

PERIAL AM & Vous


PERIAL
ASSET MANAGEMENT

OCTOBRE 2025
N° 2025-10



PERIAL
OPPORTUNITÉS TERRITOIRES



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



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

Nos services

04

Les performances du semestre

05

Les conditions de souscription

08

3^{ème} Trimestre 2025 - Période analysée du 1^{er} juillet au 30 septembre 2025

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

Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

PERIAL AM ne garantit pas le rachat des parts. La durée de placement recommandée est de 8 ans.

Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



VINCENT LAMOTTE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Au 3e trimestre 2025, l'économie européenne reste fragile : la zone euro connaît une croissance quasi nulle et une inflation stabilisée à 2,2 %, tandis que la BCE maintient son taux directeur à 2 %.

En France, l'instabilité politique et la dette élevée entraînent une hausse des taux d'emprunt (OAT 10 ans : 3,3 %). Dans ce contexte incertain, les acquéreurs immobiliers demeurent prudents, ce qui retarde le rebond attendu du marché.

Le marché de l'immobilier d'entreprise en France résiste mais reste contrasté : 10,9 Mds€ investis sur les neuf premiers mois de 2025 (+5 % vs 2024), mais un volume inférieur de 31 % à la moyenne des cinq dernières années. Le 3e trimestre 2025 marque un recul de 11 % par rapport au 3e trimestre 2024, avec 3,7 Mds€ investis.

Dans cet environnement, la SCPI PERIAL Opportunités Territoires confirme la pertinence

de son positionnement : investir de manière sélective dans un immobilier d'exploitation en région, au plus près des besoins des acteurs économiques locaux.

Après deux premiers achats d'immeubles de commerce (à Mondeville, près de Caen (14), et dans le Maine-et-Loire (49), à Distré, à proximité de Saumur) offrant des rendements respectifs de 9,5 % et 10 %, la SCPI poursuit activement l'étude de nouveaux immeubles à fort potentiel, capables de consolider la solidité et la performance de son patrimoine.

Ce trimestre, la signature d'un nouveau bail sur l'immeuble de commerce de Distré (49) avec notre locataire Centrakor, accompagnée d'une hausse de loyer, illustre concrètement notre capacité à sécuriser les flux de loyers futurs de la SCPI. Le maintien du dividende à 0,35 € par part ce mois-ci permet de conforter notre objectif de taux de distribution pour 2025, compris entre 6,80 % et 7,30 %.

Fidèle à son ADN, PERIAL Opportunités Territoires privilégie des investissements en région, où l'équilibre entre performance durable et impact économique local prend tout son sens.

Dans un marché en mutation, cette approche à « contre-cycle » alors que 80 % de la collecte des SCPI est aujourd'hui investie hors France, s'appuie sur l'accélération de la démondialisation et la redynamisation des Territoires soutenue par les grands projets nationaux : le plan France relance, le sommet « Choose France »... Depuis près de 60 ans PERIAL AM accompagne les tendances et l'évolution de la société française.

Fort de cette expertise, nous offrons aux épargnants une alternative différenciée sur le segment des jeunes SCPI. PERIAL Opportunités Territoires propose une épargne performante et responsable au plus près de chez vous.

« Le maintien du dividende à 0,35 € par part ce mois-ci permet de conforter notre objectif de taux de distribution pour 2025, compris entre 6,80 % et 7,30 %. »

DISTRIBUTION NETTE CUMULÉE
Par part au 30 septembre 2025

2,73€

DISTRIBUTION CIBLE 2025

*Avertissement : Hypothèse de marché
arrêtée par la SGP qui ne constitue en
aucun cas une promesse de rendement.*

6,80% à 7,30%

TRI POTENTIEL 10 ANS

*Hypothèse de marché arrêtée par la SGP qui ne constitue en aucun
cas une promesse de rendement. qui ne constitue en aucun cas
une promesse de rendement*

6%*

NOMBRE D'ASSOCIÉS

299

CAPITALISATION DE LA SCPI AU 30/09/2025

7,2 M€

EXPOSITION GÉOGRAPHIQUE

France

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

* Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Découvrez les services PERIAL AM



