeur de réalisation



La valeur de reconstitution





LA PREUVE D'UNE GESTION DISCIPLINÉE

Une preuve de gestion maîtrisée pour les associés

La suspension temporaire de variabilité est une réponse adaptée à un cycle de marché exigeant. C'est aussi une preuve **de gestion disciplinée** :



Un outil
équitable

qui protège
l'intérêt
collectif



Une stratégie
éprouvée

forte de près de 60
ans d'expérience
dans la gestion de
cycles immobiliers



Une vision
long terme

pour renforcer
la résilience et
la performance
de nos SCPI



Ce qui change / ce qui ne change pas



Arrêt de la création de parts par PERIAL AM

Arrêt du rachat de parts existantes par PERIAL AM

Arrêt des versements programmés



Maintien des dividendes potentiels (non garantis)

La suspension temporaire du capital n'a pas d'impact sur la gestion courante. Les dividendes potentiels continuent d'être distribués.



Maintien de la qualité de la gestion immobilière

Les équipes restent pleinement mobilisées sur la gestion, la relocation et la valorisation des immeubles du patrimoine.



Maintien d'une vision long terme

La SCPI reste un investissement immobilier de long terme (8 ans minimum), pouvant connaître des périodes de hausse et baisse.



Ce qu'il faut bien noter

Voici quelques **points à bien avoir à l'esprit** dans le cadre de la suspension de la variabilité du capital de la SCPI :



Le marché secondaire n'offre aucune garantie d'exécution ni de délai.



Le prix d'exécution dépend de l'offre et la demande. PERIAL AM n'intervient pas dessus.



La suspension n'impacte pas la gestion locative courante ni la distribution des dividendes potentiels.



DÉFINITIONS

La liquidité : La liquidité d'une SCPI correspond à la facilité et la rapidité avec lesquelles elle peut revendre les parts de ses associés et lui remettre son argent. Plus il y a d'acheteurs intéressés, plus la vente est rapide et proche du prix souhaité. Si la demande est faible, la revente peut prendre du temps ou nécessiter une baisse de prix.

Le marché secondaire : Il correspond à un marché de « l'occasion » dédié à la cession et à l'acquisition de parts déjà existantes d'une SCPI (au contraire du marché primaire où la société de gestion émet de nouvelles parts). Il permet aux associés d'une SCPI de vendre leurs parts à des nouveaux entrants sans recourir à une augmentation de capital de la SCPI. Les transactions se font via un carnet d'ordres tenu par la société de gestion : les vendeurs fixent un prix minimum, les acheteurs un prix maximum, et des confrontations périodiques déterminent le prix d'exécution.

Le taux de rendement interne (TRI) mesure la rentabilité de l'investissement sur une période donnée. Il tient compte des dividendes distribués, de l'évolution de la valeur de part sur la période, ainsi que des frais. Il intègre également le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps.

Le taux de distribution (ou le rendement) : Il correspond à la division du dividende brut de l'année N, 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.

La valeur de retrait d'une SCPI : La valeur de retrait d'une SCPI est le montant net qu'un épargnant perçoit en revendant ses parts. Il correspond généralement au prix de souscription actuel moins les frais d'entrée. Cette valeur indique combien l'épargnant récupère réellement à la sortie.

La valeur de reconstitution d'une SCPI : La valeur de reconstitution d'une SCPI est le montant estimé pour reconstituer son patrimoine immobilier et financier, incluant le prix des immeubles, les frais d'acquisition et la trésorerie. Elle sert de référence pour évaluer la cohérence du prix de souscription par rapport à la valeur réelle des immeubles.

La valeur de réalisation d'une SCPI : La valeur de réalisation d'une SCPI correspond à l'estimation du prix de vente de l'ensemble de son patrimoine immobilier, hors frais et hors droits, à un instant donné. Elle reflète la valeur du patrimoine si la SCPI vendait tous ses immeubles.

AVERTISSEMENTS

Avant d'investir dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques 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, par nature cyclique, et qui doit être adapté à votre objectif patrimonial 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 de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement dans l'immobilier, notamment le risque de faible liquidité de ce type d'investissement.

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, vous pourriez perdre tout ou partie de votre 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 de SCPI, 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 vous 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 (environnemental, social ou de gouvernance) 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 liée à votre situation financière : Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre 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 vos parts par recours à l'endettement, les revenus générés pourraient ne pas couvrir le montant de vos échéances, en cas de retrait, le produit de la cession de vos 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 vous engage et doit être remboursé. Vérifiez vos capacités de remboursement avant de vous 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%).