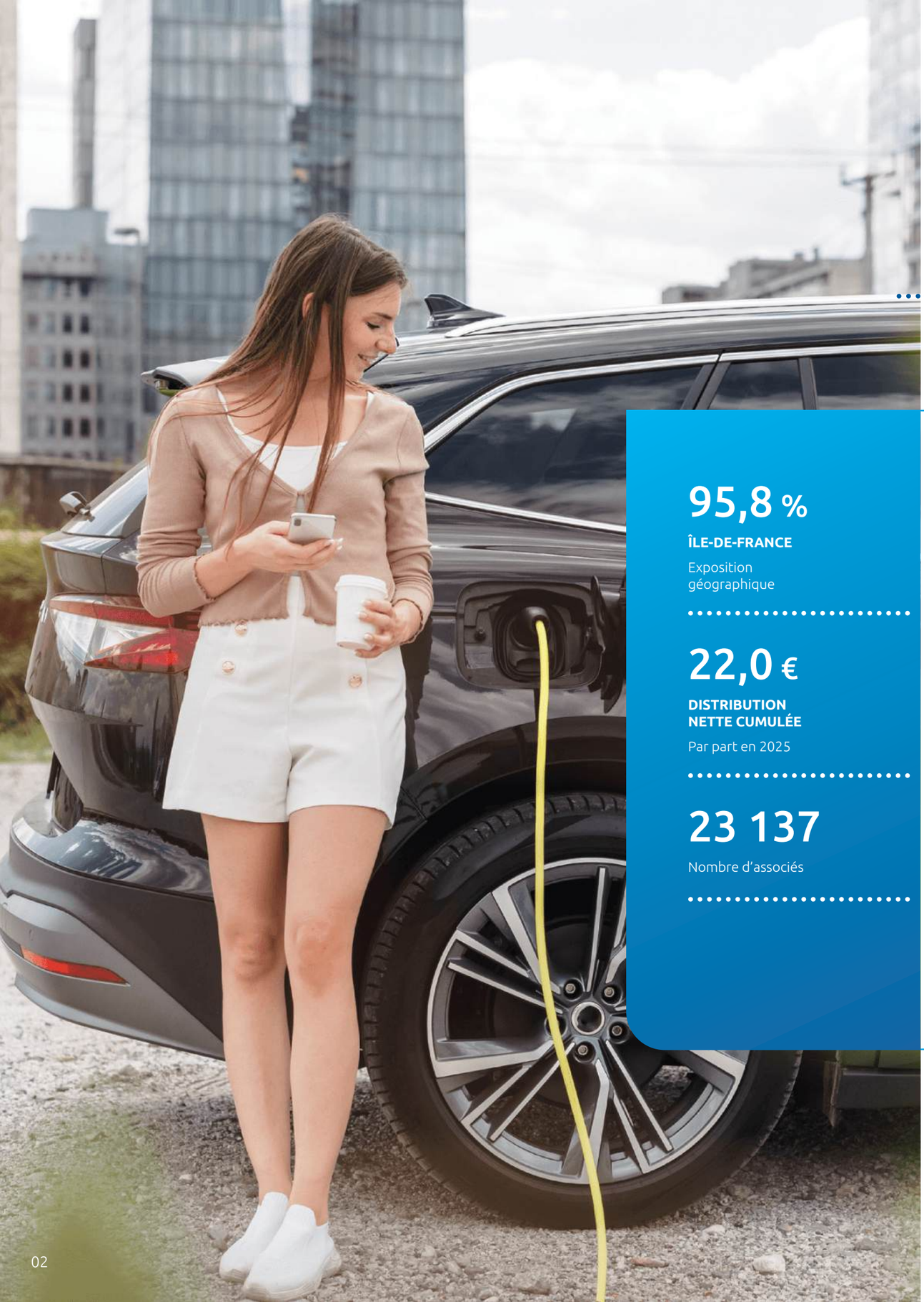
PERIAL GRAND PARIS

PERIAL ASSET MANAGEMENT

Rapport annuel **2025**



Sommaire

95,8 %
ÎLE-DE-FRANCE
Exposition géographique

22,0 €
DISTRIBUTION NETTE CUMULÉE
Par part en 2025

23 137
Nombre d'associés

Édito	4
Faits marquants	6
Organes de direction & de contrôle	8
Rapport de gestion 2025	9
Gouvernance : sécuriser vos investissements	25
PERIAL Positive 2030	29
Rapport du commissaire aux comptes	30
Rapport du conseil de surveillance de l'assemblée générale 2025 de la SCPI PERIAL Grand Paris	33
Projet de résolutions	42
Annexe comptable	46
Inventaire détaillé des placements immobiliers	60
Annexes SFDR	intégrées à la suite de ce rapport

Photo non contractuelle / DR

Édito

« La stratégie de PERIAL Grand Paris ne repose pas sur une lecture uniforme du territoire, mais sur une approche différenciée, immeuble par immeuble, secteur par secteur. »

Éric Cosserat
Président de PERIAL Asset Management

- Un marché du bureau en Ile-de-France de plus en plus polarisé entre des secteurs toujours très demandés et des zones plus périphériques sous tension.·
- Une gestion active du patrimoine, immeuble par immeuble pour améliorer à terme le rendement potentiel de la SCPI.
- Les effets du travail engagé sur le patrimoine devraient se traduire sur la performance de la SCPI à moyen terme, après 2027.
- La mise en place d'un nouvel outil de liquidité au début de l'année 2026, avec le lancement du marché secondaire de la SCPI.

L'année 2025 a confirmé que le marché immobilier francilien est entré dans une nouvelle phase. Le Grand Paris demeure un territoire stratégique et profond, mais il n'est plus un marché homogène : les dynamiques à l'œuvre sont désormais contrastées et appellent une gestion fine et active. C'est dans ce contexte que s'inscrit l'action menée sur PERIAL Grand Paris au cours de l'exercice écoulé.

Le marché des bureaux en Ile-de-France est aujourd'hui un marché à deux vitesses. D'un côté, les localisations centrales, bien desservies et offrant des immeubles de taille intermédiaire répondant aux standards environnementaux et d'usage les plus exigeants, continuent d'attirer une demande soutenue. Le Quartier Central des Affaires à Paris, en particulier, conserve une forte capacité d'attraction. De l'autre, certaines zones périphériques ou certains immeubles de bureaux moins adaptés subissent une pression plus marquée, avec des délais de commercialisation plus longs et une concurrence accrue.

Cette réalité a guidé l'ensemble de nos décisions de gestion en 2025. La stratégie de PERIAL Grand Paris ne repose pas sur une lecture uniforme du territoire, mais sur une approche différenciée, immeuble par immeuble, secteur par secteur. Le travail engagé a consisté à renforcer l'exposition aux biens les plus résilients, à accompagner activement la relocation là où la demande reste présente, et à conduire des arbitrages ciblés lorsque certains immeubles ne répondaient plus aux standards attendus à moyen terme.

Ce travail de fond sur le patrimoine est indispensable. Il suppose parfois d'accepter des périodes transitoires de vacance, nécessaires pour repositionner correctement un actif, engager des travaux ou adapter son offre aux nouveaux usages. En 2025, le taux d'occupation financier de la SCPI est ainsi resté sous pression. Cette situation est à la fois la conséquence des évolutions du marché et le reflet d'une gestion qui privilégie la qualité durable du patrimoine plutôt que des solutions de court terme, pénalisantes sur la durée.

Cette stratégie a également des conséquences directes sur la trajectoire de distribution de PERIAL Grand Paris. Les efforts engagés sur le patrimoine, qu'il s'agisse de cessions d'immeubles destinées à réduire l'endettement, de périodes de vacance nécessaires à la relocation ou encore de travaux de repositionnement, expliquent la baisse des dividendes sur l'exercice 2025. Cette évolution s'inscrit dans une phase transitoire, indispensable pour permettre au patrimoine de retrouver, à terme, de meilleures conditions d'exploitation. À mesure que les actions menées produiront leurs effets, notamment en matière de taux d'occupation et de qualité locative, une amélioration progressive de la distribution est attendue au-delà de 2027.

Dans cette logique de gestion prudente et responsable, l'année 2026 marque également le début de la reconstitution progressive de réserves de Report à Nouveau (RAN). Cette démarche vise à renforcer la capacité de la SCPI à lisser ses distributions dans le temps et à se doter de marges de manœuvre supplémentaires, potentiellement mobilisables au bénéfice des Associés. La constitution de ces réserves s'inscrit dans une vision de long terme, au service de la stabilité de la performance.

La question de la liquidité des parts a également fait l'objet d'une attention particulière. Dans un environnement de marché plus contraint, il est apparu nécessaire d'adapter les modalités de fonctionnement de la SCPI afin de garantir un traitement équitable de l'ensemble des Associés. C'est dans cet esprit qu'a été mis en place, au début de l'année 2026, un marché secondaire pour PERIAL Grand Paris.

Ce dispositif a un objectif clair : permettre l'expression de la liquidité sans contraindre la SCPI à céder des actifs dont les produits serviront l'intérêt collectif des Associés plutôt que des seuls retrayants. Le marché secondaire constitue un outil de régulation, fondé sur la transparence et la confrontation de l'offre et de la demande, compatible avec le temps long nécessaire à la transformation du patrimoine.

L'année 2026 s'ouvre ainsi sur des priorités clairement identifiées : poursuivre le travail de repositionnement des actifs, concentrer les efforts sur les secteurs où la demande reste structurellement forte, améliorer progressivement le taux d'occupation et consolider les équilibres financiers de la SCPI.

PERIAL Grand Paris demeure fidèle à sa vocation : accompagner durablement la transformation du territoire francilien, avec une gestion exigeante, sélective et responsable. Les choix opérés en 2025 et prolongés en 2026 traduisent une conviction forte : c'est par la discipline de gestion et une vision de long terme que se construit une performance durable, au bénéfice des Associés.

Faits marquants

Focus liquidité

PERIAL GRAND PARIS OUVRE LE MARCHÉ SECONDAIRE

25 FÉVRIER 2026	2 AVRIL 2026	25 AVRIL 2026	30 AVRIL 2026
• **Suspension temporaire** de la variabilité du capital • **Préparation opérationnelle** du marché secondaire	• **Ouverture** du marché secondaire • Enregistrement des **premiers ordres** d'achat	• Versement des **dividendes potentiels** (non garantis et votés en assemblée générale) du **1er trimestre 2026**	• **1ère confrontation** des ordres d'achat et de vente

- Sur le marché secondaire les parts s'échangent entre associés via un carnet d'ordres (mise en relation d'ordres d'achat et de vente) dans un cadre réglementaire, sans garantie de liquidité.
- Avantages : plus de fluidité et de lisibilité pour les retraits, traitement plus équitable entre associés, et désengorgement progressif de la pression sur la collecte / le fonds de remboursement.

> LE MARCHÉ SECONDAIRE COMMENT ÇA MARCHE

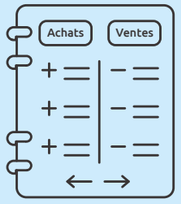


Photo non contractuelle / DR

Une performance historique unique sur le marché

9,43 %
TRI DEPUIS LA CRÉATION, IL Y A 60 ANS

DISTRIBUTION 2025
22 €
PAR PART

4,80 %
TAUX DE DISTRIBUTION 2025

4,80 %
PGA 2025

Préparer l'avenir de la plus ancienne SCPI du marché en adaptant le patrimoine de PERIAL Grand Paris et en organisant sa liquidité.

CHANGEMENT DE NOM

Pf Grand Paris devient **PERIAL Grand Paris** à l'issue de l'Assemblée Générale 2025.

LA SCPI EXPERTE DE L'IMMOBILIER FRANCILIEN DEPUIS 60 ANS

- **1,1 Md€ d'actifs** sous gestion
- **23 137 Associés** ont investi dans PERIAL Grand Paris

EXPOSITION GÉOGRAPHIQUE

Région Parisienne	Paris intra-muros
76 %	20 %

Autres régions
4 %

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 (y compris 1,45% de plus-values distribuées pour PERIAL Grand Paris en 2025), avant prélèvements payés par la SCPI pour le compte de l'associé, par le prix de sous cription 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 Fund Management Retail
Madame Chris HUTIN, Secrétaire Générale

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES
B&M Conseils

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS
Laurent BECUWE

Perial Grand Paris
Société Civile de Placement Immobilierà capital variable
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Visa AMF n°17-39 du 05/09/2017
784 826 257 RCS PARIS

Dépositaire
Société Générale

Expert externe Immobilier
JLL Expertise France

Commissaire aux comptes titulaire
B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant
Monsieur Bernard LABOUESSE

Capital maximum statutaire
600 000 000 euros

Conseil de Surveillance
PRÉSIDENT
Madame Valérie JACQUEMIN

VICE PRÉSIDENT
Monsieur David LENFANT

MEMBRES
AXA FRANCE VIE, représentée par Monsieur Romain AIGLON
SPIRICA, représentée par Madame Anaïd CHAHINIAN
Monsieur Eric SCHWARTZ
AAAZ, représentée par Monsieur Jocelyn BLANC

MEMBRES SORTANTS
SCI DANTZIG IMMO, représentée par Monsieur Nicolas COUTANSAIS
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
ODING, représentée par Madame Aude DIANO

Rapport de gestion 2025

Photo non contractuelle / DR

Performances financières

au 31/12/2025

Chiffres significatifs 2025	
Nombre de parts	2 296 663
Prix Acquéreur au 01/01	458,00
Prix Acquéreur au 31/12	458,00
Prix de retrait au 31/12	414,49
Montant annuel des souscriptions brutes	1 326 826
Nombre de parts souscrites brutes	2 897

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

PRIX ACQUÉREUR FRAIS INCLUS AU 31/12

2021	2022	2023	2024	2025
532	544	458	458	458

TRI 10 ANS*

5,02 %

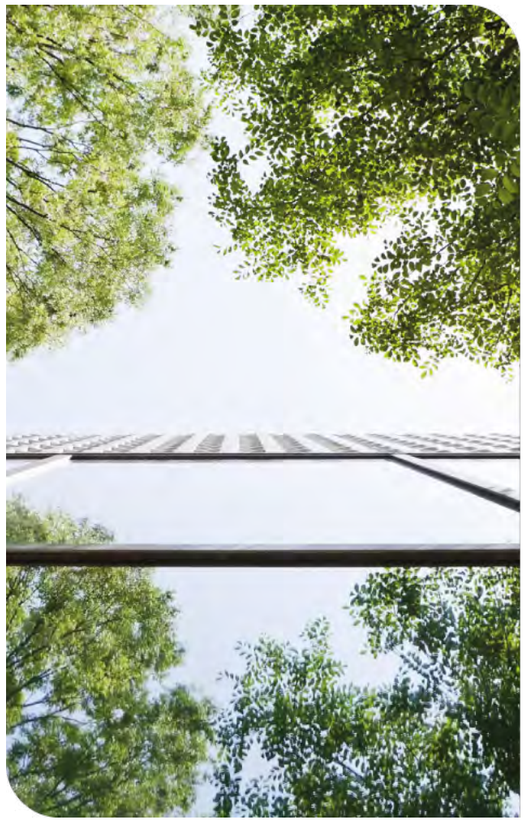


Photo non contractuelle / DR

PGA 2025

4,80 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2025

4,80 %

DIVIDENDE NET 2025

22,00 €

PAR PART

* **Le taux de distribution** est la division du dividende brut de l'année 2025 (y compris 1,45% de plus-values distribuées pour PERIAL Grand Paris en 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.

