



PERIAL O₂



REPUBLIQUE FRANCAISE



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

Rapport annuel 2025

Sommaire

23 %

EUROPE

Exposition géographique
au 31/12/2025

7,25 €

**DISTRIBUTION
NETTE DE FISCALITÉ
EUROPÉENNE**

Par part en 2025

28 411

Nombre d'associés
au 31/12/2025

Édito	04
Faits marquants	06
Organes de direction & de contrôle	08
Rapport de gestion 2025	09
Gouvernance : sécuriser vos investissements	25
PERIAL Positive 2030	29
Rapport du commissaire aux comptes Rapport du conseil de surveillance Documents de synthèse	30 33 35
Projet de résolutions	41
Annexe comptable	44
Inventaire détaillé des placements immobiliers	58
Annexes SFDR	Intégrées à la suite de ce rapport

Édito



« Le travail engagé sur le patrimoine se poursuit, avec un objectif clair : voir progressivement les effets des actions menées sur le taux d'occupation »

ÉRIC COSSERAT
Président DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

- Une SCPI engagée dans une transformation profonde de son patrimoine, portée par un travail d'asset management de fond destiné à renforcer durablement l'attractivité de ses immeubles.
- Un impact sur le rendement en 2025, appelé à se prolonger avant que les effets du travail engagé sur le patrimoine ne se traduisent dans la performance de la SCPI.
- La mise en place, au début de l'année 2026, d'un nouvel outil de gestion de la liquidité avec le passage au marché secondaire.

L'année 2025 aura marqué pour PERIAL O₂ une étape déterminante, inscrite dans un temps long de transformation. Dans un environnement immobilier profondément remodelé par l'évolution des usages, en particulier sur la typologie des bureaux, la SCPI poursuit une stratégie claire : adapter son patrimoine pour préparer la performance de demain, plutôt que chercher à préserver artificiellement des équilibres devenus fragiles.

Depuis plusieurs années, le marché du bureau connaît des mutations structurelles : nouvelles organisations du travail, exigences accrues des utilisateurs, renforcement des normes environnementales. Ces évolutions ne sont ni ponctuelles ni conjoncturelles. Elles appellent une réponse de gestion exigeante, fondée sur la transformation des actifs, leur repositionnement et, lorsque nécessaire, leur vente.

L'année a été consacrée à un travail de fond sur le patrimoine, visant à en améliorer durablement la qualité et l'attractivité des immeubles que nous gérons. Ce travail repose sur plusieurs leviers : la cession des bâtiments devenus inadaptés aux nouveaux standards, la restructuration ou la modernisation des immeubles conservés, et un accompagnement renforcé des locataires dans l'évolution de leurs besoins. Ces actions sont indispensables pour restaurer, à terme, un taux d'occupation plus élevé, une meilleure dynamique locative et donc impacter positivement les dividendes potentiels.

Cette stratégie suppose d'accepter des phases transitoires. En 2025, le taux d'occupation financier de PERIAL O₂ est

resté sous pression. Cette situation résulte d'une gestion volontairement active, qui privilégie la transformation durable des immeubles plutôt que le maintien de situations de court terme. Elle reflète également le temps nécessaire pour repositionner efficacement les immeubles sur un marché plus sélectif, ainsi que l'allongement des délais de cessions pour vendre dans des conditions de marché acceptables pour la SCPI. Ces choix de gestion ont un impact direct sur la distribution de la SCPI.

Les efforts engagés sur le patrimoine, qu'il s'agisse de cessions d'actifs 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 après 2027, dans une logique de performance plus durable et plus résiliente.

Parallèlement à ce travail sur le patrimoine, le début de l'année 2026 a également été marqué par une nouvelle étape dans la gestion de la liquidité des parts. Dans un contexte de collecte toujours contrainte, il est apparu indispensable d'adapter le fonctionnement de la SCPI afin de garantir un traitement équitable des Associés. C'est dans cet esprit qu'a été décidé le passage au marché secondaire. Ce choix répond à un objectif clair : permettre l'expression de la liquidité sans pénaliser les Associés qui restent investis dans PERIAL O₂. Le marché secondaire offre un cadre transparent, dans lequel le prix des parts résulte de la confrontation entre l'offre et la demande. Il s'agit d'un outil de régulation, conçu pour préserver l'intérêt collectif, en évitant que les décisions nécessaires à la transformation du patrimoine ne soient dictées par des contraintes de liquidité à court terme.

L'année 2026 ouvre ainsi une période charnière. Le travail engagé sur le patrimoine se poursuit, avec un objectif clair : voir progressivement les effets des actions menées sur le taux d'occupation. À mesure que les actifs repositionnés retrouvent leur attractivité, l'amélioration de la dynamique locative et la normalisation progressive des rendements constituent un horizon à moyen terme pour la SCPI.

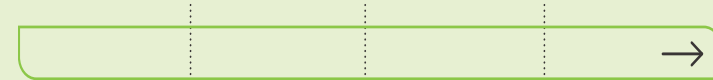
PERIAL O₂ reste fidèle à son ADN : une SCPI engagée, responsable, attentive aux enjeux environnementaux et inscrite dans une logique de long terme. Les décisions prises en 2025 et poursuivies en 2026 répondent à une même exigence : préparer un patrimoine plus résilient, plus attractif et durablement performant, au bénéfice des Associés. C'est avec cette vision et cette transparence que nous poursuivons la gestion de PERIAL O₂, convaincus que la valeur se construit dans le temps, par des choix exigeants.

Faits marquants



Focus liquidité

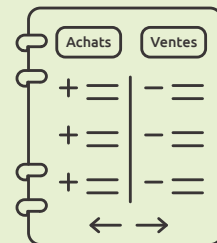
PERIAL O₂ OUVRE LE MARCHÉ SECONDAIRE



25 FÉVRIER 2026	2 AVRIL 2026	25 AVRIL 2026	30 AVRIL 2026
• Suspension temporaire de la variabilité du capital	• Ouverture du marché secondaire • Enregistrement des premiers ordres d'achat	• Versement des dividendes du 1 ^{er} trimestre 2026	• 1 ^{ère} 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.

► POUR EN SAVOIR PLUS SUR LE FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ SECONDAIRE :



Une SCPI solide, à forte valeur environnementale

2,4 Md€
D'ACTIFS SOUS GESTION

RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE
77 % France **23 %** Europe

28 411
ASSOCIÉS
ont investis dans PERIAL O₂

Pionnière sur la réduction des consommations énergétiques dès 2009, la stratégie de PERIAL O₂ a été repensée et se focalise sur la décarbonation du patrimoine immobilier pour rester la SCPI à haute valeur environnementale de référence.

► Photo non contractuelle / DR



CHANGEMENT DE NOM

PFO₂ devient **PERIAL O₂** à l'issue de l'Assemblée Générale 2025.



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, Directrice Générale Adjointe

INFORMATION

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE
B&M CONSEIL

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
Laurent BECUWE

PERIAL O2

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Visa AMF n°13-20 du 30/07/2013
513 811 638 RCS PARIS

Dépositaire

Société Générale Securities Services

Expert immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

KPMG S.A.