DIVIDENDES MENSUELS

Percevoir chaque mois ses revenus complémentaires potentiels



HUB PATRIMONIAL

Être conseillé sur la gestion et la transmission de son patrimoine



DÉMEMBREMENT

Construire son épargne avec une stratégie optimisée



ÉPARGNE PROGRAMMÉE

Renforcer son épargne à son rythme



PARRAINAGE

Parrainer un proche et bénéficier d'avantages

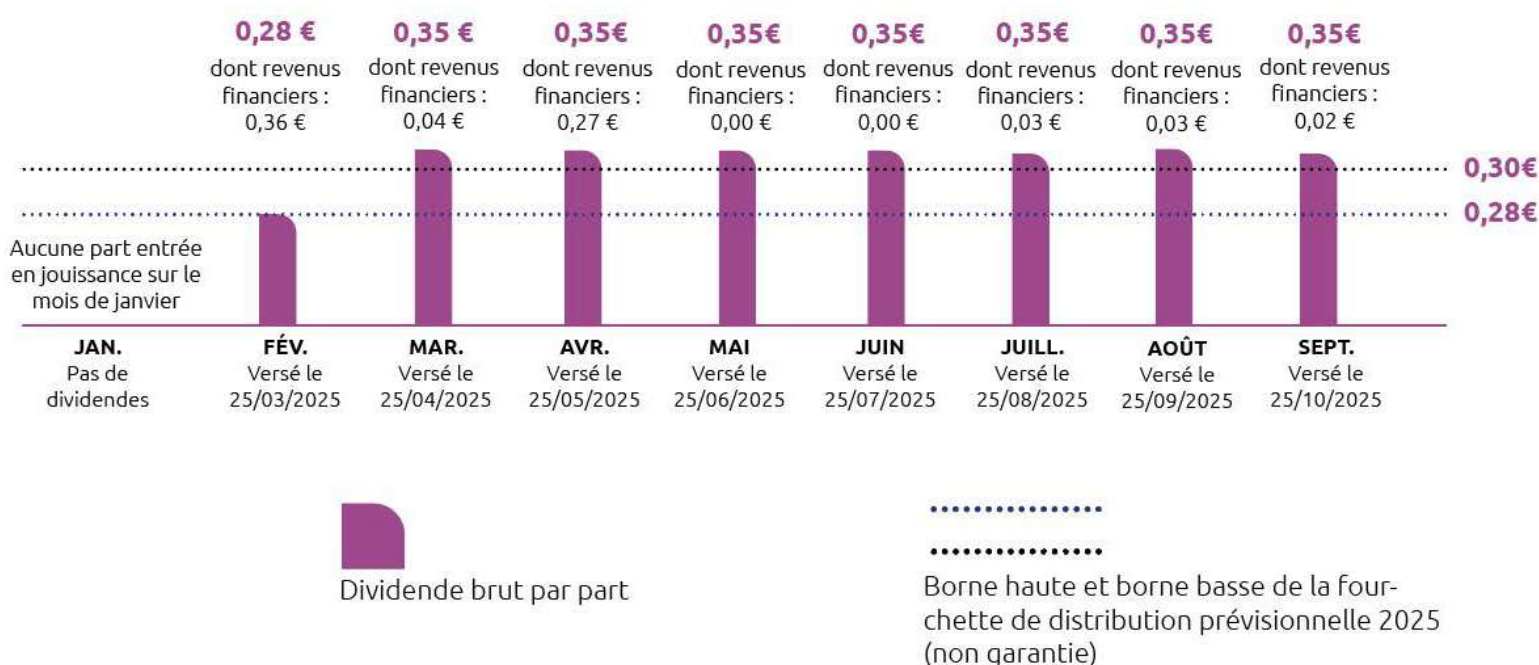
Votre performance en un clin d'œil

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

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

Vos dividendes sur le trimestre = 1,05 € / part

Détail des dividendes versés par mois



TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL* 2025

compris entre

6,80 % et 7,30 %

(Calculé sur la base du prix de part actuel)