TRI ORIGINE

9,43 %

REPORT À NOUVEAU

126 jours

À FIN 2025

Photo non contractuelle / DR

458 €

PRIX DE LA PART

AU 31/12/2025

1 052 M€

DE CAPITALISATION

AU 31/12/2025

15,2 M€

PLUS-VALUE DISTRIBUÉE AUX ASSOCIÉS EN 2025

AU 31/12/2025

23 137

ASSOCIÉS

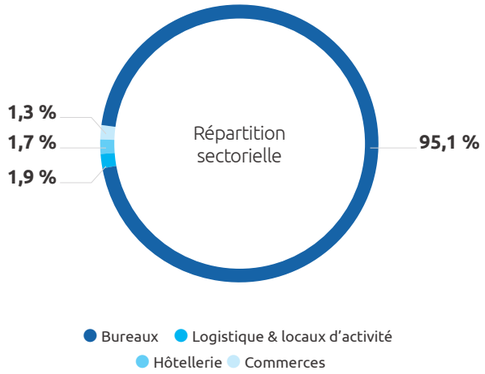
Le Taux De Rendement Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Performances immobilières

au 31/12/2025



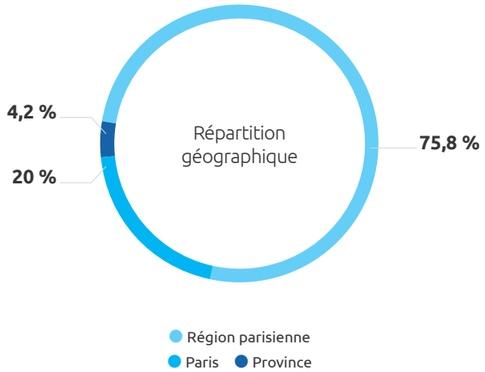


Photo non contractuelle / DR

93
IMMEUBLES

330
BAUX

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2025

86,8 %

DUREE MOYENNE RESTANTE DES BAUX *(WALB)*

3,5 ans

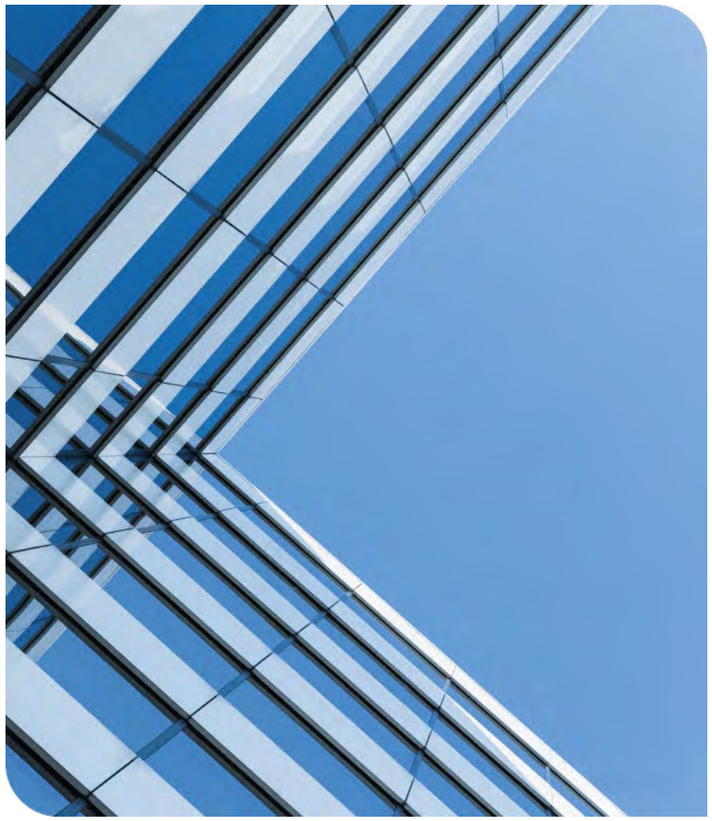


Photo non contractuelle / DR

SURFACE

297 019 m²

VALEUR D'EXPERTISE

1,18 Md€

Somme de la valeur des actifs détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La vie de la SCPI

Une performance 2025 robuste grâce à une gestion dynamique du patrimoine dans un marché immobilier adverse

En 2025, l'économie française a continué d'évoluer dans un climat d'incertitude, sous l'effet de tensions géopolitiques persistantes et d'une instabilité politique intérieure qui a pesé sur la confiance des ménages comme sur les décisions d'investissement des entreprises. Dans ce contexte, la croissance française est restée modérée, à +0,9 %, et est restée en retrait par rapport à celle de la zone euro (+1,5 %).

Autre fait notable, l'inflation en zone EURO a été contenue tout au long de l'année 2025 se rapprochant de la cible des 2 % visée par la BCE. La France s'est même distinguée par une hausse des prix particulièrement contenue, autour de 1 % en moyenne, portée notamment par le recul des prix de l'énergie. Cette dynamique favorable pourrait toutefois être remise en cause par les récents développements géopolitiques en Iran, susceptibles d'entraîner un rebond des prix de l'énergie et, plus largement, des tensions inflationnistes. Dans ce contexte, la BCE pourrait être amenée à intervenir davantage dans les mois à venir afin de contenir une éventuelle reprise de l'inflation en zone EURO.

Le retour à une inflation maîtrisée, conjugué à la reconstitution d'une prime de risque entre obligations souveraines et actifs immobiliers, a soutenu le regain d'intérêt des investisseurs et favorisé une reprise progressive du marché immobilier en France avec un volume d'investissement en hausse de 8 % par rapport à 2024, pour atteindre un total de 17,1 Md€. Sur le plan des valorisations, le marché immobilier en France semble s'orienter vers une stabilisation des taux pour les immeubles *prime* qui s'établissent à 4,10 % pour les bureaux, 4,90 % pour la logistique et 4,00 % pour les commerces.

Marché du bureau en Ile-de-France

Sur le plan locatif, le marché des bureaux en Île-de-France a clôturé l'année 2025 sur un niveau historiquement bas, hors exercice 2020, avec 1 638 100 m² de demande placée répartis sur 2 649 transactions, soit un recul de 9 % sur un an et un niveau inférieur de 25 % à sa moyenne décennale. Cette contraction a concerné l'ensemble des segments de surface, y compris celui des grandes transactions, avec seulement 45 signatures supérieures à 5 000 m², représentant 513 100 m² commercialisés.

Dans ce contexte, le marché est resté fortement polarisé entre, d'une part, une demande toujours soutenue pour les actifs prime, portée par des utilisateurs à la recherche d'immeubles centraux et répondant aux exigences environnementales, et, d'autre part, des stratégies d'optimisation de surfaces, notamment sur les immeubles les moins centraux et en périphérie, qui continuent d'alimenter la hausse des disponibilités.

Parallèlement, l'offre disponible a poursuivi sa progression pour atteindre 7,6 millions de m² à un an, portant le taux de vacance immédiat à 11,2 %, principalement dans les secteurs périphériques, où les mesures d'accompagnement demeurent orientées à la hausse afin de capter de nouveaux utilisateurs ou de sécuriser les occupants en place. Dans cet environnement, les loyers prime ont néanmoins fait preuve de résilience, en particulier dans le QCA parisien, où ils se maintiennent à 1 250 €/m², confirmant l'attrait des utilisateurs pour les actifs les plus qualitatifs.

À l'inverse, le marché de l'investissement a connu un net rebond en 2025, avec 5,6 Md€ engagés, soit une progression de 57 % sur un an. Cette reprise est toutefois demeurée très concentrée sur Paris intra-muros, qui a capté à lui seul 77 % des volumes investis, tandis que le rendement prime du QCA s'est maintenu à 4,10 %, stable par rapport à 2024.

Faits marquants de l'année 2025

Les expertises réglementaires arrêtées à fin 2025 pour le compte de Perial Grand Paris confirment la stabilisation progressive des marchés immobiliers. Dans ce contexte, les valeurs d'expertise à fin 2025 à périmètre constant font ressortir une stabilité d'ensemble, avec une correction limitée à -0,4 % au second semestre et à -0,8 % sur l'ensemble de l'année. La campagne d'expertise a également permis de matérialiser les effets vertueux des investissements en matière de performance énergétique réalisés par Perial Grand Paris, se traduisant par des progressions de valeur allant jusqu'à +1,4% sur certains immeubles.

Sur le plan du marché des parts, la collecte brute de Perial Grand Paris s'est établie à 1,3 M€ sur l'année 2025 et a été intégralement allouée au remboursement des demandes de retrait. Au 31 décembre 2025, 137 054 parts restaient en attente de retrait, soit 6,0 % du total des parts de la SCPI.

Malgré ces mesures, le fonds de remboursement n'a pas été alimenté au cours de l'exercice 2025, et les parts en attente de retrait ont continué de progresser. Cette situation s'inscrit dans un marché de l'investissement encore peu favorable aux vendeurs, caractérisé à la fois par des niveaux de décote élevés et par un allongement des délais de cession. Dans ce contexte, répondre aux demandes de retrait par des arbitrages réalisés dans l'urgence aurait exposé la SCPI à des conditions de cession dégradées, susceptibles de porter atteinte à l'intérêt collectif des associés, alors même que les actifs concernés continuent de contribuer au rendement global du portefeuille.

Au regard de cette situation, Perial Asset Management a décidé de mettre en place une nouvelle solution de liquidité au bénéfice des associés de Perial Grand Paris, en suspendant la variabilité du capital à compter du 25 février 2026 et en ouvrant l'accès à un marché secondaire encadré dès le 2 avril 2026, afin de permettre aux associés qui le souhaitent d'organiser leur sortie. Ce dispositif vise à répondre aux attentes des épargnants souhaitant céder leurs parts dans des délais plus rapides, tout en préservant l'intérêt collectif des associés ainsi que le potentiel de distribution future de la SCPI.

Dans le cadre d'une gestion active et créatrice de valeur, la SCPI a poursuivi une politique d'arbitrage ciblée, matérialisée par la cession de quatre actifs pour un montant cumulé de 19,3 M€. Les liquidités dégagées ont été prioritairement affectées aux engagements financiers du fonds : travaux d'amélioration du patrimoine et remboursement des lignes de dette court terme tirées. Ces arbitrages, portant sur des actifs arrivés à maturité et ne correspondant plus aux orientations stratégiques de Perial Grand Paris, ont par ailleurs permis de dégager une plus-value nette comptable significative de 12,5 M€, distribuée aux associés et contribuant ainsi au soutien de la distribution du fonds.

À fin 2025, votre SCPI dispose d'indicateurs financiers bien orientés qui contribueront à soutenir sa distribution future avec un report à nouveau après distribution s'élevant à 5,31 € par part en jouissance soit 126 jours de distribution, ce niveau élevé de report à nouveau devrait garantir une distribution stable et pérenne en 2026 tout en jouant le rôle de coussin de sécurité en cas d'aléas. Dans ce contexte, la SCPI a versé un dividende net total de 15,36 € sur l'année 2025, complété d'une distribution de 6,64 € par part prélevée sur le stock de plus-value de cession. La distribution totale a donc atteint 22,00 € par part reflétant un taux de distribution de 4,80 % (calculé sur la base du prix de part au 1er janvier 2025). A noter que cette performance de 4,80 % dépasse la moyenne des taux de rendement des SCPI « bureaux » du marché qui s'élève à 4,60 %.

Photo non contractuelle / DR

Financement

L'exercice 2025 a été marqué par la mise en place d'une nouvelle dette hypothécaire amortissable de 11 M€, adossée à l'actif hôtelier B&B de Saint-Ouen, pour une durée minimum de 5 ans et jusqu'à 14 ans et sur la base d'un taux de 3,43 %. Cette nouvelle ligne a principalement été mobilisée pour couvrir les engagements financiers du fonds, notamment les travaux d'amélioration du patrimoine et le remboursement de bris de ratios de financements.

Afin de préserver la flexibilité financière du véhicule, deux financements existants ont fait l'objet d'un renouvellement :

Une ligne de financement court terme contractée auprès du Crédit Agricole d'Île-de-France, d'un montant de 60 M€, initialement échéante en septembre 2025, a été prorogée pour une durée de 2 ans à un taux de 1,40% + Euribor ;Une dette hypothécaire souscrite auprès du LCL, d'un montant de 25 M€, également arrivant à échéance en septembre 2025 a été prolongée pour 5 ans, au taux de 1,85 % + Euribor.

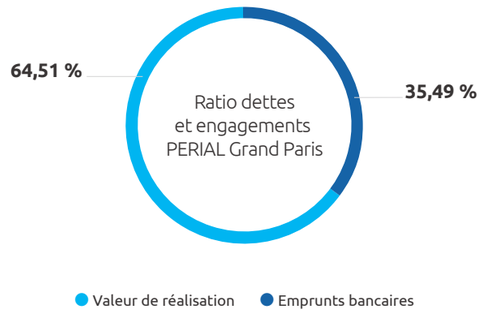
Le fonds a également procédé à des remboursements partiels de financements afin de corriger des bris de covenants liés au ratio LTV (Loan-to-Value), impacté par la baisse de valorisation des actifs sous-jacents. Ces remboursements ont concerné à la fois des actifs détenus en direct par la SCPI et des actifs détenus au travers de participations.

À ce titre, un premier remboursement partiel de 1,9 M€ est intervenu en mars 2025 sur l'immeuble West Park 2. En avril 2025, trois remboursements complémentaires ont été réalisés sur les immeubles Rueil-Malmaison R COM (92), Suresnes Horizon Défense (92) et Village 2, pour un montant total de 3,9 M€, correspondant à la quote-part de détention de Perial Grand Paris dans ces actifs. Enfin, un remboursement partiel de 1,5 M€ a été effectué au premier semestre 2025 sur le financement de Courbevoie Nest (92), suivi d'un second remboursement de 656 k€ en juillet 2025 sur Malakoff Cap Sud (92). Par ailleurs, le prêt adossé à l'immeuble Les Portes d'Arcueil (94), détenu à 33 % par Perial Grand Paris, a fait l'objet d'un remboursement partiel de 4,0 M€ réparti sur quatre échéances trimestrielles.

Au 31 décembre 2025, le ratio LTV[1] de la SCPI s'élève à 35,0 % et le coût moyen de la dette totale contractée s'établit à 2,98 %.

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 171,3 % 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 171,9 % 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 35,49 % au 31 décembre 2025 et s'explique principalement par l'emprunt bancaire de la SCPI.



Information sur les bris de covenants à venir :

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers concernant sa capacité à couvrir les frais financiers et le rapport entre le montant de son endettement et la valeur de son patrimoine. A ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des équilibres financiers requis (ceux-ci ayant été déterminés au moment de l'obtention de l'emprunt bancaire).

Au 31 décembre 2025, le calcul du ratio LTV prévu dans la documentation contractuelle de 8 emprunts bancaires souscrits par Perial Grand Paris est apparu en bris avec un risque de remboursement de 9,3 M€. Cette situation pourrait engendrer une exigibilité anticipée d'une partie des endettements financiers pour rétablir le bris de ratio.

Cessions

Le déploiement de la stratégie d'arbitrages visant à générer des plus-values en cédant des actifs matures et non stratégiques pour la SCPI a été poursuivi tout au long de l'exercice 2025. Ces cessions ont représenté la somme de 19 285 120 € hors droits et ont donné lieu à une plus-value nette comptable de 12 500 858 € pour un total de 4 actifs cédés, représentant une surface locative de plus de 7 571 m².

Situation locative

Locations 2025

Les surfaces relouées en 2025 comptent 30 transactions et représentent 9 663 m² pour un loyer annuel HT HC de 2 497 160 €. Les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d'environ 16,1 % par rapport aux périodes fermes d'engagement des locataires. En effet, lorsque la Société de Gestion accorde une franchise, celle-ci fait généralement l'objet d'un lissage sur la durée ferme du bail afin de garantir un revenu constant et immédiat pour la SCPI. Les principales relocations sont celles de ICMD sur l'immeuble PUTEAUX / VISIO DEFENSE (92) pour une surface de 684 m² assortie d'un nouveau loyer annuel de 246 168 € et de l'entreprise WAGRAM MUSIC sur l'actif PARIS/V. DU TEMPLE (75) sur une surface de 624 m² et un nouveau loyer annuel de 343 200 €.