Capital maximum statutaire

3 000 000 000 euros

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT

Monsieur Philippe HAGUET

VICE PRÉSIDENT

Monsieur Thibaud VINCENDON

MEMBRES

Monsieur Max WATERLOT
SOGECAP, représentée par Monsieur Alexandre POMMIER
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
LAFFITTE INVESTISSEMENT,
représentée par Monsieur David LENFANT
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
SPIRICA, représentée par Madame Ugoline DURUFLE

MEMBRES SORTANTS

Monsieur Philippe HAGUET
Monsieur Thibaud VINCENDON
SCI DANTZIG IMMO,
représentée par Monsieur Nicolas COUTANSAIS

Rapport de gestion 2025

Performances financières



au 31/12/2025

Chiffres significatifs 2025

Valeur d'expertise	2 549 632 000
Nombre de parts	14 643 828
Prix Acquéreur au 01/01	164,00
Prix Acquéreur au 31/12	164,00
Prix de retrait au 31/12	150,06
Montant annuel des souscriptions brutes	297 332,00
Nombre de parts échangées	-110 967

DIVIDENDE NET 2025

7,25 €

PAR PART

AU 31/12/2025

2,4 Mds€

DE CAPITALISATION

PRIX DE LA PART

164 €

Evolution prix de la part

Prix acquéreur frais inclus au 31/12

2021	2022	2023	2024	2025
196	196	164	164	164

TRI ORIGINE

4,40 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2025

4,65 %



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 0,10% de plus-values et 0,11% de Report à Nouveau, le RAN, distribués pour PERIAL O2 en 2025), avant prélèvements français et étrangers payés par la SCPI (soit 0,23% pour PERIAL O2) pour le compte de l'associé, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

PGA 2025

4,65 %

AU 31/12/2025

28 411

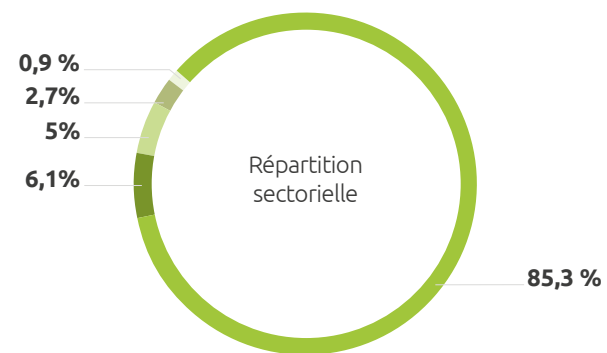
ASSOCIÉS



Performances immobilières



au 31/12/2025



- Bureaux
- Hôtels, tourisme, loisirs
- Santé & éducation
- Commerces
- Logistique & locaux d'activités



- Province
- Région parisienne
- Étranger
- Paris

Pays-Bas : 9,8 % Allemagne : 4,3 % Italie : 4,1 %
Belgique : 2,3 % Portugal : 1,5 % Espagne : 1,3 %



140

IMMEUBLES

512

BAUX



TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2025

88,0 %

DUREE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALB)

3,9 ans

SURFACE

955 812 m²

VALEUR D'EXPERTISE

2,55 Mds€

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

En 2025, la zone EURO a évolué dans un environnement toujours contraint, marqué par des tensions géopolitiques persistantes et une visibilité réduite sur la politique américaine, notamment en matière commerciale. Dans ce contexte, la croissance est restée modérée (+1,5 % en zone euro), tout en affichant une amélioration par rapport à 2024, principalement soutenue par la demande intérieure, tandis que l'investissement des entreprises n'a repris que progressivement. De son côté, la France est restée légèrement en retrait (+0,9 %), pénalisée par un climat d'incertitude politique ayant pesé sur la confiance des ménages et des entreprises et freiné les décisions d'investissement.

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 marché européen de l'immobilier d'entreprise a enregistré une légère reprise au cours de l'année 2025 avec des volumes d'investissement en hausse de 9 %, à près de 177 Md€, soutenus par une reprise observée sur l'ensemble des classes d'actifs. Avec près de 47 Md€, le bureau a enregistré le rebond le plus marqué (+13 %), tandis que la logistique a atteint 45 Md€, portée par un quatrième trimestre particulièrement dynamique (+11 %). Le commerce (+5 %) et l'hôtellerie (-4 %) ont, pour leur part, continué de susciter un intérêt soutenu de la part des investisseurs.

Marché des bureaux en Europe

En 2025, le marché des bureaux européens est resté globalement stable sur le plan locatif, avec un volume de commercialisation d'environ 8,0 millions de m², proche de 2024 et de la moyenne quinquennale. Cette stabilité masque toutefois une polarisation persistante : la demande demeure concentrée sur les actifs prime et les localisations centrales, tandis que les marchés secondaires restent plus exposés ; dans ce contexte, le taux de vacance moyen en Europe s'est établi à 9,5 % à fin 2025, avec un écart marqué entre les secteurs centraux (5,6 %) et non centraux (11,1 %), tandis que les loyers prime ont poursuivi leur progression (+5,6 % sur un an).

Sur le plan des valorisations, l'exercice 2025 a principalement été marqué par une stabilisation des taux prime, après la phase de correction enregistrée au cours des dernières années. À fin 2025, le taux prime moyen des bureaux en Europe s'est établi ainsi à 4,60 %. Dans le détail, les rendements prime demeurent globalement stables, autour de 4,00 % à Londres et 4,10 % à Paris, tandis que certains marchés se distinguent par une compression plus marquée, notamment Amsterdam (-20 pb), Milan (-25 pb) et Madrid (-10 pb).

Marché hôtelier en Europe

En 2025, le marché hôtelier européen a totalisé 20,1 Md€ de volumes d'investissement, en retrait limité de 4,4 % après le fort rebond observé entre 2023 et 2024 (+70 %). Malgré ce ralentissement, l'activité demeure soutenue, avec des volumes supérieurs à la moyenne quinquennale. Le secteur continue de bénéficier d'un intérêt marqué des investisseurs, grâce à des chiffres d'exploitation toujours solides et une fréquentation touristique revenue au-dessus des niveaux pré-Covid, en hausse de 3,2 % sur un an.

Sur le plan de l'exploitation, le RevPAR moyen en Europe progresse de 1,7 % par rapport à 2024, avec des performances soutenues en Espagne (+16 %), en Grèce (+18 %) et en Italie (+4 %). La croissance demeure toutefois hétérogène selon les zones géographiques : les marchés les plus porteurs se concentrent en Europe du Sud (Espagne, Portugal, Italie) ainsi qu'en Pologne, tandis que l'Allemagne reste en retrait et que la France présente une évolution contrastée entre marchés prime (Paris, Nice) et villes régionales. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient les hôtels de loisirs, avec une sélection exigeante selon l'emplacement, le segment et la qualité de l'exploitant.