TRI POTENTIEL 10 ANS*

6 %

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

**Hypothèse de marché arrêtée par la société de Gestion qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement*

Nos immeubles, leurs locataires, le taux d'occupation

Vue d'ensemble du patrimoine

au 30/09/2025

Nombre d'immeubles



2

Nombre de baux



3

Durée ferme des baux*



2,4 ans

*WALB

Superficie totale



4 176 m²

Taux d'occupation financier

au 30/09/2025



TOF — **100 %** Locaux occupés

Répartition sectorielle

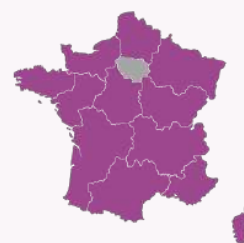
au 30/09/2025



100 %
Commerces

Répartition géographique

au 30/09/2025



100 %
Régions

3 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
ENVERGURE CAEN / BMW	Automobile	46,6%
CENTRAKOR STORES	Destockage / Discount	31,1%
ENVERGURE CAEN / MINI	Constructeur Automobile	22,3%

TOP 3: 100 % 20 SUIVANTS : - % RESTE: - %

Top 5 des immeubles*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
CAEN MONDEVILLE / VALLEE	ENVERGURE CAEN / BMW	76,3%
DISTRE / CENTRAKOR	CENTRAKOR STORES	23,7%

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

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

Valeurs et endettement

	AU 30/06/2025	AU 30/09/2025
CAPITAL NOMINAL	3 831 270 €	4 294 140 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	2 141 665 €	2 450 245 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	5 972 935 €	6 744 385 €
CAPITALISATION	6 385 450 €	7 156 900 €
NOMBRE DE PARTS	127 709	143 138

TAUX D'ENDETTEMENT

0 %

TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL

40 %

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

	31/12/2024	30/06/2025
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	3 326 929 €	5 752 021 €
PAR PART	44,46 €	45,04 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 741 774 €	7 056 138 €
PAR PART	50,00 €	55,25 €

Les conditions de souscription, en un coup d'œil

Conditions



**PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART**
50,00€



NOMINAL
30,00€



PRIME D'ÉMISSION
20,00€



**MINIMUM DE PARTS
À LA PREMIÈRE
SOUSCRIPTION**
10



**FRÉQUENCE
DIVIDENDES POTENTIELS**
Mensuelle



DÉLAI DE JOUISSANCE
4 mois (1^{er} jour du 5^{ème}
mois après souscription)

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

Chiffres-clés du trimestre

15 429

PARTS SOUSCRITES
DANS LE TRIMESTRE

771 450 €

DE CAPITAUX COLLECTÉS

462 870 €

NOMINAL

308 580 €

PRIME D'ÉMISSION

0

RETRAIT (PART)

0

NOMBRE DE PART EN ATTENTE DE RETRAIT

Les frais ? Parlons-en en toute transparence

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

Lexique et notions



Commission de souscription
11% HT (13,2% TTC)

Ils correspondent aux frais liés à la recherche des immeubles.



**Commission de gestion
(applicable aux loyers)**
10% HT (12% TTC)

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



**Commission de suivi et pilotage
des travaux**
3% HT* (3,6% TTC)

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

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



Commission sur arbitrage
5% HT (6% TTC)

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



Frais de dossier de Cession Directe
150€ HT

Couvrent les frais de dossier de ces mutations.

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Ces demandes sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422218 du RGAMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

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

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

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

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

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait. Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

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

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

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

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

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

CESSION DIRECTE

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

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

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

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

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

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

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

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

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



427
IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

5,6 Mds €
DE PATRIMOINE GÉRÉS PAR
PERIAL AM

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



+60 000
ASSOCIÉS NOUS FONT
CONFIANCE

100%
DES SCPI, SCI ET FPCI GÉRÉS PAR
PERIAL AM SONT LABELISÉS ISR