Libérations reçues en 2025

Il y a eu 43 libérations au cours de l'exercice 2025 ce qui représentent une surface de 18 880 m² et un loyer annuel HT HC d'environ 5 769 197 €. Les équipes de Perial Asset Management font au mieux pour anticiper de façon optimale les éventuels départs de locataires et limiter ainsi les événements non pris en compte dans les prévisions de revenu de la SCPI. Les libérations les plus significatives portent sur les immeubles de PUTEAUX/VILLAGE 2 (92) avec la libération de AXA GIE pour un loyer annuel de 968 744 € sur une surface de 2 173 m² et SEGULA TECHNOLOGIES sur l'immeuble NANTERRE/ARRAS (92) pour un loyer annuel de 456 285 € sur une surface de 903 m².

Renouvellements et renégociations de baux en 2025

Au cours de l'exercice 2025, 28 baux ont été renouvelés ou renégociés, portant à 27 982 m² le volume global de transactions. Le loyer annuel HT HC de ces baux est d'environ 7 173 985 €. Les principales transactions portent sur l'immeuble SERRIS/GREENWICH (77) : la société EURODISNEY pour 4 434 m² et un loyer annuel hors taxes hors charges de 1 064 856 €, et sur l'immeuble NANTES/LE TRIPODE BAT C : la société France TRAVAIL pour 2 865 m² et un loyer annuel hors taxes hors charges de 596 940 €.

Patrimoine

Surface	297 019 m²
Nombre d'immeubles	93
Nbre de baux	330
Taux d'occupation physique à fin 2025	78,9 %
Taux d'occupation financier[1] (TOF) 2020	87,0 %
Taux d'occupation financier[1] (TOF) 2021	87,1 %
Taux d'occupation financier[1] (TOF) 2022	92,3 %
Taux d'occupation financier[1] (TOF) 2023	92,6 %
Taux d'occupation financier[1] (TOF) 2024	89,3 %
Taux d'occupation financier[1] (TOF) 2025	86,8 %

(1) La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1er janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur l'année (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur l'année dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1er janvier 2022, le numérateur inclut désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

Expertises

Le patrimoine immobilier de Perial Grand Paris a été évalué par l'expert indépendant JLL France. Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise globale du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles et la valeur des titres des filiales détenues), nette de tous droits et charges, est de 1 028 477 367 € contre 1 052 170 900 € l'an dernier.

La moins-value latente affichée sur le patrimoine s'élève à -187 665 340 €.

Par transparence, la valeur d'expertise, nette de tous droits et charges, des immeubles détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part est de de 1 183 413 700 € contre 1 218 218 600 € en 2024. La SCPI affiche une baisse globale de 2,8 % à périmètre courant et de 1,3 % à périmètre constant.

Provision Gros Entretien

La provision pour gros entretien basée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2025 à 4 677 550 €, soit une baisse de 25,2 % par rapport à 2024.

Photo non contractuelle / DR

Résultat et Distribution

Les loyers, produits annexes et produits issus des participations contrôlées se sont établis à 63 584 302 €, contre 69 246 818 € en 2024.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 48 825 007 € contre 53 702 202 € en 2024, cette baisse s'explique principalement par le plan d'arbitrage mis en œuvre au cours des exercices 2024 et 2025, ainsi que par certaines libérations intervenues en 2025, dont les surfaces n'ont été que partiellement relouées en fin d'exercice.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à - 7 565 814 € contre - 8 170 107 € en 2024.

Les produits financiers se sont élevés à 1 864 246 € contre 1 173 927 € en 2024.

Le résultat financier s'élève à 985 895 € en 2025, contre 394 826 € en 2024.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 42 245 088 € contre 45 928 420 € en 2024.

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

- Bénéfice de l'exercice : 42 245 088 €
- Report à nouveau antérieur : 5 233 221 €
- Soit : = 47 478 309 €

Nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés soit 35 272 381 €, et d'affecter au report à nouveau le solde de 6 972 707 €. Cette distribution a été complétée par le versement d'une plus-value de cession de 15 249 842 € au titre de l'exercice 2025, à noter qu'une partie de la distribution de cette plus-value, d'un montant de 0,41 € par part, a été versée en janvier 2026.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 18,39 € et le dividende par part en jouissance à 15,36 €. Celui-ci a été complété par une distribution de plus-values issue de cessions immobilières de 6,64 € par part en jouissance.

Le report à nouveau représente 5,31 € par part en jouissance, soit 126 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 4,80 % pour l'année 2025 contre 5,10 % pour l'année 2024. L'ajustement du dividende en 2025 s'inscrit dans une gestion prudente visant à reconstituer le stock de report à nouveau pour stabiliser la distribution pour les prochaines années et dans le même temps repositionner le portefeuille. Ainsi, grâce à cette stratégie mise en œuvre en 2025, combinant distribution de plus-values et léger ralentissement du rythme de distribution au S2 2025, 85 jours de report à nouveau ont ainsi été reconstitués sur l'exercice, portant le stock total à 126 jours à fin 2025.

Prix et marché des parts

En 2025, la SCPI Perial Grand Paris a enregistré 2 897 nouvelles souscriptions, représentant un montant total de 1 326 826 €. Sur la même période, 2 897 parts ont été retirées, pour un montant global de 1 200 778 €. Au 31 décembre 2025, 137 054 parts demeuraient en attente de retrait, soit 6,0 % des parts totales.

La valeur de réalisation s'établit à 327,65 € par part (en baisse de 3,2 % par rapport à 2024) et la valeur de reconstitution a atteint 423,34 € par part (-1,6 % par rapport à 2024). Le prix de part de Perial Grand Paris se trouve bien dans le tunnel de reconstitution compris entre -10 % et +10 % de la valeur de reconstitution par part.

Perspectives 2026

La SCPI Perial Grand Paris aborde l'année 2026 avec une feuille de route claire : renforcer les mécanismes de liquidité, consolider les fondamentaux du portefeuille et créer les conditions d'un retour à une performance durable, au bénéfice de nos porteurs de parts.

En 2026, la priorité de Perial Grand Paris consistera à renforcer les dispositifs de liquidité du fonds, grâce notamment à la suspension de la variabilité du capital et à l'ouverture d'un marché secondaire destiné à offrir aux associés souhaitant céder leurs parts une solution de sortie dans des délais plus rapides. Ce dispositif vise à améliorer les conditions de liquidité offertes aux associés, tout en veillant à préserver l'intérêt collectif des porteurs de parts ainsi que le potentiel de distribution future de la SCPI. En termes de calendrier et à l'heure où vous lisez ces lignes, la suspension de la variabilité du capital est effective depuis le 25 février 2026 et l'ouverture du marché secondaire depuis le 2 avril 2026.

Sur le plan locatif, près de 60 opérations de relocation sont prévues en 2026, représentant plus de 5,1 M€ de loyers faciaux, avec une priorité donnée aux immeubles bien situés et répondant aux attentes actuelles des utilisateurs. Cette dynamique est complétée par la sécurisation du socle existant, avec 47 renouvellements attendus en 2026 (plus de 22 000 m² et 4,9 M€ de loyers faciaux).

En parallèle, les cessions viseront prioritairement les actifs structurellement vacants ou situés dans des marchés devenus moins porteurs, afin d'améliorer la qualité du patrimoine et de réduire les charges de vacance. Ce plan d'arbitrage contribuera directement au désendettement, avec pour objectif de ramener le LTV proche des 30 % d'ici fin 2026.

Perial Grand Paris poursuivra en 2026 sa démarche de création de valeur durable à travers des investissements ciblés améliorant la performance environnementale et l'usage des immeubles (rénovation énergétique, trajectoire carbone, modernisation). Ces actions viseront à renforcer l'attractivité locative, protéger la valeur à long terme des actifs et intégrer pleinement la « valeur verte » dans les expertises, afin d'anticiper les évolutions réglementaires et d'améliorer la résilience du portefeuille.

L'ensemble de ces actions — gestion de la liquidité, relocation et sécurisation des loyers, arbitrages sélectifs, désendettement et montée en qualité du patrimoine — vise à soutenir un socle financier et locatif solide et durable, à l'image de la résilience éprouvée par cette SCPI historique qui fêtera ses 60 ans d'existence en 2026 avec un TRI de 9,43%[1] depuis sa création.

> 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]
2021	316 890 540	173 758 934	2 071 180	20 269	17 724 144	544,00
2022	352 624 608	128 376 438	2 304 736	21 960	13 382 247	544,00
2023	356 143 149	15 989 549	2 327 733	22 626	4 688 382	458,00
2024	351 389 439	- 12 596 390	2 296 663	22 882	281 744	458,00
2025	351 389 439	126 048	2 296 663	23 137	125 226	458,00

[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	% 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
2021	27 509	1,57%	-	NS	-
2022	25 580	1,24%	-	NS	-
2023	69 277	3,34%	-	NS	-
2024	37 547	1,81%	-	NS	-
2025	2 897	0,14%	-	NS	-

> COMPOSITION DU PATRIMOINE PERIAL GRAND PARIS

	Bureaux	Commerce	Hotels, tourisme, loisirs	Logistique et locaux d'activites	Total général
PARIS	18%	1%	0%	1%	20%
PROVINCE	4%	0%	0%	0%	4%
REGION PARISIENNE	73%	0%	2%	1%	76%
TOTAL	**95%**	**1%**	**2%**	**2%**	**100%**

> INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT *(EUROS)*

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 1J et 30J	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	6 545	34 270	5 604	10 481	122 854		179 753
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL À PAYER	**6 545**	**34 270**	**5 604**	**10 481**	**122 854**		**179 753**
Échéances au 31/12/2024							
Fournisseurs hors FNP	46 104	108 855	-	-	61 540	-	216 499
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL À PAYER	**46 104**	**108 855**	**-**	**-**	**61 540**	**-**	**216 499**

* Séquestres, Retenues de garanties…

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

	Total	Par part	Par part en pleine jouissance
Bénéfice au 31/12/2025	**42 245 087,85**	**18,39**	**18,40**
Report à nouveau au 01/01/2025	5 233 221,21	2,28	2,28
Résultat distribuable au 31/12/2025	**47 478 309,06**	**20,67**	**20,68**
Acomptes sur dividendes au 31/12/2025	35 272 380,80	15,36	15,36
Distribution plus values sur cessions immobilières au 31/12/2025	17 637 606,24	7,68	7,68
Report à nouveau au 31/12/2025	**12 205 928,26**	**5,31**	**5,31**
En nombre de jours		126,29	126,31
Acomptes sur dividendes / bénéfice	83,49 %		

> ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE *(EN EUROS H.T.)*

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
REVENUS [1]										
Recettes locatives brutes	26,87	90,93%	24,34	85,02%	27,93	87,46%	24,64	81,14%	23,61	82,84%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,22	0,75%	0,05	0,16%	0,36	1,14%	0,51	1,67%	0,81	2,85%
Produits divers*	2,46	8,32%	4,25	14,83%	3,64	11,40%	5,22	17,20%	4,08	14,31%
TOTAL REVENUS	**29,55**	**100,00%**	**28,63**	**100,00%**	**31,94**	**100,00%**	**30,37**	**100,00%**	**28,50**	**100,00%**
CHARGES [1]										
Commission de gestion	2,73	9,23%	2,39	8,36%	2,70	8,46%	2,43	7,99%	2,32	8,15%
Autres frais de gestion	0,99	3,34%	0,92	3,22%	0,58	1,80%	0,59	1,93%	0,41	1,45%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,03	3,50%	0,91	3,17%	0,41	1,28%	0,75	2,46%	0,94	3,30%
Charges locatives non récupérables	3,78	12,80%	3,63	12,69%	5,41	16,94%	6,62	21,80%	6,53	22,90%
Sous-total charges externes	**8,53**	**28,87%**	**7,86**	**27,44%**	**9,09**	**28,48%**	**10,38**	**34,18%**	**10,20**	**35,80%**
Amortissements nets										
- patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0	0,00%	0,00	0,00%
- autres	0,06	0,21%	0,08	0,28%	0,14	0,44%	0,14	0,46%	0,15	0,52%
Provisions nettes [2]										
- pour travaux	-0,63	-2,14%	-0,28	-0,96%	-0,41	-1,27%	-0,32	-1,07%	-0,66	-2,30%
- autres	-0,40	-1,35%	0,33	1,14%	0,90	2,82%	0,38	1,24%	0,40	1,42%
Sous-total charges internes	**-0,97**	**-3,29%**	**0,13**	**0,45%**	**0,63**	**1,98%**	**0,19**	**0,63%**	**-0,10**	**-0,36%**
TOTAL CHARGES	**7,56**	**25,58%**	**7,99**	**27,89%**	**9,73**	**30,46%**	**10,57**	**34,82%**	**10,10**	**35,43%**
RÉSULTAT COURANT	**21,99**	**74,42%**	**20,65**	**72,11%**	**22,21**	**69,54%**	**19,80**	**65,18%**	**18,40**	**64,57%**
Variation report à nouveau	-1,51	-5,10%	-1,50	-5,25%	1,86	5,82%	-0,19	-0,64%	3,04	10,65%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire [3]	23,50	79,52%	22,15	77,36%	20,35	63,72%	20	65,85%	15,36	53,89%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	22,68	76,75%	20,58	71,87%	18,53	58,02%	17,51	57,64%	12,84	45,05%

[1] sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - [2] dotations de l'exercice diminuées des reprises - [3] Hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeuble

* dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 3,91€ / part

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 01/01 *	532,00	544,00	544,00	458,00	458,00
Dividende versé au titre de l'année	23,50	22,15	20,35	20,00	15,36
Rentabilité de la part (Taux de distribution) **	4,42%	4,32%	4,34%	5,10%	4,80%
Report à nouveau cumulé par part	2,23	0,64	2,44	2,28	5,31

* Prix acquéreur frais inclus

** 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 (Impôt sur cession d'actif France).

> EMPLOI DES FONDS *(EN €)*

	Total 31/12/2024 *	Variations 2025	Total 31/12/2025
Fonds collectés	1 055 932 034	126 048	1 056 058 083
+ Cessions d'immeubles	400 020 556	19 673 610	419 694 166
+ Divers (Emprunt)	266 889 000	11 705 149	278 594 149
- Commission de souscription	87 531 361	125 226	87 656 587
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	1 585 159 948	15 211 257	1 600 371 205
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	-	-
- Divers	60 287 649	-	60 287 649
= SOMMES RESTANTES À INVESTIR **	**-10 137 368**	**16 168 325**	**6 030 956**

* Depuis l'origine de la société.

** Hors engagements sur les acquisitions et cessions d'immeubles (promesses, VEFA etc). En tenant compte de ces engagements, le montant de la somme à investir est positif de 6 030 956 € au 31/12/2025.

> VALEUR DE RECONSTITUTION

	€	€ par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	752 510 457	327,65	77%
Frais d'acquisition*	117 317 199	51,08	12%
Frais de souscription**	102 434 701	44,60	11%
Valeur de reconstitution	972 262 357	423,34	100%

* Les frais d'acquisition comprennent les frais et droits rééavlués par l'expert immobilier indépendant, les frais de financement engagés, les frais engagés pour l'acquisition des immeubles

** Les frais de souscription sont exprimés en TTC

Les frais d'acquisition représentent environ 11% de la Valeur Vénale de la SCPI au 31/12/2025.

> ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS *(EN €)*

Type d'actifs	Bureaux	Commerce	Résidentiel	Logistique et locaux d'activités	Hotels, tourisme, loisirs	Sante et education	Alternatifs	Total du périmètre
Surface en m² (pondérée par le % de détention)	277 415	2 740	-	11 818	5 026	-	-	296 999
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	1 209 144 148	3 041 734	-	6 615 758	22 214 813	-	-	1 241 016 454
Valeurs estimées du patrimoine	1 126 438 000	14 922 000	-	22 477 000	19 576 700	-	-	1 183 413 700

> FINANCEMENTS MIS EN PLACE

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	178 594 203	135 317 285	313 911 488
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	100 000 000	-	100 000 000
Découverts bancaires	-	-	-

> RÉSULTATS RETENUS

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER :			
Loyers	54 216 398	15 908 391	70 124 789
Charges non récupérables	-14 108 010	-467 171	-14 575 181
Travaux non récupérables et gros entretiens	-2 158 490	-1 199 409	-3 357 899
Impact des douteux	-897 580	-354 146	-1 251 726
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION :			
Commission de gestion de la SGP	-5 331 871	-1 553 653	-6 885 524
Autres charges d'exploitation	-944 991	-229 988	-1 174 978
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER :			
Intérêts des emprunts	-878 352	-2 911 819	-3 790 171
Autres charges financières	-	-9 125	-9 125
Produits financiers	1 864 246	81 731	1 945 977
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL :			
Résultat exceptionnel	-	-	-

Photo non contractuelle / DR

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 AM 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 AM 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 AM 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 AM 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 AM 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 AM 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

Des objectifs ambitieux pour des résultats déjà concrets

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités. La SCPI PERIAL Grand Paris se focalise sur l'amélioration de la **biodiversité** du patrimoine tout en travaillant les autres enjeux clés

Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, **PERIAL Positive 2030**. Ces engagements se traduisent par la qualité juridique d'**entreprise à mission** 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 Grand Paris.

Au-delà de la labélisation ISR, la SCPI PERIAL Grand Paris s'est dotée d'un **objectif innovant à horizon 2030** : **améliorer la biodiversité urbaine**.

Pourquoi améliorer la biodiversité ? Parce que plus de 50% du PIB mondial dépend de la nature (source : Commission européenne). En 2026, l'EASAC (European Academies Science Advisory Council) a estimé à **900% le retour sur investissement** des actions sur la nature, grâce aux pertes évitées lors de catastrophes, aux **gains de santé publique**, à la **résilience climatique** et à la **sécurité alimentaire et hydrique**.

Pour travailler ce sujet, il faut le mesurer. C'est pourquoi nous avons co-créé un score biodiversité - le **Coefficient Socio-écologique par surface** - avec des écologues. Concrètement, cela permet de mesurer la qualité écologique de la biodiversité sur les sites des actifs immobiliers et son impact sur les utilisateurs. À fin 2025, tous les travaux d'amélioration ont été lancés, matérialisant une avance importante sur l'objectif de 2030 et des impacts positifs réels sur la biodiversité locale.

Les **impacts financiers sont déjà mesurables**. En effet, l'analyse conduite sur un périmètre de quinze immeubles du fonds ayant bénéficié d'interventions en matière de biodiversité le montre : en comparaison avec des actifs similaires n'ayant pas amélioré la biodiversité, les immeubles amélioré présentent :

- un écart moyen de +1,56 % de valeur vénale hors droits
- un écart de +1,63 % de taux d'occupation physique
- et une stabilité des indicateurs liés au loyer et à la valeur locative de marché

Ces résultats permettent de confirmer que les actions engagées en matière de **biodiversité** contribuent à la **performance globale des immeubles**.

En 2026, PERIAL AM continue d'améliorer la **performance environnementale du patrimoine** de PERIAL Grand Paris et de faire émerger la valeur verte.

Retrouvez plus d'information sur la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de votre SCPI dans l'annexe intitulée Objectif d'investissement durable.

La SCPI PERIAL Grand Paris est classée **article 9** de la réglementation **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

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

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PERIAL GRAND PARIS,

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 GRAND PARIS** relatifs à l'exercice 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.

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.

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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans l'annexe des comptes annuels :

- La note « Changement de méthode comptable » qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06 ;
- La note « Dettes financières » de l'annexe des comptes annuels concernant le dépassement du ratio « Loan To Value » sur certains emprunts.

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 oeuvre 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 REGINALE 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 2025

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PERIAL GRAND PARIS,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société **PERIAL GRAND PARIS** 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.

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.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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 approuvées par l'Assemblée Générale

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 20 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 9,5 % 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 125 226 € hors taxes.

- Une commission de gestion égale à 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 5 331 871 € 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 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 482 464 € hors taxes.

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

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 226 058 € hors taxes.

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 2025 de la SCPI PERIAL Grand Paris

Mesdames, Messieurs,

Chère Associée, cher Associé de PERIAL Grand Paris,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025, conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales.

Durant l'exercice écoulé et le premier trimestre 2026, les représentants de la Société de gestion, dont l'équipe de Direction qui a été renforcée, et le Commissaire aux comptes ont communiqué au Conseil de surveillance les informations et explications permettant de suivre l'activité de PERIAL Grand Paris au cours de 3 réunions. En complément, des points ont été réalisés pour suivre plus finement l'activité et principalement le marché des parts et les solutions de liquidité proposées aux associés.

Si besoin, nous vous rappelons qu'en juillet 2025, Pf Grand Paris a été renommée PERIAL Grand Paris, reflétant toujours sa spécialisation dans l'immobilier francilien et réaffirmant son appartenance à la gamme de PERIAL Asset Management.

Marché immobilier

En France, la tendance au reflux de l'inflation à partir de mi-2024 s'est poursuivie tout au long de l'année 2025, avec une conséquence positive sur la baisse des taux d'intérêt et sur la stabilisation des valeurs immobilières. La reprise du marché immobilier s'est confirmée, avec une hausse de 8% du volume d'investissement par rapport à 2024, dont une très forte hausse imputable à l'immobilier de bureaux à Paris intra-muros (+44%). La mutation de l'immobilier de bureaux s'est poursuivie, avec une segmentation accrue selon la localisation, la qualité environnementale et la modularité des actifs.

Capital et marché des parts

Dans ce contexte complexe avec une appétence toujours réduite pour les SCPI de bureaux, la collecte brute de PERIAL Grand Paris s'est établie à 1,3 M€ en 2025, en forte baisse par rapport au niveau déjà restreint de 2024 (3 M€). Au 31.12.2025, 137 054 parts restaient en attente de retrait, soit 5,4 % de la capitalisation de PERIAL Grand Paris. Pour mémoire, 77 188 parts étaient en attente de retrait au 31.12.2024.

Pour améliorer la liquidité de PERIAL Grand Paris, un fonds de remboursement avait été mis en place au 4ème trimestre 2024 et ses dotations, à hauteur de 13,9 M€ issus de produits de cession, ont permis de traiter 32 % des parts en attente. Force a été de constater ensuite que ce dispositif, resté en vigueur en 2025 mais sans nouvelle alimentation du fonds, n'a pas permis de traiter en 2025 l'ensemble des demandes de sortie compte-tenu de la faible collecte et malgré les nouvelles demandes de retraits revenues à un niveau « standard ». La stratégie du fonds de remboursement s'avérant non adéquate, la décision de suspension temporaire de la variabilité du fonds a été prise, avec une mise en place au 25/02/2026 et le démarrage d'un marché secondaire encadré le 02/04/2026. Comme cela a été expliqué avec précision dans les différentes communications de PERIAL, ce dispositif a pour vocation de faciliter une sortie aux associés qui le souhaitent et de favoriser l'intérêt des associés souhaitant conserver leurs parts.

Au 31.12.2025, la capitalisation de PERIAL Grand Paris s'établit à 1 052 M€ avec 2 296 663 parts totales détenues par 23 137 associés.

Evolution et situation du patrimoine

Acquisitions et cessions :

Compte-tenu de la collecte très limitée, la Société de gestion n'a pas réalisé d'acquisition, tout comme en 2024. En revanche, dans le cadre de sa stratégie de recentrage au sein de l'axe géographique francilien et de sa stratégie d'arbitrages visant à générer des plus-values en cédant des actifs matures et non stratégiques, elle a cédé 4 actifs de ce type pour un montant global de 19,3 M€ hors droits et générant une plus-value nette comptable de 12,5 M€ environ. Cette plus-value significative a permis de soutenir les montants distribués aux associés.

Au 31.12.2025, le patrimoine de PERIAL Grand Paris est constitué de 93 immeubles : des immeubles de bureaux à hauteur de 95,2 %, situés à Paris et en région parisienne à hauteur de 95,6 %.

Financements :

L'endettement de PERIAL Grand Paris, mesuré notamment par le ratio LTV (montant du capital restant dû des emprunts rapportés à la valeur hors droits du patrimoine) est de 35,0 % au 31.12.2025. Il était de 33,8% au 31.12.2024. Une partie de l'augmentation de ce ratio est mécaniquement liée à la légère baisse de la valeur du patrimoine de notre SCPI.

En 2025, la Société de gestion a contracté une nouvelle dette hypothécaire amortissable de 11 M€, adossée à l'actif hôtelier B&B de Saint-Ouen, pour une durée minimum de 5 ans et jusqu'à 14 ans et sur la base d'un taux de 3,43 %. Cette nouvelle ligne a principalement été mobilisée pour couvrir les engagements financiers du fonds, notamment les travaux d'amélioration du patrimoine et le remboursement de bris de ratios de financements. Par ailleurs, une ligne de financement court terme de 60 M€ ainsi qu'une dette hypothécaire de 25 M€ ont été renouvelées en septembre 2025 pour des durées respectives de 2 et 5 ans. Enfin, des remboursements partiels de financements ont été réalisés pour 7 actifs (détenus en direct ou via des participations contrôlées) afin de corriger des bris de ratios de financement (ratio LTV impacté par la baisse de valorisation des actifs).

Si le ratio LTV de PERIAL Grand Paris reste inférieur au plafond maximum de 40 % autorisé par notre Assemblée Générale, l'objectif de réduction d'exposition à la dette doit toujours se poursuivre; c'est un sujet que nous suivons particulièrement lors de nos échanges avec la Société de gestion, qui est fortement mobilisée sur ce sujet.

Au 31.12.2025, le taux d'intérêt moyen de la dette est de 2,98% (il était de 3,1% au 31.12.2024). Sa durée résiduelle moyenne est de 2,3 ans (2,6 ans fin 2024).

Enfin, la trésorerie s'élève à 6,9 M€ fin 2025 (dont 4,2 M€ affectés au fonds de remboursement), contre 10,1 M€ fin 2024 (dont 4,6 M€ affectés au fonds de remboursement).

Gestion locative :

Le taux d'occupation financier moyen de 2025 s'établit à 86,8 % dont 10 % de locaux occupés sous franchise de loyer ou à disposition de nouveaux locataires) ; il est en baisse par rapport à 2024 (89,3 %).

Reflétant la recomposition et l'exigence du marché des bureaux, l'année 2025 est marquée par une activité locative très importante, avec 43 libérations (29 en 2024) et 30 relocations (25 en 2024) ; 28 baux ont également fait l'objet de renouvellement ou renégociation (11 en 2024).

Les nouvelles prises à bail doivent parfois s'accompagner de mesures d'accompagnement et en cas de franchise, celle-ci est généralement étalée sur la durée ferme du bail pour un impact lissé sur les revenus de la SCPI.

Le stock de créances douteuses s'établit à 7,4 M€ au 31.12.2025 (contre 6,5 M€ au 31.12.2024). Le taux de créances douteuses (sur les loyers) est de 1,66 %, contre 1,39% pour 2024.

Valeur du patrimoine :

La valeur du patrimoine de PERIAL Grand Paris, telle qu'elle ressort de l'expertise réalisée par JLL s'établit à 1 183 M€ au 31.12.2025 (avec transparisation des immeubles détenus par des filiales), en baisse de 0,8 % à périmètre constant par rapport à fin 2024. La détention indirecte d'actifs, via des SCI et OPPCI, contribue à ce total à hauteur de 230 M€ contre 240 M€ en 2024.

La valeur de réalisation de la part s'établit à 327,65 € au 31.12.2025 (338,53 € au 31.12.2024) et la valeur de reconstitution à 423,34 € (430,29 € au 31.12.2024), pour un prix de souscription de part à 458 € ; ce prix de part, en vigueur depuis le 15.09.2023, s'inscrivait au 31.12.2025 dans la fourchette haute du tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. A noter que, compte-tenu de la suspension de variabilité de PERIAL Grand Paris mise en œuvre début 2026, son prix de part n'est plus tenu de s'inscrire dans la fourchette de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution.

Concernant les qualités environnementales du patrimoine de notre SCPI, l'amélioration de la biodiversité urbaine a été intégrée comme objectif d'investissement en 2025, en avance sur l'objectif initial de 2030. Si les performances extra-financières ne semblaient pas pleinement valorisées dans les différentes expertises ni contributives de la performance globale des immeubles, un progrès notable peut être souligné : en effet, pour la première fois les expertises de fin 2025 ont valorisé les travaux prévus en matière d'amélioration énergétique, démontrant une création de valeur, avec un gain de valeur vénale d'un immeuble jusqu'à 1,4 %.

Comptes sociaux et économiques

Concernant les résultats de la SCPI qui sont présentés en détail par la Société de gestion dans ce rapport annuel, les éléments suivants peuvent être soulignés :

Les loyers sont en baisse de 5 % en valeur absolue à 54,27 M€, et en baisse de 5,1 % par part en pleine jouissance (23,61 €). Cette baisse est la conséquence de cessions et de libérations, non compensées par les relocations.

- La part des revenus générés au travers de participations contrôlées (SCI et OPPCI) représente 9 M€ (en baisse de 20 % environ par rapport à 2024 en raison d'une remontée exceptionnelle de prime d'émission en 2024) et environ 14 % des revenus au 31.12.2025. Le Conseil de surveillance reste attentif à la lisibilité et l'impact de ces contributions.
- Les charges sont en baisse de 5 % en valeur absolue à 23,2 M€, et en baisse de 5,3 % par part en pleine jouissance (10,10€).
- Le résultat net comptable de l'exercice 2025 s'établit à 42,2 M€, en baisse de 8,0 % par rapport à 2024, correspondant à un résultat net par part en pleine jouissance de 18,40€.

Distribution aux associés

Ce résultat a conduit PERIAL Asset Management à fixer le dividende ordinaire à 15,36 € par part ayant pleine jouissance. La distribution d'un dividende complémentaire prélevé sur les plus-values de cession à hauteur de 6,64 € vient compléter ce dividende ordinaire, ce qui porte le dividende total distribué en 2025 aux associés à 22 € par part. Cela représente un taux de distribution de 4,80 %, en baisse par rapport à 2024 (5,10 %). Ce taux reste supérieur à la moyenne du marché des SCPI de bureaux qui est de 4,70 %.

Le report à nouveau (RAN) après affectation du résultat par l'Assemblée Générale, s'élève à 5,31 € par part en jouissance au 31.12.2025, ce qui correspond à 126 jours de distribution, à comparer à 41 jours au 31.12.2024. Le niveau très élevé de ce RAN permet d'assurer une réserve de distribution dans un marché de l'immobilier de bureau toujours en profonde mutation et à la recherche d'un nouvel équilibre.

Perspectives 2026

Après une fin d'année 2025 relativement bien orientée avec un redémarrage progressif des marchés immobiliers européens, le conflit au Moyen-Orient remet en cause brutalement cette dynamique, provoque la reprise d'une forte instabilité des environnements macroéconomiques, la reprise également de tensions inflationnistes et entraine le risque de remontée des taux obligataires.

Au-delà de ce contexte d'incertitude et d'instabilité des conditions de financement, le marché de l'immobilier de bureaux poursuit sa « reconfiguration » avec les impacts de l'évolution du télé-travail et de l'intelligence artificielle.

Dans ces contextes où la mise en œuvre de leviers financiers est plus délicate, ce sont la qualité de la gestion locative et celle de l'asset management qui procurent les principales sources de performance.

Ainsi, durant 2026, l'attention de votre Conseil de surveillance sera particulièrement fixée sur la pertinence et la réalisation du programme d'arbitrages, sur la gestion locative ainsi que sur la réduction de l'endettement de PERIAL Grand Paris. Et bien sûr une attention spécifique sera consacrée à la liquidité avec le suivi du marché secondaire des parts (volume des parts inscrites et conditions d'échange).

Enfin, nous espérons que la croissance de la « valeur verte » du patrimoine de la SCPI pourra être confirmée lors des prochaines expertises.