Marché commerce en Europe

Le marché européen des commerces a progressé de 5 % en 2025, avec 37,2 Md€ investis, porté par le retour de la confiance des investisseurs, l'amélioration des fondamentaux locatifs et une perception plus favorable du secteur. Les investisseurs se concentrent principalement sur les cinq grands marchés européens, dominés par le Royaume-Uni (9,8 Mds €), l'Allemagne (6,5 Mds €) la France (3,3 Mds €), l'Italie (3,3 Mds €) et l'Espagne (3,1 Mds €), cette dernière affichant la plus forte progression annuelle (+56 %). Le marché reste toutefois très polarisé, la reprise bénéficiant surtout aux actifs les mieux situés, au sein de zones de chalandise matures et dominantes. Par typologie, les retail parks concentrent 38 % des volumes investis, devant les supermarchés et les commerces de pied d'immeuble (31 % chacun). Sur le plan locatif, les fondamentaux demeurent solides, avec des ventes en augmentation, des loyers prime orientés à la hausse et une progression généralisée des chiffres d'affaires sur l'ensemble des secteurs d'activité.

Faits marquants de l'année 2025

Les expertises réglementaires arrêtées à fin 2025 pour le compte de Perial O₂ confirment la stabilisation progressive des marchés immobiliers. Après plusieurs trimestres d'ajustement, les valorisations évoluent désormais dans un environnement plus lisible, marqué par un recul de la volatilité. Elles traduisent également l'efficacité des actions menées par les équipes de Perial Asset Management pour piloter activement le patrimoine et en renforcer durablement les fondamentaux. Dans ce contexte, les valeurs d'expertise à fin 2025 font ressortir une stabilité d'ensemble, avec une correction limitée à -0,5 % à périmètre constant 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 O₂, se traduisant par des progressions de valeur allant jusqu'à +1,8 % sur certains immeubles.

Sur le plan du marché des parts, la collecte brute de Perial O₂ s'est établie à 297 K€ en 2025 et a été intégralement affectée au traitement des demandes de retrait. En complément, le fonds de remboursement a permis la liquidation de 110 967 parts, soit 16,7 M€ sur la base du prix de retrait. Au 31 décembre 2025, 1 352 408 parts demeuraient en attente de retrait, représentant 9,2 % de la capitalisation de la SCPI.

Pour rappel, ce fonds de remboursement, alimenté depuis septembre 2024 exclusivement par les produits de cession d'immeubles, a permis d'apporter une liquidité partielle aux associés les plus anciens inscrits sur le registre des retraits, pour un montant cumulé supérieur à 42 M€ en valeur de retrait, correspondant à plus de 285 000 parts liquidées.

Malgré ces mesures, le fonds de remboursement n'a pas pu être alimenté de manière pérenne 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 AM a décidé de mettre en place une nouvelle solution de liquidité au bénéfice des associés de Perial O₂, 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.

Parallèlement, dans le cadre d'une gestion active et créatrice de valeur, la SCPI a poursuivi sa politique d'arbitrage ciblée, avec la cession de 58 actifs pour un montant cumulé de 86,0 M€ hors droits. Les liquidités ainsi dégagées ont été prioritairement affectées au financement des travaux d'amélioration du patrimoine ainsi qu'au remboursement des lignes de dette. Ces arbitrages, portant sur des actifs arrivés à maturité ou ne répondant plus pleinement aux orientations stratégiques de Perial O₂, ont en outre permis de dégager une plus-value nette comptable de 4,2 M€, distribuée aux associés et contribuant ainsi au soutien de la distribution.

À fin 2025, le résultat de la SCPI a atteint 101 M€, soit 6,90 € par part, la SCPI a ainsi versé un dividende net total de 7,08 € par part, complété par une distribution de 0,17 € par part prélevée sur le stock de plus-values de cession, portant la distribution totale à 7,25 € par part. Sur cette base, le taux de distribution ressort à 4,65 % au titre de 2025, supérieur à la moyenne de marché des SCPI de bureaux, qui s'élève à 4,60 %.



► Photo non contractuelle / DR

Financement

En ligne avec sa stratégie de réduction progressive de l'endettement, Perial O₂ a limité son activité de financement au renouvellement de prêts existants et à des remboursements partiels. Le montant de l'endettement a ainsi diminué d'environ 43 M€ en un an portant l'endettement total à 814 M€ au 31 décembre 2025.

Afin de préserver la flexibilité financière du véhicule, cinq financements existants ont fait l'objet de renouvellements :

Trois lignes de financement court terme étendues auprès de la Banque Palatine pour 35 M€, du Crédit Agricole d'Île-de-France pour 50 M€ et de la Société Générale pour 20 M€, chacune pour une durée de 2 ans. Deux dettes hypothécaires auprès du LCL pour un total de 51 M€ répartis entre (i) une extension d'un an du financement Montpellier de 14 M€ amortissable chaque trimestre de 3,5 M€ et (ii) un refinancement de 41 M€ pour 3 ans avec 2 options d'extension d'un an.

Le fonds a également procédé à des remboursements partiels de financements afin de remédier à des bris de covenants liés au ratio LTV (Loan-to-Value), impacté par la baisse de valorisation des actifs immobiliers sous-jacents.

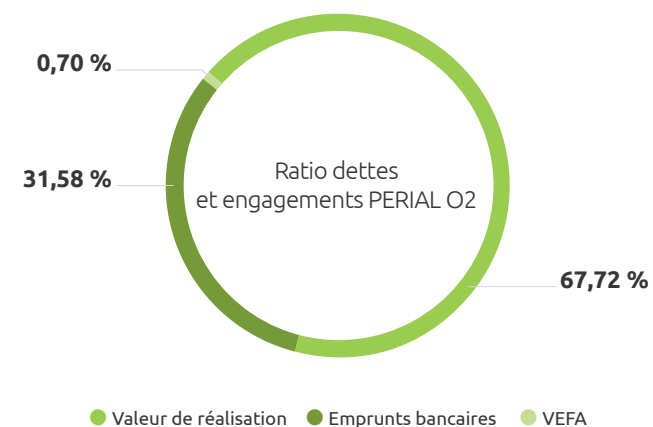
Ces remboursements ont concerné à la fois des immeubles détenus en direct par la SCPI et des immeubles détenus au travers de participations. À ce titre, en avril 2025, trois remboursements ont été réalisés sur les immeubles Rueil-Malmaison R COM (92), Suresnes Horizon Défense (92) et Village 2, pour un montant total de 4,2 M€, correspondant à la quote-part de détention de Perial O₂ dans ces immeubles. Des remboursements partiels ont également été effectués pour les financements Village 4 pour 5,0 M€, Tour La Marseillaise pour 2,7 M€, Westerpark pour 1,9 M€, Rennes Cesson pour 0,4 M€. Par ailleurs, le prêt adossé à l'immeuble Les Portes d'Arcueil (94), détenu à 50 % par Perial O₂, a fait l'objet d'un remboursement partiel de 6,0 M€ réparti sur quatre échéances trimestrielles.

Par ailleurs, au cours de l'exercice 2025, le fonds a procédé à des remboursements partiels de financements amortissables pour un montant total de 14,8 M€.

Au 31 décembre 2025, le ratio LTV de la SCPI s'est établi ainsi à 31,9 % et le coût de la dette totale contractée reste attractif et relatif pour la performance du fonds en s'établissant à 2,72 %.

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 159,2 % 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 161,7 % 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 32,28% au 31 décembre 2025 et s'explique principalement par l'emprunt bancaire de la SCPI.



Information sur les bris de covenants à venir :

La SCPI 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 6 emprunts bancaires souscrits avec un risque de remboursement de 13,5 M€ par Perial O₂ est apparu en bris. Cette situation pourrait engendrer une exigibilité anticipée d'une partie de nos 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 déployée avec succès tout au long de l'exercice 2025. Ces cessions ont représenté la somme de 85 975 200 € hors droits et ont donné lieu à une plus-value nette comptable de 4 193 489 € pour un total de 58 actifs cédés, représentant une surface locative de plus de 40 265 m².

Situation locative

Locations 2025

39 transactions de relocation ont été enregistrées en 2025 représentant 34 650 m² et un loyer annuel hors taxes et hors charges de 6,5 M€. Les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d'environ 14,5 % par rapport aux périodes fermes d'engagement des locataires. L'impact de ces mesures d'accompagnement sont lissées sur la durée ferme du bail afin de garantir un revenu constant et immédiat pour la SCPI. Les principales locations sont celles de ZORG VAN DE ZAAK sur l'immeuble AMSTERDAM/ADAM SMITH qui a pris à bail une surface de 3 343 m² pour un nouveau loyer de 652 K€ par an et celle de COMPASS GROUP sur l'immeuble MARSEILLE/TOTEM sur une surface de 2 046 m² pour un loyer annuel de 577 K€.

Libérations reçues en 2025

Les 50 libérations au cours de cet exercice représentent une surface de 42 247 m² et un loyer annuel hors taxes et hors charges d'environ 10,5 M€. Les libérations les plus significatives portent sur les immeubles de NANTERRE/ARRAS avec la libération de la société SEGULA TECHNOLOGIES pour un loyer annuel de 1,8 M€ sur 3 612 m² et de VEOLIA ENVIRONNEMENT SA sur l'immeuble MONTPELLIER/BECQUEREL pour un loyer annuel de 1,2 M€ sur 6 096 m².

Renouvellements et renégociations de baux en 2025

Au 31/12/2025, 45 baux ont été renouvelés ou renégociés au cours de l'exercice, représentant une surface de 91 589 m² et un volume global de transactions hors taxes et hors charges de 12,9 M€. Les principales transactions sont celles d'EURODISNEY sur l'immeuble de SERRIS/GREENWICH pour un loyer de 1,6 M€ de loyer annuel hors taxes hors charges (6 651 m²) et celle de STICHING INTERNATIONAL sur l'immeuble de AMSTERDAM/LE QUINTET pour un loyer de 1,3 M€ sur 4 181 m².

Patrimoine

Surface	955 812 m ²
Nombre d'immeubles	140
Nombre de baux	512
Taux d'occupation physique à fin 2025	83,9 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2021	87,7 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2022	91,3 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2023	92,5 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2024	91,3 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2025	88,0 %

* La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1^{er} 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 1^{er} 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 O₂ a été évalué par l'expert indépendant Cushman & Wakefield Valuation 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 2 336 269 274 € contre 2 430 630 891 € en 2024. La moins-value latente affichée sur le patrimoine s'élève à 569 702 085 €.

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 2 549 632 000 € contre 2 656 117 402 € en 2024. La SCPI affiche ainsi une baisse globale de 4,0 % à périmètre courant notamment liée aux cessions d'immeubles et de 0,5 % 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 5 936 464 € contre 7 120 072 € en 2024, soit une variation de -16,6 %.



► Photo non contractuelle / DR

Résultat et Distribution

Les loyers, produits annexes et les produits des participations contrôlées se sont élevés à 157 163 181 € contre 173 837 006 € en 2024.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 124 058 002 € contre 143 496 683 € en 2024. Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à -23 284 622 € contre -24 761 826 € en 2024.

Les produits financiers se sont élevés à 2 467 263 € contre 2 945 689 € en 2024.

Le résultat financier s'établi ainsi à 350 953 € contre 1 086 494 € en 2024.

Le compte de résultat fait ressortir un bénéfice net de 101 124 333 € en 2025 contre 120 185 350 € en 2024. Cette évolution s'explique par :

- Une indemnité de résiliation du locataire Apicil sur un immeuble situé à Lyon perçue dans les comptes 2024,
- L'impact des ventes de certains immeubles en partie loués et cédés au cours de l'année,
- Des libérations de surfaces intervenues en cours d'exercice, partiellement compensées par des relocations, ayant entraîné à la fois une baisse des loyers et une hausse des charges non récupérables.

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

- | | |
|---------------------------------------|---------------|
| • Bénéfice de l'exercice : | 101 124 333 € |
| • Report à nouveau antérieur (2024) : | 8 623 680 € |
| • Soit un résultat distribuable de : | 109 748 013 € |

Nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés soit 103 773 068 € et de prélever 2 648 735 € de report à nouveau portant le stock de report à nouveau à 5 974 945 € soit 0,41 € par part en jouissance équivalent à 21 jours de distribution. Cette distribution a été complétée par le versement d'une plus-value de cession de 2 489 451 €.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève à 6,90 € et le dividende net à 7,25 € par part en jouissance incluant la distribution de plus-value de 0,17 € par part.

Le taux de distribution s'établi à 4,65 % pour 2025 à comparer à un taux de distribution 2024 de 4,91 %.

Prix et marché des parts

En 2025, Perial O₂ a enregistré 1 813 nouvelles souscriptions, soit une collecte brute de 297 332 €.

Sur la même période, 112 780 parts ont fait l'objet de retrait, dont 110 967 via le fonds de remboursement. Au 31 décembre 2025, 1 352 408 parts restaient en attente de retrait, pour un montant total de 202 942 344 €, soit 9,2 % de la capitalisation de la SCPI.

Suivant la variation des valeurs d'expertise, la valeur de réalisation s'établi à 119,24 € par part (soit -2,3 % par rapport à 2024) et la valeur de reconstitution s'établi à 150,73 € par part (-1,2 % par rapport à 2024).

Perspectives 2026

Après une année 2025 marquée par un effort soutenu de repositionnement du patrimoine, Perial O₂ aborde l'année 2026 avec une orientation 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.

La priorité immédiate de l'année 2026 consiste à offrir aux associés des solutions de liquidité concrètes et plus rapides. Après la mise en place du fonds de remboursement en 2024, nous franchissons une nouvelle étape avec la suspension de la variabilité du capital, effective depuis le 25 février 2026, et l'ouverture d'un marché secondaire prévue le 2 avril 2026. Ce dispositif a vocation à répondre aux attentes des épargnants souhaitant céder leurs parts, tout en préservant l'intérêt collectif des associés et le potentiel de distribution future de la SCPI.

Sur le plan locatif, l'année 2026 s'annonce particulièrement active, dans la continuité des 123 000 m² reloués ou renouvelés en 2025. Plusieurs opérations de relocation sont prévues, avec une priorité donnée aux immeubles bien situés et répondant aux attentes actuelles des utilisateurs. En parallèle, plus de 40 renouvellements sont attendus, portant sur plus de 70 000 m² - autant d'engagements qui contribueront à restaurer le taux d'occupation financier du fonds et à sécuriser la visibilité des revenus.

Les cessions 2026 cibleront en priorité les actifs structurellement vacants ou positionnés sur des marchés devenus moins porteurs, dans la continuité des arbitrages réalisés en 2025 qui avaient permis de dégager 86 M€ de trésorerie. Ce plan contribuera directement au désendettement du fonds, avec pour objectif de ramener le LTV à moins de 30% d'ici la fin de l'année, renforçant ainsi la solidité financière et la capacité distributive de la SCPI.