Assemblée générale et Projet de résolutions

Les projets de résolutions ordinaires et extraordinaires qui nous ont été présentés lors de notre réunion du 09 mars 2026 sont soumis à votre approbation. Ils n'appellent pas d'observation particulière de notre part et nous vous invitons à les approuver dans leur ensemble.

Au cours de l'Assemblée Générale nous procéderons à la nomination de 3 membres du Conseil de surveillance. Nous remercions les candidats, dont les 2 membres sortant du Conseil de surveillance, de l'intérêt portés à leur SCPI et pour leur engagement, en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de gestion avec implication et pondération.

En clôture de notre rapport, nous tenons à remercier tous les représentants de la Société de gestion et le Commissaire aux comptes et son équipe qui ont fait preuve de disponibilité et de transparence pour répondre à nos interrogations et propositions. Et nous restons confiants dans la capacité de la Direction et des équipes de PERIAL AM à piloter au mieux la stratégie de notre SCPI et son exécution dans le contexte complexe actuel.

Bien cordialement.

Pour le Conseil de surveillance,

Valérie JACQUEMIN

> ÉTAT DU PATRIMOINE *(EN EUROS)*

		31/12/2025		31/12/2024	
		Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitides…)	+	-	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-	-
Concessions	+	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	+	1 028 957 568	953 509 260	1 032 933 336	978 337 800
Immobilisations en cours	+	121 285	-	102 507	-
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	4 677 550	-	6 255 425	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Titres Financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	+	187 063 855	74 968 107	178 614 999	73 833 100
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)		**1 211 465 157**	**1 028 477 367**	**1 205 395 417**	**1 052 170 900**
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	20 595 849	20 595 849	22 128 957	22 128 957
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)		**20 595 849**	**20 595 849**	**22 128 957**	**22 128 957**
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…)	+	346 322	346 322	324 426	324 426
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-	-
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	27 609 429	27 609 429	19 460 237	19 460 237
Autres créances	+	49 501 572	49 501 572	45 452 044	45 452 044
Provisions pour dépréciation des créances	-	7 439 939	7 439 939	6 542 359	6 542 359
Valeurs de placement et disponibilité					
Valeurs mobilières de placement	+	-	-	-	-
Fonds de remboursement	+	4 248 766	4 248 766	4 630 737	4 630 737
Autres disponibilités	+	2 635 168	2 635 168	5 435 423	5 435 423
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)		**76 901 318**	**76 901 318**	**68 760 507**	**68 760 507**
Provisions pour risques et charges	-	110 678	110 678	79 500	79 500
Dettes					
Dettes financières	-	291 475 064	291 475 064	279 463 994	279 463 994
Dettes d'exploitation	-	30 094 762	30 094 762	34 176 767	34 176 767
Dettes diverses	-	49 820 461	49 820 461	44 265 445	44 265 445
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)		**- 371 500 967**	**- 371 500 967**	**- 357 985 707**	**- 357 985 707**
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+	-	-	14 278	14 278
Produits constatés d'avance	-	2 929 357	2 929 357	8 403 154	8 403 154
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	966 976	966 976	798 586	798 586
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)		**- 1 962 381**	**- 1 962 381**	**- 7 590 290**	**- 7 590 290**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**935 498 976**		**930 708 884**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**752 511 185**		**777 484 367**

> COMPTE DE RÉSULTAT

		31/12/2025	31/12/2024	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'activité immobilière					
Loyers	+	54 216 398	57 144 774	- 2 928	-5%
Charges facturées	+	17 874 729	15 595 130	2 280	15%
Produits des participations contrôlées	+	8 988 883	11 250 821	- 2 262	-20%
Produits annexes	+	379 021	859 785	- 481	-56%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	6 839 151	1 762 728	5 076	288%
Transferts de charges immobilières	+	-	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS		**88 298 182**	**86 613 239**	**1 685**	**2%**
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	17 874 729	15 595 130	2 280	15%
Travaux de gros entretiens	-	1 037 918	956 453	81	9%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	1 120 573	774 890	346	45%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	5 331 946	1 010 160	4 322	428%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	14 108 010	14 574 403	- 466	-3%
Charges des participations contrôlées	-	-	-	-	0%
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES		**39 473 175**	**32 911 037**	**6 562**	**20%**
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)		**48 825 007**	**53 702 202**	**- 4 877**	**-9%**
Produits d'exploitation					
Produits divers de gestion courante	+	693	22 007	- 21	-97%
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-	-	0%
Transferts de charges d'exploitation	+	-	1 496 318	- 1 496	-100%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	655 751	1 035 270	- 380	-37%
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION		**656 444**	**2 553 595**	**- 1 897**	**-74%**
Charges d'exploitation					
Commissions de la société de gestion	-	5 331 871	5 626 797	- 295	-5%
Charges d'exploitation de la société	-	936 978	1 441 658	- 505	-35%
Diverses charges d'exploitation	-	15 039	1 439 093	- 1 424	-99%
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	340 610	325 874	15	5%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	44 428	60 678	- 16	-27%
Dépréciation des créances douteuses	-	1 553 331	1 829 603	- 276	-15%
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION		**8 222 258**	**10 723 703**	**- 2 501**	**-23%**
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)		**- 7 565 814**	**- 8 170 107**	**604**	**-7%**
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-	0%
Autres produits financiers	+	1 864 246	1 173 927	690	59%
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS		**1 864 246**	**1 173 927**	**690**	**59%**
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	-	878 352	779 102	99	13%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	-	-	-	0%
Dépréciations	-	-	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES		**878 352**	**779 102**	**99**	**13%**
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II		**985 895**	**394 825**	**591**	**150%**
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	-	1 500	- 2	-100%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS		**-**	**1 500**	**- 2**	**-100%**
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	0%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES		**-**	**-**	**-**	**0%**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - I + II		**-**	**1 500**	**- 2**	**-100%**
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)		**42 245 088**	**45 928 420**	**- 3 683**	**-8%**

> TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	403 162 191	-	443 241	403 605 432
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	- 51 772 752	-	- 443 241	- 52 215 993
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	809 569 257	-	883 585	810 452 842
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	- 105 026 662	-	- 757 537	- 105 784 199
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 142 833 788	-	5 711 456	- 137 122 332
Fonds de remboursement - écart sur remboursement de parts	3 253 029	-	-	3 253 029
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation	160 750	-	-	160 750
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé surle résultat distribuable	**-**	**-**	**-**	**-**
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	**8 963 637**	**-**	**- 8 020 119**	**943 518**
Réserves	**-**	**-**	**-**	**-**
Report à nouveau	**5 683 756**	**- 450 534**	**-**	**5 233 221**
Résultat de l'exercice	**45 928 420**	**- 45 928 420**	**42 245 088**	**42 245 088**
Acompte sur distribution	**- 46 378 955**	**46 378 955**	**- 35 272 381**	**- 35 272 381**
TOTAL GENERAL	**930 708 884**	**-**	**4 790 092**	**935 498 976**

Photo non contractuelle / DR

> ENGAGEMENTS HORS-BILAN 31/12/2025

	2025	2024
DETTES GARANTIES		
Engagements donnés *		
Engagements d'achats d'immeubles	-	-
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	-	-
Engagements sur immeubles acquis en VEFA	-	-
GARANTIES DONNÉES		
Hypothèques liées aux emprunts**	48 561 664	9 592 000
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang ***	-	27 500 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang ****	154 212 650	156 522 650
TOTAL	**202 774 314**	**193 614 650**

* Engagements de soutien aux participations contrôlées

A la suite du dépassement du ratio LTV au 31/12/2025 des SCI détenues par la SCPI PGP, celle-ci a donné son engagement, pour une période d'au moins douze mois, de leur apporter son soutien financier afin de leur permettre d'honorer leurs dettes à bonnes échéances et de poursuivre leur activité normale sans aucune interruption. Les sociétés concernées sont : SCI WEST PARK 2 ; SCI Horizon Defense ; SCI Village 2.

** Hypothèques liées aux emprunts :	2025	2024
Emprunt SG / Le Visio	9 592 000	9 592 000
Emprunt BPI France / B&B Saint-Ouen	11 930 764	-
Emprunt LCL / Paris Vieille du Temple	27 038 900	-

*** Promesses d'affectations hypothécaire :	2025	2024
Emprunt LCL Meudon Montalet	-	27 500 000

**** Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang :	2025	2024
Emprunt Montreuil Tryalis	12 843 600	12 843 600
Emprunt Cap Sud Malakoff	13 477 750	14 198 800
Emprunt SG Le Visio	27 643 000	37 235 000
Emprunt Bayern LB Nest	60 444 300	62 033 250
Emprunt LCL Seine Avenue	39 804 000	39 804 000

	2025	2024
ENGAGEMENTS REÇUS		
Engagements de vente d'immeuble*	7 000 000	-
Cautions reçues des locataires	4 730 179	3 745 582
Garanties bancaires	-	-
LIGNES COURT TERME ET FACILITÉS DE CAISSE**		
Ligne CT Credit Agricole 25 M€	25 000 000	25 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 20 M€	20 000 000	20 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 60 M€	60 000 000	60 000 000
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-
TOTAL	**116 730 179**	**108 745 582**

* Engagements de vente d'immeubles :	2025	2024
Paris Condamine (prix de cession HD)	5 500 000	-
Paris Beauséjour (prix de cession HD)	1 500 000	-

** Montants tirés :	2025	2024
Ligne CT Credit Agricole 25 M€	22 000 000	21 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 20 M€	20 000 000	20 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 60 M€	58 000 000	56 000 000

> EMPRUNTS AVEC ENGAGEMENT AU SEIN DE LA SCPI

Banque	Actif financé	Hypothèque	Promesse affectation	IPPD 1er rang	Hypothèque 2e rang	Hypothèque 3e rang	Total
La Banque Postale	Montreuil Tryalis	-	-	12 843 600 €	-	-	
Total au 31/12/2019		**- €**	**- €**	**12 843 600 €**	**- €**	**- €**	**12 843 600 €**
CEIDF	Cap Sud Malakoff	-	-	13 477 750 €	-	-	
Total au 31/12/2020		**- €**	**- €**	**26 321 350 €**	**- €**	**- €**	**26 321 350 €**
Société Générale	Le Visio	9 592 000 €	-	27 643 000 €	-	-	
BAYERN LB	Ne.st	-	-	60 444 300 €	-	-	
LCL	Seine Avenue	-	-	39 804 000 €	-	-	
Total au 31/12/2022		**9 592 000 €**	**- €**	**154 212 650 €**	**- €**	**- €**	**163 804 650 €**
Total au 31/12/2023		**9 592 000 €**	**- €**	**154 212 650 €**	**- €**	**- €**	**163 804 650 €**
Total au 31/12/2024		**9 592 000 €**	**- €**	**154 212 650 €**	**- €**	**- €**	**163 804 650 €**
BPI France	B&B Saint-Ouen	11 930 764 €	-	-	-	-	
LCL	Paris Vieille du Temple	26 750 000 €	-	-	288 900 €	-	
TOTAL AU 31/12/2025		**48 272 764 €**	**- €**	**154 212 650 €**	**288 900 €**	**- €**	**202 774 314 €**

> EMPRUNTS SANS GARANTIE / REMBOURSES / CONTRACTES EN 2025

Financement	Prêteur	Type	Montant
Renouvellement ligne Court Terme	CADIF	Sans garantie	20 000 000 €
Renouvellement ligne Court Terme	CADIF	Sans garantie	25 000 000 €
Remboursement partiel Prêt West Park 2	BNPP / BPI France	Hypothécaire	- 6 300 001 €
Remboursement partiel Prêt R'COM	LCL	Hypothécaire	- 1 000 000 €
Remboursement partiel Prêt Horizon Défense	LCL	Hypothécaire	- 1 000 000 €
Remboursement partiel Prêt Le Visio	SG	Hypothécaire	- 500 000 €
Remboursement partiel Prêt Nest	Bayern LB	Hypothécaire	- 2 025 000 €
Remboursement partiel Prêt Cap Sud Malakoff	CE IDF	Hypothécaire	- 1 092 000 €
Remboursement partiel Prêt Yvoire	Bayern LB	Hypothécaire	- 26 260 000 €
Remboursement partiel Prêt OPPCI Les Portes d'Arcueil	LBBW /Helaba	Hypothécaire	- 2 811 865 €
Remboursement partiel Prêt Bagnolet	Banque Palatine	Hypothécaire	- 11 373 000 €

Photo non contractuelle / DR

Projet de résolutions

Chères Associées, Chers Associés,

Au-delà des résolutions d'ordre ordinaire qui seront soumises à votre vote au cours de nos traditionnelles Assemblées Générales annuelles, nous soumettrons 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 12)

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 42 245 087,85 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 351 389 439 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 42 245 087,85 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 : 42 245 087,85 euros
  - > report à nouveau antérieur : 5 233 221,21 euros

Formant un bénéfice distribuable de : 47 478 309,06 euros

- décide :
  - > de fixer le dividende de l'exercice au montant de : 35 272 380,80 euros correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
  - > d'affecter le solde au report à nouveau : 12 205 928,26 euros

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 à 15,36 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.

4ème Résolution

(Fixation du montant des jetons de présence et des frais à allouer au conseil de surveillance pour l'exercice 2026)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, (i) fixe au montant de 15 000 euros inchangé, la rémunération globale à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2026, à répartir entre eux, conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, au prorata de leur participation aux conseils, et (ii) autorise, dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la Société, le remboursement des frais de déplacement.

5ème Résolution

(Election de trois membres du conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux statuts de la Société, décide de renouveler trois postes au sein du conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale se prononçant en 2029 sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les trois candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique)

Candidats sortants :

- Monsieur Fabrice BONGIOVANNI ;
- ODING - représentée par Madame Aude DIANO ;
- SCI DANTZIG IMMO, représentée par Monsieur Nicolas COUTANSAIS.

Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Fabrice BONGIOVANNI ;
- ODING, représentée par Madame Aude DIANO.

Nouveaux candidats :

- Monsieur Pierre-Jérôme CHERRIERE ;
- Madame Pascale LUCHEZ ;
- Monsieur Luc RAEMO ;
- SCI ISIS, représentée par Monsieur Dominique PONTABRY ;
- Monsieur Didier VANHAMME.

6ème Résolution

(Constatation des distributions de plus-values sur cessions d'actifs immobiliers)

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

- constate que la Société de Gestion a, sur autorisation de l'assemblée générale des associés de la Société réunie sur seconde convocation le 19 juin 2025, distribué au cours de l'exercice 2025 un montant total de 15 249 842,32 euros, soit 6,64 euros par part, prélevé sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » de la Société ;
- constate que cette distribution a été effectuée au profit des associés de la Société détenant des parts en pleine propriété, et s'agissant des parts en démembrement et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, au profit des usufruitiers conformément aux stipulations de l'article 28 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société.

7ème Résolution

(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des sommes prélevées sur le compte réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles »)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent ;
- décide que s'agissant des parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires et portée à la connaissance de la Société de Gestion ;
- décide que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale se prononçant sur les comptes de l'exercice en cours.

8ème Résolution

(Constatation d'affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles sur la prime d'émisssion au 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires et de l'avis favorable du conseil de surveillance, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, constate l'affectation au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles soit 1 439 409 euros sur la prime d'émission.

9ème Résolution

(Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l'affectation du solde débiteur des comptes de nature "plus ou moins-values sur cession" sur la prime d'émisssion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'affectation du solde débiteur des comptes de nature de « plus ou moins-value de cession » à cette date sur le compte prime d'émission, afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- décide que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

10ème Résolution

(Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir constaté que le mandat de la société B&M Conseils (443 736 707 RCS Paris), commissaire aux comptes titulaire, arrivait à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat de commissaire aux compte titulaire pour une durée de six exercices.