Perial O₂ poursuivra en 2026 sa démarche de création de valeur durable, au travers d'investissements ciblés visant à améliorer la performance environnementale et l'usage des immeubles : rénovation énergétique, modernisation des espaces et maîtrise de la trajectoire carbone. Dans la continuité des progressions constatées lors de la campagne d'expertises 2025, ces actions visent à intégrer pleinement la « valeur verte » dans les expertises, à anticiper les évolutions réglementaires et à renforcer l'attractivité locative du portefeuille sur le long terme.

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 reconstituer progressivement un socle financier et locatif plus solide et durable. Elles constituent les fondations du redressement attendu de la performance immobilière de Perial O₂, au bénéfice de l'ensemble des associés.

> COMPOSITION DU PATRIMOINE PERIAL O₂

	BUREAUX	COMMERCE	HOTELS, TOURISME, LOISIRS	LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES	SANTE ET EDUCATION	Total général
ETRANGER	21%	0%	0%	0%	2%	23%
PARIS	0%	0%	0%	0%	3%	3%
PROVINCE	29%	1%	6%	1%	0%	37%
RÉGION PARISIENNE	35%	1%	0%	0%	0%	37%
TOTAL	85%	2%	6%	1%	5%	100%

> 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	2 045 711 400	180 469 792	13 638 076	25 567	20 870 979	196,00
2022	2 227 975 200	242 786 147	14 853 168	27 478	24 871 618	196,00
2023	2 236 646 400	15 724 473	14 910 976	28 037	6 084 041	164,00
2024	2 213 219 250	-23 196 995	14 754 795	28 296	263 025	164,00
2025	1 464 382 800*	-16 626 435	14 643 828	28 411	25 102	164,00

⁽¹⁾ Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital)

* A la suite de l'assemblée générale du 19 Juin 2025 la répartition entre le capital et la prime d'émission a été modifiée. Ainsi 851 638 950 € ont été transférés du capital à la prime d'émission.

> 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	363 497	2,85%	-	NS	-
2022	277 798	2,04%	-	NS	-
2023	293 868	2,15%	-	NS	-
2024	174 415	1,18%	-	NS	-
2025	112 780	0,77%	-	NS	-

> INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN €)

En application de l'article D.441-6 du code de 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 1 et 30 jours	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	195 411	240 381	32 003	197 107	64 033	-	728 935
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	770 526	770 526
TOTAL À PAYER	195 411	240 381	32 003	197 107	64 033	770 526	1 499 460
Échéances au 31/12/2024							
Fournisseurs hors FNP	222 302	165 848	-	-	64 240	-	452 391
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	865 951	865 951
TOTAL À PAYER	222 302	165 848	-	-	64 240	865 951	1 318 342

* Séquestres, Retenues de garantie ...

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

	Total	Par part	Par part en pleine jouissance
Bénéfice au 31/12/2025	101 124 332,70	6,91	6,90
Report à nouveau au 01/01/2025	8 623 680,20	0,59	0,59
Résultat distribuable au 31/12/2025	109 748 012,90	7,49	7,49
Acomptes sur dividendes au 31/12/2025	103 773 067,81	7,09	7,08
Distribution plus value sur cessions immobilières 31/12/2025	2 489 450,76	0,17	0,17
Report à nouveau au 31/12/2025	5 974 945,09	0,41	0,41
En nombre de jours		21,03	21,02
Acomptes sur dividendes / bénéfice		102,62%	

> ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE (EN € HT)

	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	11,70	93,40%	10,18	91,59%	10,47	90,53%	10,36	87,04%	9,55	87,69%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	0,28	2,27%	0,07	0,67%	0,13	1,11%	0,20	1,66%	0,17	1,55%
Produits divers*	0,54	4,34%	0,86	7,74%	0,97	8,36%	1,34	11,30%	1,17	10,77%
TOTAL REVENUS	12,52	100,00%	11,11	100,00%	11,57	100,00%	11,90	100,00%	10,89	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	1,34	10,66%	1,12	10,09%	1,19	10,33%	1,16	9,73%	1,06	9,71%
Autres frais de gestion	0,46	3,67%	0,49	4,42%	0,41	3,54%	0,40	3,35%	0,40	3,64%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,21	1,68%	0,20	1,84%	0,19	1,65%	0,21	1,74%	0,27	2,49%
Charges locatives non récupérables	1,42	11,32%	1,67	15,04%	1,99	17,21%	2,12	17,81%	2,20	20,23%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	3,42	27,33%	3,49	31,39%	3,79	32,73%	3,88	32,73%	3,93	36,06%
Amortissements nets										
- patrimoine	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
- autres	0,02	0,13%	0,02	0,16%	0,02	0,18%	0,03	0,22%	0,04	0,37%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	-0,08	-0,66%	-0,02	-0,18%	-0,06	-0,51%	-0,16	-1,38%	-0,07	-0,66%
- autres	-0,12	-0,97%	0,09	0,77%	-0,03	-0,23%	0,08	0,64%	0,10	0,92%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	-0,19	-1,50%	0,08	0,75%	-0,06	-0,56%	-0,06	-0,51%	0,07	0,63%
TOTAL CHARGES	3,24	25,83%	3,57	32,13%	3,72	32,17%	3,82	32,12%	4,00	36,70%
RÉSULTAT COURANT	9,29	74,17%	7,54	67,87%	7,85	67,83%	8,08	67,88%	6,89	63,30%
Variation report à nouveau	0,47	3,78%	-0,58	-5,20%	-0,05	-0,44%	0,27	2,30%	-0,18	-1,66%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	8,82	70,42%	8,29	74,60%	7,89	68,20%	7,80	65,54%	7,08	65,01%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	8,40	67,05%	7,87	70,81%	7,06	61,02%	6,81	57,22%	6,21	57,02%

⁽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 : 0,93 € / part

> ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (EN €)

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 01/01 *	196,00	196,00	196,00	164,00	164,00
Dividende versé au titre de l'année	8,82	8,29	7,89	7,80	7,08
Rentabilité de la part (Taux de distribution) ⁽¹⁾	4,59%	4,32%	4,10%	4,91%	4,65%
Report à nouveau cumulé par part	0,96	0,36	0,30	0,58	0,41

* Prix acquéreur frais inclus.

⁽¹⁾ Dividende brut versé dans l'année rapporté au prix de souscription au 1^{er} 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 (Impôts Europe et Impôt sur cession d'actif France).

> EMPLOI DES FONDS (EN €)

	Total 31/12/2024	Variations 2025	Total 31/12/2025
Fonds collectés*	2 816 374 138	-16 626 435	2 799 747 703
+ Cessions d'immeubles	245 839 820	83 079 344	328 919 164
- Divers (Emprunt)	664 891 099	-30 123 640	634 767 458
- Commission de souscription	327 829 613	25 234	327 854 847
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	3 254 918 964	32 222 599	3 287 141 563
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	-	-
- Divers	130 262 746	-	130 262 746
= Somme restant à investir **	14 093 735	4 081 436	18 175 171

* Depuis l'origine de la société

** Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles (Promesses, VEFA...). En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir s'élève à 7 702 974,34€ au 31/12/2025.