Son mandat prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer en 2032 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

11ème Résolution

(Non-renouvellement et non-remplacement du commissaire aux comptes suppléant de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir constaté que les fonctions du commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Bernard LABOUESSE, arrivaient à échéance lors de la présente assemblée, décide de ne pas procéder à son renouvellement et à son remplacement, en application des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Résolutions à titre extraordinaire

12ème Résolution

(Modification de l'article 29 "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 29 « 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 29 – Plus-values immobilières sur cession d'actifs

« *[…/…]*

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

[…/…] »

13ème 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.

Photo non contractuelle / DR

Annexe comptable

Photo non contractuelle / DR

I – FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2025 de 2 897 parts pour un montant de 1 326 826 € contre 6 477 parts pour 2 966 466 € en 2024.
- 2 897 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2025 pour un montant de 1 200 778 €.
- 137 054 parts en attente de retrait au 31 décembre 2025 représentant un montant de capitalisation de 56 807 512 € soit 6% de la capitalisation totale.
- Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'année 2025.
- Cession de quatre immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 18 822 156 € avec une plus-value nette hors impôts égalitaire de 12 500 858 €.
- Des bris de Covenant, intervenus au cours de l'exercice, ne remettant pas en cause la continuité d'exploitation de la SCPI.

Au 31 décembre 2025 :

- L'État du patrimoine de la société Perial Grand Paris fait apparaître une valeur bilantielle totale de 935 498 976 € et une valeur estimée totale de 752 511 185 €.
- Le bénéfice s'établit à 42 245 088 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 15,36 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice est négative pour un montant de 126 048 €.
- La valeur nominale des parts est de 153 € et la prime d'émission de 305 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 2 296 663 parts.

Evenements postérieurs à la clôture :

- Depuis le 25 février 2026, la variabilité du capital de la SCPI est temporairement suspendue ainsi aucune nouvelle part ne sera créée jusqu'au rétablissement de la variabilité du capital.
- Depuis le 2 avril 2026, un marché secondaire régulé, organisé par la Société de Gestion PERIAL AM, prend le relais pour chercher à organiser les échanges de parts de la SCPI, selon la loi de l'offre et de la demande.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires 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'"État du patrimoine", "le tableau de variation des capitaux propres", un "État hors bilan", le "Compte de résultat" et l'"Annexe".

L'État 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 125 226 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 281 744 euros.

L'imputation sur la prime d'émission des commissions d'arbitrage facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 482 464 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 1 026 091 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.

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 vénales des immobilisations locatives

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 Jones Lang LaSalle 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 œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.
- 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 Jones Lang LaSalle a effectué sur l'exercice une évaluation du patrimoine en deux temps : la première moitié au 30 juin 2025 et la seconde moitié au 31 décembre 2025. Une évaluation interne a été réalisée lors de chaque campagne d'expertise de façon à valoriser l'intégralité des actifs. La société a procédé, pour les immeubles détenus en direct, sur cet exercice à 84 actualisations et 9 expertises quinquennales.

Valeur vénale

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	1 216 142 708	529,53
Valeur vénale / expertise	1 028 477 367	447,81
Valeur de réalisation	752 510 457	327,65
Valeur de reconstitution	972 262 357	423,34

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 provision s 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.

Loyers / Provision des créances locataires

Les éventuels accords (abattement de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance HT.

Gestion locative

Conformément à l'article 20.3 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI égale à 10% HT des produits locatifs HT et des produits financiers nets et assimilés de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

Commission de pilotage de la réalisation des travaux

Conformément à l'article 20.6 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 nettes 2025		Valeurs nettes 2024	
Terrains et constructions locatives	**Comptables**	**Estimées**	**Comptables**	**Estimées**
DROITS RÉELS	-	-	-	-
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES				
Bureaux	988 568 998	896 426 115	992 100 214	910 246 893
Commerces	7 138 578	14 922 000	7 931 114	26 645 000
Logistique et locaux d'activités	11 035 179	22 463 160	10 687 195	21 670 000
Hôtel	22 214 813	19 576 700	22 214 813	19 673 400
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	107 445	107 445	102 507	102 507
Logistique et locaux d'activités	13 840	13 840	-	-
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Village 2	16 843 747	4 638 155	16 843 747	5 837 393
SCI Horizon Défense	12 152 788	743 026	12 152 788	3 519 555
SCI R'COM	15 481 456	2 592 596	7 032 600	-5 629 455
LES PORTES D'ARCUEIL	64 414 820	37 233 827	64 414 820	41 281 798
WEST PARK 2	78 171 044	29 760 503	78 171 044	28 823 810
TOTAL	**1 216 142 708**	**1 028 477 367**	**1 211 650 842**	**1 052 170 900**

L'Inventaire détaillé des placements immobiliers figure à la fin du présent document.

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	3 680 807	-	-	3 680 807
Terrains et constructions	1 029 252 529	6 738 980	10 714 748	1 025 276 761
Construction et sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	102 507	18 778	-	121 285
Autres	178 614 999	8 448 856	-	187 063 855
TOTAL	**1 211 650 842**	**15 206 614**	**10 714 748**	**1 216 142 708**
VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	**MONTANT AU 01-01-2025**	**DOTATIONS**	**REPRISES**	**MONTANT AU 31-12-2025**
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**

* Les plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ainsi que le coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés sont imputés sur les capitaux propres conformément aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Participations contrôlées

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montant au 01-01-2025	Acquisitions	Cessions	Montant au 31-12-2025
Titres de Participations*	178 614 999	8 448 856	-	187 063 855
Autres	-	-	-	-
TOTAL	**178 614 999**	**8 448 856**	**-**	**187 063 855**

* Participation dans l'augmentation de capital de la SCI R'COM.

Immobilisation financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée *
SCI Village 2	16 843 747	4 638 155
SCI Horizon Défense	12 152 788	743 026
SCI R'COM	15 481 456	2 592 596
OPPCI LES PORTES D'ARCUEIL	64 414 820	37 233 827
SCI WEST PARK 2	78 171 044	29 760 503
TOTAL	**187 063 855**	**74 968 107**

* La valeur estimée de chaque SCI ou OPCI a été déterminée à partir de leur actif net réévalué (expertise de l'immeuble par un expert indépendant + ou - les autres éléments d'actif net). Les principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux applicables aux SCPI : possibilité d'amortir les immeubles, étalement des franchises accordées aux locataires sur la durée ferme des baux... Pour ces SCI, les immeubles ont fait l'objet d'un amortissement et les franchises sont étalées

État des provisions pour gros entretiens

	Montant au 31/12/2024	Impact changement de méthode	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2025
				Ventes	PGE	
Provisions pour gros entretiens	6 255 425	-	5 331 946	70 669	6 839 151	4 677 550
TOTAL	**6 255 425**	**-**	**5 331 946**	**70 669**	**6 839 151**	**4 677 550**

		Dotation		Reprise		
	Montant au 01/01/2025	Achats d'immeuble	Patrimoine Existant au 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01	Montant au 31/12/2025
DEPENSES N+1	2 433 065	-	766 566	- 70 670	- 958 647	2 170 314
DEPENSES N+2	2 511 360	-	-	-	- 1 026 672	1 484 688
DEPENSES N+3	622 020	-	-	-	- 10 872	611 148
DEPENSES N+4	500 680	-	-	-	- 101 280	399 400
DEPENSES N+5	188 300	-	-	-	- 176 300	12 000
TOTAUX	**6 255 425**	**-**	**766 566**	**- 70 670**	**-2 273 771**	**4 677 550**

Immobilisations financieres

Immobilisations financières	Titres	Avance en compte courant *	Créances rattachées **	Valeur brute comptable 2025	Valeur estimée 2025	Capital	Résultat	Capitaux Propres	Quote-part retenue
Immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées		-	-	-	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	SCI Village 2	1 075 000	5 671,10	1 075 000	1 075 000	-	-	-	50%
	SCI HORIZON DEFENSE	4 583 740	26 791,63	4 583 740	4 583 740	-	-	-	50%
	SCI R'COM	1 626 222	9 952,61	1 626 222	1 626 222	-	-	-	40%
	Les Portes d'Arcueil	8 786 804	48 204,74	8 786 804	8 786 804	-	-	-	33%
	Westpark 2	4 405 100	28 363,07	4 405 100	4 405 100	-	-	-	70%
TOTAUX		**20 476 865**	**118 983**	**20 595 849**	**20 595 849**	**-**	**-**	**-**	**-**

* compte courant : à + 1 an

** Prise en compte des décisions de distribution de prime d'émission, quote part de résultat de l'exercice et des intérêts sur compte courant.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Immobilisations autres que les titres de participation

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics.

Créances

Créances locataires et comptes rattachés

	2025	2024
Solde locataires débiteurs	14 646 577	10 879 538
dont locataires douteux *	10 454 291	9 266 089
Factures à établir	12 233 866	8 049 323
Provisions sur charges	728 986	531 376
Comptes d'attentes locataires		
TOTAL	**27 609 429**	**19 460 237**

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 7 505 260,11 € dépréciée à hauteur de 7 439 938,76 €

Autres créances

	2025	2024
Créances fiscales et sociales	2 311 133	634 546
Associés : opérations en capital	879 613	781 009
Fournisseurs débiteurs	1 422 095	250 890
Débiteurs divers*	1 619 938	722 583
Provisions sur charges versées aux syndics	43 268 793	43 063 015
Autres créances (subventions à recevoir...)	-	-
TOTAL	**49 501 572**	**45 452 043**

* Dont aucune promesse versée.

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2025, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 669 402 €.

Au 31/12/2025, un montant de 4 248 766 € de la trésorerie est alloué au fonds de remoursement de la SCPI.

Comptes de régularisation actif et passif

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/2025	Variation de l'exercice	dotation CAR l'exercice	Montant au 31/12/2025
Charges à répartir	798 586	509 000	340 610	966 976
TOTAL	**798 586**	**509 000**	**340 610**	**966 976**

Elles concernent les frais de dossiers, d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts étalés sur la durée du financement.

Charges constatées d'avance

Eléments	2025	2024
Charges diverses	-	14 278
TOTAL	**-**	**14 278**

Produits constatés d'avance

Eléments	2025	2024
Produits afférents aux loyers	2 929 357	8 403 154
TOTAL	**2 929 357**	**8 403 154**

Provisions

	Montant au 01/01/2025	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Provisions pour dépréciation des comptes locataires*	6 542 359	1 553 331	655 751	7 439 939
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	79 500	31 178	-	110 678
TOTAL	**6 621 859**	**1 584 509**	**655 751**	**7 550 617**

* Les 10 dotations les plus importantes pour un total de 1 024 812 € représentent 66 % de la dotation globale
Les 10 reprises les plus importantes pour un total de 389 503 € représentent 59 % de la dotation globale.

Dettes

Dettes financières

	2025	2024
Emprunts bancaires et intérêts courus	279 623 900	267 608 303
Dépôts de garantie reçus des locataires	11 851 164	11 855 691
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	-	-
TOTAL	**291 475 064**	**279 463 994**

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	628 712	2 737 654	7 479 783	10 846 149
Emprunts « in fine »		167 748 055	-	167 748 055
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
Emprunts à taux variable	**-**	**-**	**-**	**-**
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme	100 000 000	-	-	100 000 000
TOTAL	**100 628 712**	**170 485 709**	**7 479 783**	**278 594 204**

Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	2025	2024
Emprunts immobiliers	178 594 204	169 889 000
Lignes de crédit court terme/moyen terme	100 000 000	97 000 000

Les engagements hors bilan attachés à ces emprunts sont repris au niveau de l'état spécifique dans les comptes annuels.

Détail des emprunts et ouverture de crédit moyen terme à taux fixe

Date	Organisme prêteur	Immeuble financé	Montant	Taux d'emprunt	Durée (année)	Durée restante (année)
juil.-25	BPI	Saint Ouen	10 846 149	3,43%	14	13
déc.-19	LBP	Montreuil Tyralis	11 676 000	1,15%	8	2
déc.-20	CE	Cap Sud - Malakoff	12 252 055	1,50%	7	<1*
juin-22	SOCGEN	VISIO DEFENSE	25 130 000	2,87%	5	<1*
sept.-22	BAYERN LB	NEST	56 490 000	3,99%	5	<1*
déc.-22	LCL	SEINE AVENUE	37 200 000	4,14%	6	3
	TOTAL		**153 594 203**			

* La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers sur la plupart des financements en place qui concernent d'une part la capacité des loyers des actifs à couvrir les frais financiers du prêt affecté et d'autre part, le rapport entre le montant de la dette en place et la valeur de l'actif objet dudit financement. A ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des engagements financiers requis dans la documentation initiale. Au 31/12/2025, la société a constaté que le ratio LTV (Loan To Value - rapport entre le montant de la dette en place et la valeur de l'actif) de certains de ses emprunts n'était pas respecté. La société a donc informé les établissements concernés et a engagé des négociations avec pour objectif une régularisation de la situation. A défaut d'accord avec les banques, la SCPI devra rembourser partiellement les emprunts ci-dessous au cours de l'exercice 2026 :

DATE	ORGANISME PRETEUR	IMMEUBLE FINANCE	MONTANT	COVENANT	LTV AU 31/12/2025	Montant requis pour remédiation
déc.-25	Société Générale	Le Visio + Denis Poisson	25 130 000	65,00%	70,5%	1 944 500
déc.-25	Bayern LB	Nest	56 490 000	70,00%	71,5%	1 190 000
déc.-25	CE IDF	Cap Sud Malakoff	12 252 055	65,00%	71,8%	1 163 055
TOTAL			**93 872 055**			**4 297 555**

Détail des emprunts et ouverture de crédit moyen terme à taux variable

Date	Organisme prêteur	Immeuble financé	Montant	Taux d'emprunt	Durée (année)	Durée restante (année)
sept.-25	LCL	Meudon	25 000 000	EURIBOR	5,00	5
	TOTAL		**25 000 000**			

Détail des emprunts court terme à taux variable

Organisme prêteur	Financement	Montant	Taux	Durée de renouvellement (mois)	Durée de Maturité (mois)
Ligne CT CA 60 M€		58 000 000	EURIBOR	3	9
Ligne CT CA 20 M€		20 000 000	EURIBOR	3	14
Ligne CT CA 25 M€		22 000 000	EURIBOR	3	23
	TOTAL	**100 000 000**			

Dettes d'exploitation

	2025	2024
Comptes locataires créditeurs*	-	7 091 503
Avoirs à établir	1 087 855	-
Locataires provisions sur charges reçues	25 214 462	24 239 074
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	3 792 445	2 846 190
TOTAL	**30 094 762**	**34 176 767**

* Depuis le 1er janvier 2025, le poste "Comptes locataires créditeurs" est inclus dans les "Dettes diverses"

Dettes diverses

	2025	2024
Comptes locataires créditeurs*	8 347 804	-
Dettes fiscales et sociales	5 569 020	3 883 191
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés**	-	-
Associés dividendes à payer	12 218 409	13 900 631
Créditeurs divers	23 685 228	26 481 624
TOTAL	**49 820 461**	**44 265 445**

* Depuis le 1er janvier 2025, le poste "Comptes locataires créditeurs" est inclus dans les "Dettes diverses"

- Aucun séquestre avec contrepartie en débiteurs divers

Photo non contractuelle / DR

Capitaux propres

Capital souscrit

Le capital s'élève à 403 605 432 € dont 2 897 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 443 241 €.

Le prix de la part reste inchangé depuis le 15 septembre 2023, il est de 458 €.

Le délai de jouissance des parts est fixé à 1 mois.

Capital, retraits des parts

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 52 215 993 € à fin décembre 2025. 2 897 parts ont été retirées sur l'exercice pour 443 241 €.