> VALEUR DE RECONSTITUTION

	€	€ par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	1 746 142 372	119,24	79%
Frais d'acquisition*	242 166 031	16,54	11%
Frais de souscription**	219 003 140	14,96	10%
Valeur de reconstitution	2 207 311 543	150,73	100%

* Les frais d'acquisition comprennent les frais et droits des experts immobiliers, 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 10 % 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	Santé et éducation	Alternatifs	Total du périmètre
Surface en m2 (pondérée par le % de détention)	782 281	55 256	-	34 553	46 404	30 538	-	949 032
Prix d'acquisition à l'acte hors droits	2 643 414 276	78 480 844	-	15 824 846	152 133 447	96 142 807	-	2 985 996 219
Valeurs estimées du patrimoine	2 172 490 000	69 929 000	-	23 350 000	155 650 000	128 213 000	-	2 549 632 000

> FINANCEMENTS MIS EN PLACE

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	469 734 312	179 484 628	649 218 941
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	165 000 000	-	165 000 000
Découverts bancaires	-	-	-

> RÉSULTATS RETENUS

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER :			
Loyers	139 974 446	22 515 908	162 490 354
Charges non récupérables	-30 115 237	-1 121 845	-31 237 083
Travaux non récupérables et gros entretiens	-3 974 532	-46 436	-4 020 969
Impact des douteux	-1 586 106	-622 286	-2 208 391
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION :			
Commission de gestion de la SGP	-15 496 543	-2 186 705	-17 683 249
Autres charges d'exploitation	-5 804 708	-401 267	-6 205 975
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER :			
Intérêts des emprunts	-17 577 997	-4 087 703	-21 665 700
Autres charges financières	-	-12 744	-12 744
Produits financiers	1 667 612	161 578	1 829 190
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL :			
Résultat exceptionnel	-	-	-



► 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 Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) sous le n° GP 07000034 (agrément du 16 juillet 2007). PERIAL Asset Management est également soumise à la directive « AIFM » (directive 2011/61/UE), applicable depuis le 22 juillet 2014.

PERIAL Asset Management 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 Asset Management 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 Asset Management 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 Asset Management 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 Asset Management 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 Asset Management 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.

PERIAL Positive 2030

Une stratégie environnementale créatrice de valeur

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités et ce depuis 2009 pour PERIAL O₂. La SCPI se focalise sur la **décarbonation** du patrimoine immobilier et continue de démontrer la **matérialisation de la valeur verte**

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 O₂.

PERIAL O2 vise d'être aligné à la **trajectoire 1,5°C**, en ligne avec les objectifs des accords de Paris, jusqu'à 2030. Cet **objectif de décarbonation** se traduit principalement en la réduction des émissions de gaz à effet de serre dues aux consommations d'énergie des bâtiments en exploitation.

Cette stratégie est **créatrice de valeurs**. Elle repose sur une démarche structurée d'amélioration de la performance carbone et de suivi des impacts associés sur la valeur des immeubles. Cette méthodologie comprend la définition annuelle des plans de travaux énergétiques, l'évaluation des gains attendus via audit, la conversion des économies d'énergie en réduction potentielle de charges, puis l'analyse de leur effet sur les loyers et la valeur vénale. Les évaluations semestrielles réalisées en 2025 mettent en évidence des effets mesurables.

Au 30 juin 2025 :

- 11 immeubles évalués
- un **gain moyen de valeur vénale de + 1,17%** sur le périmètre
- avec un impact ponctuel pouvant atteindre +6,4% de **VVHD** sur un immeuble

Au 31 décembre 2025 :

- **4 immeubles évalués**
- un **gain moyen de valeur vénale de +0,5 %**
- avec un impact ponctuel pouvant atteindre **+1,8 % de VVHD** sur un immeuble.

Ces résultats confirment que les travaux de performance énergétique conduits au sein du portefeuille contribuent à la **préservation** et, dans plusieurs cas, à l'**amélioration** de la valeur des actifs, tout en soutenant les objectifs environnementaux du fonds.

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 PFO₂ 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 O₂

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 O₂** 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.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

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 1^{er} 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 œuvre 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.

Responsabilité 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 RÉGIONALE 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

À l'Assemblée Générale
de la société civile de placement immobilier PERIAL O₂,

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PERIAL O₂,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société **PERIAL O₂** 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.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

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 18 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 25 234 € 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 15 496 543 € 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 2 130 267 € 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 275 949 € hors taxes

Fait à Paris,

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

DIDIER HASSAN
ISMAL HILALI

Rapport du conseil de surveillance de l'assemblée générale 2025 de la SCPI Perial O₂

Mesdames, Messieurs, Chers associés de Perial O₂,

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 qui régissent la SCPI.

Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications utiles nous permettant de suivre l'actualité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.

Lors de nos réunions, nous avons pu examiner l'évolution du marché locatif professionnel, les conséquences sur la situation locative de votre SCPI, le marché des parts et leurs valorisations, la gestion du fonds de remboursement, les immeubles vendus ou qui pourraient l'être, l'évolution de l'endettement ainsi que les comptes audités par notre Commissaire aux comptes. Cela nous a permis de débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

Le patrimoine social

Après une année 2023 très difficile pour le marché de l'immobilier professionnel et une année plus apaisée avec une stabilisation des taux d'intérêt à long terme en 2024, l'année 2025 continue à être marquée par un marché locatif du bureau en berne, principalement dans les périphéries des grandes métropoles.

Toutefois, l'investissement repart en Europe avec un volume d'investissement global de l'immobilier professionnel de 242 millions d'euros, en hausse de 11 % par rapport à 2024, mais encore en retrait de 18 % par rapport à la moyenne de long-terme.

Le taux prime moyen baisse de 0,10 %, à 5,45 %, témoignant d'un retour de l'intérêt des investisseurs, dans un contexte où le taux des obligations de la zone Euro semblait se stabiliser à 3,20 %, jusqu'au déclenchement de la guerre en Iran dont les conséquences ne sont pas mesurables à ce jour.

En France, malgré un bon début d'année, l'investissement ne progresse que de 5 % par rapport à 2024, à 21,4 milliards d'euros, encore loin des 35,1 milliards de 2022 ; les bureaux ne représentent encore que 33 % de l'ensemble, contre 60 % en moyenne historique.

En termes de location, la fracture s'accroît entre Paris QCA, où certaines transactions affichent, désormais, des loyers à 1.200 euros/m², et la périphérie où les valeurs locatives s'ajustent à la baisse.

La demande placée de bureaux en 2025, en Ile-de-France (1,6 millions de m²), est encore en retrait de 9 % par rapport à 2024, et de près de 30 % par rapport à 2021 (2,3 millions de m²). A noter, toutefois, une accélération de la demande placée sur Paris La défense qui se recentre sur les transactions de taille moyenne ; le différentiel de loyer par m² avec Paris QCA incitant certaines entreprises à revenir sur ce secteur relativement délaissé ces dernières années.

Cet environnement complexe impacte encore légèrement la valeur de reconstitution de PERIAL O₂ qui passe de 152,62 euros fin 2024 à 150,73 euros fin 2025 ; cette valeur qui permet néanmoins de maintenir le prix de souscription à 164 euros.