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	671 044 798	883 585	671 928 383
Prime d'émission brute-retrait des parts	-105 026 662	-757 537	-105 784 199
Prélèvements sur prime d'émission :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-7 017	-	-7 017
- frais d'acquisition des immeubles	-50 179 225	-	-50 179 225
- commissions de souscription	-87 531 361	7 150 865	-80 380 496
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS	**-137 717 603**	**7 150 865**	**-130 566 738**
- Ecart sur remboursement de parts (fonds de remboursement)	3 253 029	-	3 253 029
- Prélèvement sur la prime d'émission des PV/MV des immeubles	-	-1 439 409	-1 439 409
PRIME D'ÉMISSION NETTE	**431 553 562**	**7 276 914**	**437 391 067**
Prime de fusion nette	133 408 275	-	133 408 275
TOTAL	**564 961 837**	**7 276 914**	**570 799 341**

Prime de fusion

Il s'agit de la prime constatée lors de l'absorption de la SCPI Pf2 par la SCPI Pf1. Ce montant est sans changement par rapport au 31/12/2012.

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats cumulés sur cessions et sorties d'immobilisations au 31 décembre 2025, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale après impôt égalitaire de 943 518 €. Les résultats de cession d'immeubles de l'exercice font apparaître une plus-value de 12 500 858 €.
Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à 4 393 450 €.

Une reprise de la provision pour gros entretien a été effectuée pour 70 670 €.

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession *	Impôt	+ Value	- Value
PARIS / PH. AUGUSTE	912 401	12 187 575	-	11 275 174	-
TOULOUSE/BUROPOLIS	456 731	169 319	-	-	287 412
TOULOUSE/BUROPOLIS	675 495	224 895	-	-	450 600
PARIS / PERGOLESE	554 409	2 626 903	-	2 072 494	-
TOULOUSE/BASSO COMB/CAMBOULIVE	3 710 637	3 613 464	-	-	97 173
DIVERS (Ajustements N-1)	11 625	-	-	-	11 625
	6 321 298	**18 822 156**	**-**	**13 347 668**	**846 810**
			Plus-value nette de l'exercice	12 500 858	
			Sorties d'immobilisations	-4 393 450	
			Remontée en prime d'émission effectuée sur l'exercice	1 439 409	
			Reprise PGE sur cession d'immobilisations	70 670	
			Distribution de Plus-Value sur l'exercice	-17 637 606	
			VARIATION SUR LES CAPITAUX PROPRES DE L'EXERCICE	**-8 020 119**	

* Prix de cession net de commissions de négociation et d'arbitrage

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 19 juin 2025 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2024 d'un montant de 45 928 420 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 46 378 955 € et de prélever 450 534 € sur le report à nouveau, portant ainsi le solde du report à nouveau à 5 233 221 €.

Compte de résultat

Variation des remboursements

Nature des charges	2025	2024
Charges diverses, fournitures et services	5 998 151	3 128 434
Taxes locatives (TOM…)	942 433	1 026 288
Total charges locatives	**6 940 584**	**4 154 722**
Travaux, entretien courant	3 034 162	1 818 405
Assurances	223 383	228 628
Taxes foncières	4 325 713	5 881 310
Taxes sur les bureaux	2 025 233	2 760 021
Frais de procédures	25 429	39 028
Charges non locatives diverses	-	-
Commissions et honoraires	1 300 224	713 016
Total charges immobilières	**10 934 145**	**11 440 408**
TOTAL	**17 874 729**	**15 595 130**

Autres charges immobilières

	2025	2024
Charges de copropriété	2 692 227	2 657 918
Commissions, honoraires, frais de procédures	998 936	634 711
Impôts locaux	2 077 054	2 508 796
Loyers bail à construction	-	-
Gestion locative déléguée	-	-
Intérêts d'emprunt	8 319 119	8 732 510
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée …)	20 674	40 469
TOTAL	**14 108 010**	**14 574 403**

Produits annexes

	2025	2024
Charges forfaitaires	46 914	8 563
Remises en état facturées (départs locataires)	343 457	842 232
Etat des lieux facturés	-	-
Remboursement assurance	-	-
Autres produits	-11 350	8 990
TOTAL	**379 021**	**859 785**

Charges d'exploitation

	2025	2024
Rémunération de la gérance	5 331 871	5 626 797
Commissions de la société de gestion	**5 331 871**	**5 626 797**
Honoraires dépositaire	72 367	58 721
Honoraires commissaire aux comptes*	49 539	63 660
Honoraires expertise immeubles	-	73 316
Honoraires de recherche locataires	-	215 611
Honoraires divers	143 697	152 629
Publicité et publication	303 884	240 735
Frais de PTT	144 278	101 925
Services bancaires	62 990	134 725
CET (CVAE)	142 396	227 765
Impôts sur les sociétés Europe	-	-
TVA non récupérable	13 598	9 906
Droits d'enregistrement	-	162 666
Frais liés aux emprunts	-	-
Autres (frais de déplacements ...)	4 230	-
Charges d'exploitation de la société	**936 978**	**1 441 658**
Rémunération du conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	-	104 101
Commission de souscription**	-	281 744
Commissions d'arbitrage	-	1 026 091
Autres charges d'exploitation	39	12 157
Diverses charges d'exploitation	15 039	1 439 093
TOTAL	**6 283 889**	**8 507 549**

* Honoraires facturés dont 54 000 € au titre de l'audit legal.

** Conformément à l'article 20 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 9,5% 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 commisison de souscription prélevée en capitaux propres sur l'exercice 2025 s'élève à 125 226 €.
La commission d'arbitrage prélevée en capitaux propres sur l'exercice 2025 s'élève à 482 464 €.

Produits des participations contrôlées

	2025	2024
SCI Village 2	998 269	1 806 441
SCI Horizon Défense	791 633	939 207
SCI R'COM	582 967	566 400
OPPCI LES PORTES D'ARCUEIL	3 941 486	4 607 738
SCI WEST PARK 2	2 674 528	3 331 035
TOTAL	**8 988 883**	**11 250 821**

Transfert de charges d'exploitation

Eléments	2025	2024
Frais d'acquisition des immeubles	-	188 483
Commissions de souscription	-	281 744
Commissions sur arbitrage	-	1 026 091
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt *	-	-
TOTAL	**-**	**1 496 318**

* 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)	878 352	-
Intérêts de retard	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt…	-	1 333 603
Produits financiers sur compte courant SCI	-	530 643
TOTAL	**878 352**	**1 864 246**

Charges et produits exceptionnels

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

IV – INFORMATIONS DIVERSES *(EN EUROS)*

Produits à recevoir

	2025	2024
Créances rattachées à des participations	-	-
Locataires et comptes rattachés*	12 134 256	8 049 323
Autres créances d'exploitation	325 000	-
Disponibilités	40 130	54 166
TOTAL	**12 499 385**	**8 103 489**

* Essentiellement liés à des charges locatives à refacturer

Charges à payer

	2025	2024
Intérêts courus sur emprunt	1 029 752	719 303
Services bancaires (frais, intérêts)	-	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	3 064 500	2 543 566
Charges immobilières	9 334 828	8 680 571
Frais d'Assemblée Générale	476 839	196 216
Divers	15 000	24 542
CVAE	154 950	190 806
IS Europe	-	-
Taxe foncière	-	-
TVA non récupérable	10 748	10 748
Avoirs à établir	1 087 855	-
TOTAL	**15 174 471**	**12 365 750**

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
DÉTENTION DIRECTE						
BUREAUX						
FRANCE						
PARIS / VILLIERS	22/09/1967	192 m²	87 696	19 990	107 686	107 686
PARIS / SAINT LAMBERT	29/12/1967	223 m²	62 504	35 894	98 398	98 398
PARIS / VOLNEY	14/02/1969	170 m²	105 741	214 672	320 413	320 413
PARIS / BASTIAT	19/02/1969	146 m²	82 028	-	82 028	82 028
PARIS / MARBEUF R+2	07/07/1969	190 m²	107 748	60 784	168 531	168 531
PARIS / MARBEUF R+3	14/03/1969	207 m²	162 947	-	162 947	162 947
PARIS / BALZAC	30/12/1969	321 m²	2 050 552	410 375	2 460 927	2 335 000
PARIS / ARTOIS	02/07/1971	663 m²	4 219 100	216 684	4 435 784	4 435 784
PARIS / 22 COURCELLES	01/07/1972	189 m²	1 231 573	57 529	1 289 102	1 289 102
PARIS / MOULIN DES PRES	01/11/1976	424 m²	568 380	255 200	823 579	823 579
PARIS / VIENNE	07/07/1977	666 m²	2 530 158	229 025	2 759 184	2 759 184
PARIS / VIEILLE DU TEMPLE	12/08/1977	3 702 m²	10 650 094	3 151 195	13 801 289	13 772 689
PARIS / SEBASTOPOL	05/03/1979	1 485 m²	5 028 827	1 153 262	6 182 089	6 182 089
PARIS / MILAN	23/04/1986	220 m²	498 150	26 607	524 756	524 756
PARIS / CONDAMINE	21/06/1991	664 m²	3 797 192	254 689	4 051 880	4 046 942
PARIS / BRUNEL	26/05/2015	390 m²	3 200 000	97 642	3 297 642	3 297 642
PARIS / CALAIS	18/06/2015	2 188 m²	10 241 976	412 861	10 654 837	10 654 337
PARIS / ZOLA	21/01/1986	205 m²	254 590	-	254 590	254 590
PARIS / 164 FAUBOURG ST HONORE	08/10/2018	734 m²	9 501 337	-	9 501 337	9 501 337
PARIS / DENIS POISSON	28/11/2019	549 m²	7 815 499	372 238	8 187 737	8 151 199
PARIS / 89 FAUBOURG ST HONORE	28/05/2020	4 597 m²	75 470 500	2 469 430	77 939 930	77 939 930
MONTIGNY LE B. / CAPRICORNE	01/07/1987	2 568 m²	3 507 419	261 848	3 769 267	3 762 104
LOGNES / MANDINET	11/09/1987	4 820 m²	5 468 791	58 740	5 527 530	5 527 530
BOULOGNE/GALLIENI	01/01/1987	6 901 m²	31 350 306	2 744 065	34 094 371	33 964 022
ARCUEIL	01/01/1988	4 323 m²	6 742 393	1 074 117	7 816 510	7 799 106
IVRY/GRANDCOING	09/02/1990	5 176 m²	10 336 871	921 652	11 258 523	11 258 523
LEVALLOIS / A.FRANCE	27/08/1991	1 077 m²	4 751 131	468 567	5 219 698	5 182 308
VELIZY / Morane Saulnier	29/10/1997	6 985 m²	16 579 127	216 380	16 795 507	16 695 507
SEVRES / TROYON / PF3	27/04/2000	1 379 m²	3 714 926	182 369	3 897 295	3 872 076
NOISY/MAILLE NORD 2 /PF7	18/01/2005	2 622 m²	3 637 760	716 741	4 354 501	4 354 501
NEUILLY / GRAVIERS	21/12/2006	2 060 m²	11 170 000	658 019	11 828 019	11 828 019
CHATILLON	29/03/1988	1 696 m²	2 525 489	210 479	2 735 967	2 735 967
JOUY EN JOSAS	30/06/1988	2 973 m²	3 858 201	246 934	4 105 135	4 105 135
SEVRES/TROYON	22/09/2010	493 m²	1 540 000	246 099	1 786 099	1 786 099
BOULOGNE / ST DENIS	30/09/2010	2 154 m²	8 466 406	980 238	9 446 644	9 307 813
NANTERRE//ARRAS	18/04/2011	903 m²	5 320 000	25 130	5 345 130	5 321 966
LEVALLOIS / LE WILSON	10/12/2012	1 654 m²	8 554 000	292 721	8 846 721	8 834 952
IVRY / LE FLAVIA	27/01/2015	1 535 m²	7 999 220	13 604	8 012 824	8 012 302
ELANCOURT BUROPLUS 2 BAT 1/2/3	24/03/2016	5 940 m²	10 851 000	123 963	10 974 963	10 930 200
ELANCOURT BUROPLUS 3	24/03/2016	3 719 m²	7 056 600	31 954	7 088 554	7 059 855
BOULOGNE/ROUTE DE LA REINE	09/05/2016	2 295 m²	11 739 069	247 671	11 986 740	11 892 544
CERGY / CAP CERGY	20/12/2016	6 329 m²	10 535 131	154 783	10 689 913	10 647 007
PARIS/YVOIRE	11/07/2017	5 086 m²	24 115 071	497 838	24 612 909	24 580 684
FONTENAY / LE TECHNIPOLE	24/10/2017	3 278 m²	7 323 300	10 145	7 333 445	7 333 445
BAGNOLET	13/11/2017	4 131 m²	10 570 000	220 822	10 790 822	10 734 576
LE BOURGET / M²	15/12/2017	3 958 m²	13 900 000	86 325	13 986 325	13 961 704
SEVRES/LA CRISTALLERIE	12/07/2018	7 864 m²	29 673 079	1 595 884	31 268 963	31 176 084
RUEIL MALMAISON/BELIN	16/07/2018	4 503 m²	24 100 115	751 265	24 851 380	24 790 153
MEUDON/ LES MONTALETS	28/09/2018	4 551 m²	25 992 138	218 506	26 210 644	26 192 952
MONTREUIL/LA GRANDE PORTE	06/12/2018	4 813 m²	16 935 773	438 208	17 373 982	17 360 515
SERRIS GREENWICH	20/12/2018	5 386 m²	23 239 575	500 370	23 739 945	23 731 631
ANTONY/PARC 1	27/06/2019	7 601 m²	30 710 000	279 320	30 989 320	30 855 446
MONTREUIL/LE TRYALIS	26/12/2019	5 480 m²	29 301 500	26 630	29 328 130	29 317 242
MALAKOFF / CAP SUD	29/12/2020	4 653 m²	26 774 925	415 262	27 190 187	27 077 841
PUTEAUX / VILLAGE 6	17/03/2021	4 052 m²	31 484 963	237 065	31 722 028	31 704 160
FONTENAY / ESTEREL	14/03/2022	7 313 m²	45 865 292	1 469 971	47 335 263	47 335 263
PUTEAUX / VISIO DEFENSE	29/06/2022	5 627 m²	46 820 956	34 701	46 855 657	46 839 633
COURBEVOIE / NEST	27/09/2022	12 429 m²	117 653 163	5 108	117 658 271	117 658 271
ASNIERES / SEINE AVENUE	12/12/2022	23 393 m²	89 063 930	483 209	89 547 139	89 127 698
MACON	22/03/1985	1 451 m²	1 545 638	-	1 545 638	1 545 638
LABEGE /GRANDE BORNE/ BUROPARC	01/01/1987	2 058 m²	2 463 327	443 449	2 906 776	2 906 776
NICE / CASSIN / Burosud	08/06/1986	80 m²	370 854	66 401	437 255	437 255
MERIGNAC / KENNEDY	01/01/1995	2 685 m²	2 075 193	1 305 478	3 380 672	3 376 380
MONTPELLIER / BEC	15/12/1986	3 149 m²	3 535 171	553 059	4 088 230	4 088 230
MERIGNAC / HELIOPOLIS BAT. 4	15/06/1987	1 148 m²	1 144 064	423 915	1 567 979	1 567 979
BORDEAUX / Bur Parc / DOMERGUE	23/03/1989	2 154 m²	2 083 699	191 125	2 274 824	2 274 824
MONTPELLIER / CLOS DES MUSES	12/03/2007	2 553 m²	4 649 414	226 932	4 876 346	4 917 461
GRENOBLE / BERNIN / PARC FONT.	04/05/2007	2 929 m²	4 562 500	-	4 562 500	4 562 500
NANTES / LE TRIPODE BAT. C	09/11/2007	2 903 m²	7 058 902	-	7 058 902	7 058 902
ILLKIRCH GRAFFENSTADEN EULER	27/11/2007	2 201 m²	4 227 500	14 228	4 241 728	4 237 580
COLOMIERS/EOLIS 1	19/12/2007	3 860 m²	7 444 487	33 222	7 477 709	7 477 709
COLOMIERS/BAT A/PF3	29/09/2008	2 924 m²	5 488 600	-	5 488 600	5 488 600
TOULOUSE/CENTRAL PARC	12/04/1988	4 264 m²	4 392 311	911 823	5 304 134	5 302 614
COMMERCES						
FRANCE						
PARIS / BEAUSEJOUR	10/10/1969	194 m²	107 557	1 189	108 746	108 746
PARIS / THEATRE	15/11/1967	73 m²	31 216	16 370	47 587	43 354
PARIS / DAMREMONT	31/07/1969	76 m²	38 951	-	38 951	38 951
PARIS / DOMBASLE	13/12/1973	145 m²	70 897	213	71 111	71 111
PARIS / 61 ENTREPRE	13/04/1970	281 m²	1 234 104	169 661	1 403 765	1 288 134
PARIS / 54 ENTREPRE	21/05/1976	457 m²	820 281	-	820 281	820 281
PARIS / BELLEVILLE	01/01/1979	381 m²	791 700	-	791 700	791 700
PARIS / BALARD	18/12/1995	701 m²	3 350 000	-	3 350 000	3 350 000
VINCENNES	01/01/1979	228 m²	411 818	-	411 818	411 818
EVRY/EPINETTES	01/07/1981	103 m²	47 446	328	47 774	47 774
EVRY/ROCHEFORT	01/07/1981	101 m²	46 524	322	46 846	46 846
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES						
FRANCE						
PARIS / BAGNOLET	20/03/1980	2 771 m²	1 678 443	848 757	2 527 199	2 527 199
IVRY / MICHELET	15/09/1986	9 047 m²	7 480 439	1 027 541	8 507 980	8 159 995
HOTELS, TOURISME, LOISIRS						
FRANCE						
B&B / SAINT-OUEN	28/07/2023	5 026 m²	22 214 813	-	22 214 813	22 214 813
ALTERNATIFS						
FRANCE						
ROISSY / BELLE ETOILE	20/05/1988	0 m²	-	-	-	
DÉTENTION INDIRECTE						
BUREAUX						
FRANCE						
PUTEAUX / VILLAGE 2	21/12/2018	2 403 m²	16 843 747	-	16 843 747	16 843 747
SURESNES / HORIZON DEFENSE	26/04/2019	2 938 m²	12 152 788	-	12 152 788	12 152 788
RUEIL / R COM	15/04/2020	1 489 m²	15 481 456	-	15 481 456	7 032 600
WESTPARK	13/07/2022	9 808 m²	78 171 044	-	78 171 044	78 171 044
ARCUEIL / LES PORTES D'ARCEUIL	20/07/2021	4 895 m²	64 414 820	-	64 414 820	64 414 820
TOTAL			**1 183 323 916**	**32 818 791**	**1 216 142 708**	**1 205 341 169**

Glossaire

Taux de distribution
Le taux de distribution correspond au dividende brut versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription de la part au 1er janvier de l'exercice, conformément à la méthodologie préconisée par l'ASPIM et retenue par l'AMF.

TRI (Taux de rentabilité interne)
Le taux de rentabilité interne (TRI) mesure la performance globale d'un investissement en prenant en compte l'ensemble des flux perçus (dividendes et prix de cession), sur une période donnée. Il intègre à la fois les revenus distribués et l'évolution de la valeur de la part.

PGA (Performance Globale Annuelle)
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.

Dividende
Le dividende versé au titre de l'exercice se compose d'un revenu courant issu de l'exploitation du patrimoine immobilier et, le cas échéant, de distributions de plus-values réalisées lors des cessions d'actifs. Les distributions de plus-values présentent un caractère non récurrent.

Report à nouveau (RAN)
Le report à nouveau correspond à la part du résultat non distribuée et mise en réserve. Il constitue une réserve mobilisable permettant de lisser les distributions dans le temps. Il est généralement exprimé en montant par part ou en nombre de jours de distribution.

Taux d'occupation financier (TOF)
Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre les loyers facturés (ou quittancés) et les loyers potentiels si l'ensemble du patrimoine était loué. Il constitue un indicateur de performance locative du patrimoine.

Taux d'occupation physique (TOP)
Le taux d'occupation physique correspond à la part des surfaces louées rapportée à la surface totale du patrimoine détenu.

Valeur de réalisation
La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier augmentée des autres actifs nets de la SCPI. Elle est exprimée par part.

Valeur de reconstitution
La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais et droits nécessaires pour reconstituer le patrimoine. Elle constitue une référence pour le positionnement du prix de souscription dans la fourchette réglementaire.

Valeur de retrait
La valeur de retrait correspond au montant perçu par l'associé en cas de retrait, après déduction des frais de souscription.

Loan-to-Value (LTV)
Le ratio d'endettement (Loan-to-Value – LTV) mesure le niveau d'endettement de la SCPI rapporté à la valeur de son patrimoine immobilier.

Prix de Souscription
Le prix de souscription correspond au prix acquitté par l'investisseur pour l'acquisition d'une part, incluant la valeur nominale et la prime d'émission.

Capitalisation
La capitalisation correspond à la valeur totale des parts de la SCPI, calculée sur la base du nombre de parts en circulation et du prix de souscription.

Collecte brute / nette
La collecte brute correspond au total des souscriptions sur la période. La collecte nette correspond à la collecte brute diminuée des retraits ou cessions de parts.

Indicateurs ESG / SFDR
Les indicateurs extra-financiers présentés s'inscrivent dans le cadre du règlement européen SFDR et traduisent les engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance de la SCPI selon des méthodologies propres détaillées dans le rapport.

Crédits photos :
Offset/Imagera, Christophe Meireis, Luc Boegly, PERIAL droits réservés

Conception et Réalisation
POMELO PARADIGM
pomelo-paradigm.com

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

Annexe SFDR – Informations périodiques

Dénomination du produit : PERIAL Grand Paris
Identifiant d'entité juridique : 969500PVLF9HONY07P98
ISIN : SCPI00000669

Objectif d'investissement durable

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**	☐ **Non**
☒ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : 99,40%**	☐ 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 ___% d'investissements durables
☒ 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 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	☐ 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 a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure l'objectif d'investissement durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

La SCPI PERIAL Grand Paris vise, à horizon 2030, l'amélioration du C2S moyen du fonds par rapport à 2021.
La SCPI PERIAL Grand Paris a développé un **score biodiversité** - le **coefficient socio-écologique par surface (C2S)** - qui s'appuie sur une méthodologie développée par un cabinet d'écologues.

Ce score prend en compte les différents types d'habitat écologiques, leurs valeurs sociales, la stratification végétale ainsi que la gestion écologique des espaces verts.

Pour atteindre l'objectif fixé, la SCPI se focalise en priorité sur l'amélioration d'au moins 30% du score biodiversité des actifs immobiliers pertinents, détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management.
Les actifs dits pertinents sont des immeubles de plus de 1 000 m², ayant une surface végétalisée non nulle, détenus hors copropriété et n'étant pas inscrits au plan d'arbitrage.

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Au 31/12/2025 :
- Le score biodiversité moyen du fonds s'est amélioré de 191% par rapport au score biodiversité moyen initial du fonds (calculé en 2021) ;
- 78% d'actifs (en VVHD) et 71% (en nombre) dits pertinents ont amélioré d'au moins 30% le C2S.

…et par rapport aux périodes précédentes ?

Par rapport à l'année précédente, au 31/12/2024 :
- Le score biodiversité moyen du fonds s'était amélioré de 164% par rapport au score biodiversité moyen initial du fonds (calculé en 2021) ;
- 23% d'actifs (en VVHD) et 31% (en nombre) dits pertinents avaient **amélioré** d'au moins 30% le score biodiversité.

Dans quelle mesure les investissements durables n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable ?

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PERIAL Grand Paris 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 détenus directement ou indirectement via un véhicule géré par PERIAL Asset Management, au cours de la phase d'acquisition.

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.

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 de l'homme et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

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 ces 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.

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 : 87% ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie : 257×10^{-6} GWh_{EP}/m^2.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Ci-dessous figure la liste des 15 principaux 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
NANTERRE / WEST PARK	Immobilier	7%	FRANCE
ARCUEIL/LES PORTES D'ARCUEIL 1	Immobilier	7%	FRANCE
NEST / COURBEVOIE	Immobilier	7%	FRANCE
PARIS/FAUBOURG ST HONORE	Immobilier	6%	FRANCE
SEINE AVENUE	Immobilier	6%	FRANCE
BOULOGNE/GALLIENI	Immobilier	3%	FRANCE
PARIS/V. DU TEMPLE	Immobilier	3%	FRANCE
VAL DE FONTENAY / ESTEREL	Immobilier	3%	FRANCE
PUTEAUX / VISIO DEFENSE	Immobilier	2%	FRANCE
SEVRES/LA CRISTALLERIE	Immobilier	2%	FRANCE
PUTEAUX / VILLAGE 6	Immobilier	2%	FRANCE
ANTONY/PARC 1	Immobilier	2%	FRANCE
PUTEAUX/VILLAGE 2	Immobilier	2%	FRANCE
MONTREUIL/LE TRYALIS	Immobilier	2%	FRANCE
SURESNES/HORIZON DEFENSE	Immobilier	2%	FRANCE

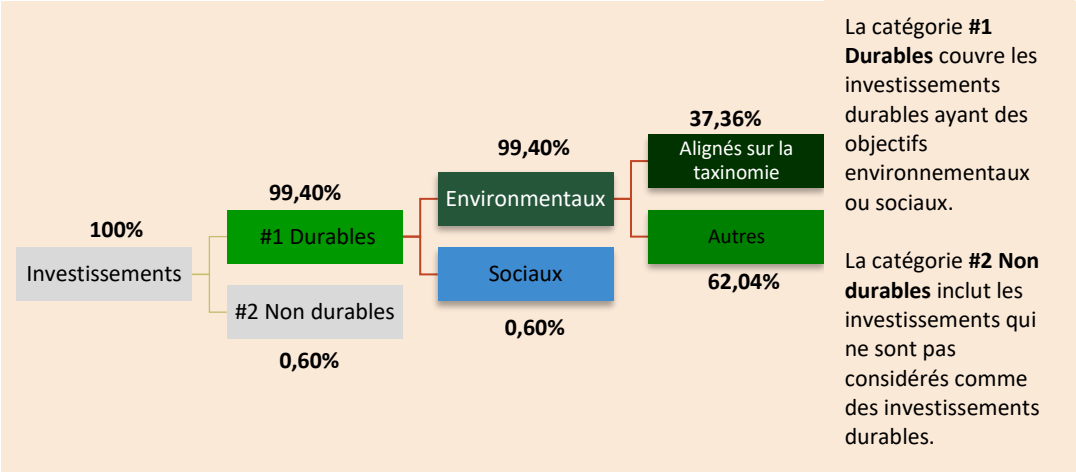
*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2025, sur l'assiette du patrimoine immobilier

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

Le produit financier a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2025, ce qui correspond à 99,40% de son actif brut.

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

*Quelle était l'allocation des actifs ? **



*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 ?

La 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] ?

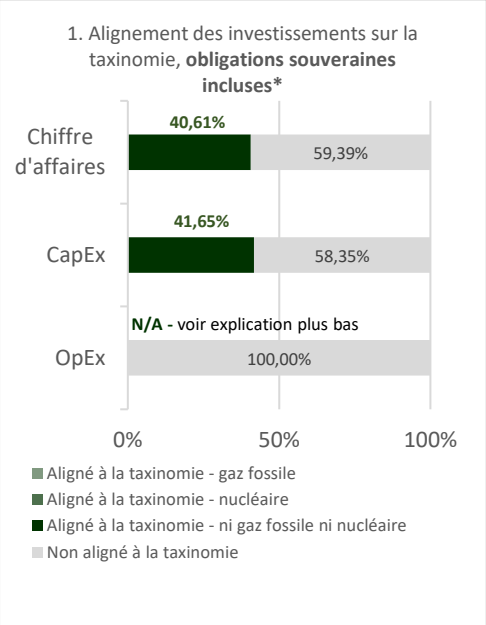
☐ Oui:

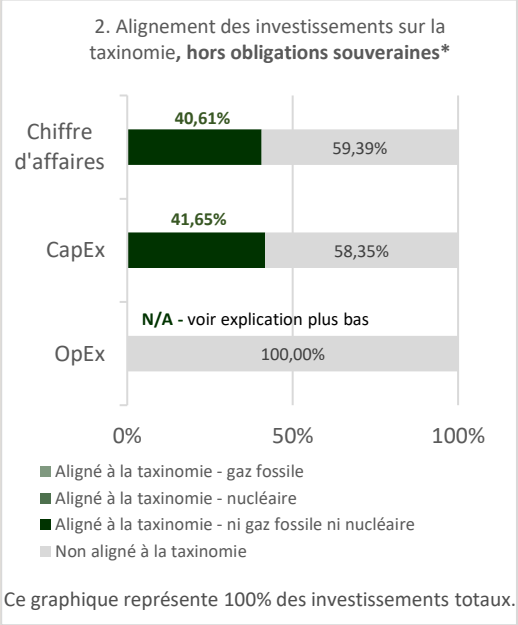
☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

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.





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

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.

[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 directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires sont des activités économiques** 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.

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

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

- ***Où se situait 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, l'alignement à la taxinomie s'élevait à :

- 3,50% pour la **valeur de marché**, contre 37,36% courant 2025 ;
  L'amélioration de la performance énergétique, ainsi que la mise à jour des DPE (dans une moindre mesure), en 2025, expliquent ce résultat nettement meilleur qu'en 2024. Cette progression reflète les actions menées par la société de gestion : les travaux énergétiques réalisés, la sensibilisation des locataires ou encore une meilleure couverture en données réelles.
- 3,35% pour le **chiffre d'affaires**, contre 40,61% courant 2025 ;
  Le résultat exprimé en chiffre d'affaires suit la même tendance que celui calculé en valeur de marché, dans la mesure où la méthodologie de calcul repose sur le ratio suivant : somme des loyers nets associés aux immeubles alignés à la Taxinomie, rapportée à la somme des loyers nets de l'ensemble des immeubles.
- 3,99% pour le **CapEx**, contre 41,65% courant 2025 ;
  Le résultat exprimé en CapEx repose sur le ratio suivant : somme des montants décaissés au titre de travaux alignés à la Taxinomie, rapportée à la somme des décaissements associés à l'ensemble des travaux réalisés sur les immeubles. Il reflète le fait que les travaux réalisés en 2025, dont une partie avait été engagée dès 2024, relevaient davantage des catégories d'activités habilitantes contribuant à l'objectif d' « atténuation du changement climatique » au sens de la Taxinomie. Il s'agit plus précisément des activités répertoriées aux points 7.3 à 7.6, 8.2 et 9.3 de l'annexe I de l'acte délégué Taxinomie.
- Non applicable (N/A) pour l'**Opex**, soit le même résultat courant 2025.
  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.

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 ?

En 2025, la SCPI affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non aligné sur la taxinomie de l'UE de 62,04%.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?
Ce produit n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « non durables », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?
Les investissements inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie, aux liquidités, aux frais d'acquisition non compensés par les commissions acquises au fonds et à la trésorerie, détenus en tant que liquidités auxiliaires. Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont la finalité est de procéder au retrait ou à l'exclusion des investisseurs, ainsi que d'acquérir directement ou indirectement des actifs immobiliers entrant dans la catégorie « #1 Durables ».
Leur utilisation et leur proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.

Quelles mesures ont été prises pour atteindre l'objectif d'investissement durable au cours de la période de référence ?

Une campagne d'audits biodiversité a permis d'établir le score biodiversité sur l'ensemble du patrimoine pertinent. Des recommandations ont été formulées et des plans de travaux définis afin d'améliorer la qualité de la biodiversité locale. Les actions ont ensuite été réalisées sur les sites : végétalisation de surfaces, installation d'espèces végétales endémiques, amélioration des contrats d'entretien des espaces verts, installation d'éléments d'accueil de la petite faune (hôtel à insectes, nichoirs…). Ces travaux sont supervisés par les Property Managers intervenant pour le compte de la SCPI, ainsi que l'équipe Immobilier Durable.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?
Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour l'atteinte de l'objectif d'investissement durable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint l'objectif d'investissement durable.

- ***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 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.