Toutefois, la société de gestion, face aux demandes de retrait en progression trimestre après trimestre, a décidé de suspendre la variabilité de la part à compter de fin février 2026. Face à une collecte trop faible, les parts en attente de retrait continuaient de progresser et ce, malgré la mise en place du mécanisme du fonds de remboursement.

Le revenu

Le revenu par part s'établit à 6,90 euros contre 8,28 euros en 2024, qui prenait en compte une indemnité exceptionnelle versée par APICIL en raison de son départ prématuré de ses bureaux de Lyon. Il convient plutôt de la comparer à l'année 2023 où ce revenu était de 7,98 euros par part.

Soit une baisse de 13,53 % en 2 ans, reflétant la baisse du taux d'occupation et, dans une moindre mesure, la hausse des frais financiers liée à l'augmentation du taux d'intérêt moyen de la dette.

Le report à nouveau a été sollicité à hauteur de 0,18 euros par part, ramenant celui-ci de 27 jours fin 2024 à 21 jours fin 2025 ; soit 0,41 euros par part en jouissance.

Par ailleurs, la cession d'actifs pour 85 975 200 euros a permis de dégager une plus-value de 4 193 489 euros, soit un montant de près de 0,29 euro par part dont 0,17 euro par part ont été distribués avec le dividende du second trimestre 2025.

Ce qui a permis de verser un dividende global de 7,25 euros en 2025, contre 7,8 euros en 2024, soit un recul de 7,05 % sur un an.

Sur la base d'une valeur de 164 euros par part au 1^{er} janvier 2025, le rendement brut de la SCPI s'affiche à 4,65 % pour l'année 2025.

L'impact environnemental

Comme prévu en 2025, et après que 3 immeubles aient été réévalués en 2024, la société de gestion a continué à faire évaluer les immeubles en fonction de leur performance énergétique qui devient, aujourd'hui plus que jamais, cruciale pour le compte d'exploitation des locataires.

Ainsi, au 1^{er} semestre, 9 nouveaux immeubles ont été évalués et ont conduit à des augmentations de valeurs vénales jusqu'à +1,88 %. Au second semestre, ce sont 4 immeubles qui ont fait l'objet de cette évaluation qui a conduit à une progression moyenne de +0,5 % de leur valeur vénale.

Au total, ce sont donc 15 immeubles qui ont bénéficié de ces évaluations, ce qui constitue un bon début par rapport aux 140 immeubles que comporte la SCPI.

L'amélioration de la performance environnementale reste une priorité pour PERIAL O₂ et la certification des immeubles se poursuit, à l'image de celle obtenue pour l'immeuble Bruxelles Onyx, à savoir la certification BREEAM In-Use International – niveau Very Good.

Le bien-être n'est pas en reste pour autant, puisque ce même immeuble Bruxelles Onyx a obtenu également la certification WELL au niveau Gold.

Autre exemple de prise en compte des enjeux de confort et de bien-être : les travaux d'aménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble « Arras » de Nanterre qui a vu l'apparition d'un espace cafétéria, la rénovation du hall, la création de deux salles de réunion, améliorant ainsi sa convivialité et, par conséquent, son attractivité pour les locataires et pour leurs salariés.

Perspectives

Le contexte de l'immobilier de bureau reste particulièrement difficile, notamment en périphérie des grandes métropoles et, singulièrement, en région parisienne. On constate une concurrence parfois exacerbée entre les bailleurs qui sont, par conséquent, contraints d'accepter des « mesures d'accompagnement » importantes qui pèsent sur la rentabilité des biens loués.

Plus que jamais, la société de gestion met tout en œuvre pour relouer des biens inoccupés, à l'image de ce qui vient d'être fait pour l'immeuble ADAM SMITH, situé à AMSTERDAM dont le taux de vacance a été ramené de 30 % à moins 15 %, après une nouvelle location à la société ZORG VAN DE ZAAK pour une durée de 12 ans ferme. Ce qui montre qu'un immeuble bien placé garde tout son attrait pour les preneurs.

Malgré cela, on l'a vu, le taux d'occupation financier se dégrade encore en 2025 pour atteindre 88 %, après 91,3 % en 2024. Ce qui a impacté la distribution en 2025 et qui impactera aussi, probablement, celle de 2026.

L'évènement marquant de ce début d'année est la décision de la société de gestion de suspendre la variabilité de la part, ce qui devrait permettre de donner de la liquidité aux investisseurs qui le souhaitent, grâce à la mise en place d'un marché secondaire. En revanche, comme l'explique la note adressée par la société de gestion à tous les associés, le 25 février 2026, les échanges de parts se feront selon la loi de l'offre et de la demande.

Cette décision va permettre aux équipes de la société de gestion de travailler sereinement, sans avoir la nécessité de vendre certains immeubles comme cela aurait été nécessaire si la décision de prolonger le fonds de remboursement avait été prise.

Pour autant, certains arbitrages seront faits dans le but de continuer à faire baisser le taux d'endettement passé de 32,3 % fin 2024, à 31,9 % fin 2025. Avec les cessions envisagées à ce stade, passer sous la barre des 30 % d'ici fin 2026 semble possible.

L'objectif de la société de gestion restant de préserver les intérêts des associés sur le long terme, malgré les défis auxquels elle est confrontée.

Nous lui souhaitons la pleine réussite dans la réalisation de cet objectif et remercions l'ensemble de ses équipes pour la gestion de notre SCPI et pour les informations dont nous avons régulièrement bénéficié au cours de nos réunions.

Merci également à notre Commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires dont il nous fait part.

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et, notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice, et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Au cours de l'Assemblée Générale, nous procéderons au renouvellement de 3 membres du Conseil de surveillance. Nous remercions les candidats pour l'intérêt qu'ils portent à leur SCPI et pour leur engagement en cas d'élection, à représenter l'ensemble des associés auprès de la Société de Gestion.

Philippe HAGUET

Président du Conseil de Surveillance

Documents de synthèse



► Photo non contractuelle / DR

> ÉTAT DU PATRIMOINE (EN €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+ 165 648 098	-	165 648 098	-
Amortissements droits réels	- 712 886	-	630 124	-
Concessions	+	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+ 1 351 718	-	1 351 718	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	- 315 736	-	277 115	-
Terrains et constructions locatives	+ 2 463 420 162	2 216 145 340	2 533 342 996	2 313 741 202
Immobilisations en cours	+ 25 433 779	-	18 491 002	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	- 5 936 464	-	7 120 072	-
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées	+ 251 146 224	120 123 934	238 472 940	116 889 689
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	2 900 034 895	2 336 269 274	2 949 279 442	2 430 630 891
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 34 182 424	34 182 424	35 114 468	35 114 468
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)	34 182 424	34 182 424	35 114 468	35 114 468
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...)	+ 95 944	95 944	86 620	86 620
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 35 392 884	35 392 884	24 378 764	24 378 764
Autres créances	+ 123 256 459	123 256 459	102 742 559	102 742 559
Provisions pour dépréciation des créances	- 8 524 657	8 524 657	7 194 035	7 194 035
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+ 364 159	364 159	18 985 974	18 985 974
Autres disponibilités	+ 39 166 555	39 166 555	37 228 914	37 228 914
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	189 751 343	189 751 343	176 228 796	176 228 796
Provisions pour risques et charges	- 135 984	135 984	193 333	193 333
Dettes				
Dettes financières	- 655 916 324	655 916 324	686 039 963	686 039 963
Dettes d'exploitation	- 63 981 214	63 981 214	76 993 988	76 993 988
Dettes diverses	- 93 567 898	93 567 898	77 738 693	77 738 693
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 813 601 419	- 813 601 419	- 840 965 978	- 840 965 978
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	-	-	-
Produits constatés d'avance	- 2 050 887	2 050 887	2 484 953	2 484 953
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 1 591 637	1 591 637	1 659 000	1 659 000
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	- 459 250	- 459 250	- 825 953	- 825 953
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	2 309 907 993		2 318 830 775	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		1 746 142 372		1 800 182 224

> COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2025	31/12/2024	Variation En K€	En %	
PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'activité immobilière					
Loyers	+ 139 974 446	154 183 884	- 14 209	-9%	
Charges facturées	+ 33 981 236	37 067 300	- 3 086	-8%	
Produits des participations contrôlées	+ 13 679 272	16 761 886	- 3 083	-18%	
Produits annexes	+ 3 509 463	2 891 236	618	21%	
Reprises de provisions pour gros entretiens	+ 9 784 447	2 771 448	7 013	253%	
Transferts de charges immobilières	+	-	-	0%	
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	200 928 863	213 675 754	- 12 747	-6%	
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 33 981 236	37 067 300	- 3 086	-8%	
Travaux de gros entretiens	- 1 300 699	741 786	559	75%	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 2 673 833	2 342 001	332	14%	
Dotations aux provisions pour dépréciations des immobilisations locatives et corporelles	-	-	-	0%	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 8 737 078	332 556	8 405	2527%	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	0%	
Autres charges immobilières	- 30 178 015	29 695 428	483	2%	
Charges des participation contrôlées	-	-	-	0%	
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	76 870 861	70 179 071	6 692	10%	
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	124 058 002	143 496 683	- 19 439	-14%	
Produits d'exploitation					
Diverses produits d'exploitation	+ 229	58 898	- 59	-100%	
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	0%	
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-	0%	
Transferts de charges d'exploitation	+ 196 750	2 429 411	- 2 233	-92%	
Reprises de provisions pour créances douteuses	+ 1 800 277	1 421 976	378	27%	
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	1 997 256	3 910 286	- 1 913	-49%	
Charges d'exploitation					
Commissions de la société de gestion	- 15 496 543	17 243 851	- 1 747	-10%	
Charges d'exploitation de la société	- 5 532 217	6 653 879	- 1 122	-17%	
Diverses charges d'exploitation	- 272 491	1 704 630	- 1 432	-84%	
Dotations aux amortissement d'exploitation	- 710 327	506 550	204	40%	
Dotations aux provisions d'exploitation	- 139 401	120 833	19	15%	
Dépréciation des créances douteuses	- 3 130 899	2 442 368	689	28%	
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	25 281 878	28 672 112	- 3 390	-12%	
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 23 284 622	- 24 761 826	1 477	-6%	
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	0%	
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	0%	
Autres produits financiers	+ 2 467 263	2 945 689	- 478	-16%	
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	0%	
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	2 467 263	2 945 689	- 478	-16%	
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	- 2 116 310	1 859 195	257	14%	
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	0%	
Autres charges financières	-	-	-	0%	
Dépréciations des charges financières	-	-	-	0%	
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	2 116 310	1 859 195	257	14%	
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	350 953	1 086 494	- 736	-68%	
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	-	367 109	- 367	-100%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	0%	
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	367 109	- 367	-100%	
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	-	3 110	- 3	-100%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	0%	
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	3 110	- 3	-100%	
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - I + II	-	363 999	- 364	-100%	
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	101 124 333	120 185 350	- 19 061	-16%	

> 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	2 554 665 450	-	- 851 373 850	1 703 291 600
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	- 341 446 200	-	102 537 400	- 238 908 800
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	661 734 455	-	851 671 182	1 513 405 637
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	- 58 579 567	-	- 119 461 167	- 178 040 734
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 512 537 755	-	6 312 374	- 506 225 381
Fonds de remboursement - écart sur remboursement de parts	6 685 318	-	4 463 725	11 149 042
Ecart de réévaluation				
Ecart de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	- 314 606	-	- 423 711	- 738 317
Réserves				
Report à nouveau	4 547 699	4 075 981	-	8 623 680
Résultat de l'exercice	120 185 350	- 120 185 350	101 124 333	101 124 333
Acompte sur distribution	- 116 109 369	116 109 369	- 103 773 068	- 103 773 068
TOTAL GENERAL	2 318 830 775	-	- 8 922 782	2 309 907 993

> ENGAGEMENTS HORS-BILAN 31/12/2025

	2025	2024
DETTES GARANTIES		
Engagements donnés :		
Engagements de soutien aux participations contrôlées *	-	-
Engagements d'achats d'immeubles	-	-
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	-	-
Engagements sur immeubles acquis en VEFA **	7 702 974	9 292 574
Garanties données :		
Hypothèques liées aux emprunts	278 833 255	248 021 169
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang	109 525 000	154 625 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang	97 069 489	102 993 539
Mandat d'hypothéquer	37 450 000	-
TOTAL	530 580 718	514 932 282

* A la suite du dépassement de ratio LTV (Loan to Value) au 31/12/2025 des SCI détenues par la SCPI PFO2, celle-ci a donné son engagement, pour une période d'au moins douze mois, de lui apporter son soutien financier afin de lui permettre d'honorer ses dettes à bonnes échéances et de poursuivre son activité normale sans aucune interruption. Les sociétés concernées sont les suivantes : SCI Horizon Defense ; SCI Village 2.

** Engagement d'acquisition d'un immeuble situé à Vilamoura Portugal

	2025	2024
ENGAGEMENTS REÇUS		
Engagements de vente d'immeuble *	13 086 000	-
Cautions reçues des locataires	21 260 549	24 814 939
GARANTIES BANCAIRES **		
Ligne CT Credit Agricole 2 ans 50 M€	50 000 000	50 000 000
Ligne CT Credit Agricole 3 ans 50 M€	50 000 000	50 000 000
Ligne CT CAISSE D'EPARGNE/ARKEA 2 ans 70 M€	Non renouvelée	Non renouvelée
Ligne CT Banque Palatine 35 M€	35 000 000	35 000 000
Ligne CT Credit Agricole 2 ans 50 M€	50 000 000	50 000 000
Ligne CT Société Générale 20 M€	20 000 000	20 000 000
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-
TOTAL	226 260 549	229 814 939
* Engagements de vente d'immeuble		
Rouen Marco Polo (prix de cession HD)	9 000 000	-
Mougins Natura 2 (prix de cession HD)	2 286 000	-
Port de Bouc (prix de cession HD)	1 800 000	-
** Montant tiré au 31/12 :		
Ligne CT Credit Agricole 50 M€	50 000 000	49 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 50 M€	45 000 000	50 000 000
Ligne CT Banque Palatine 35 M€	-	33 000 000
Ligne CT Crédit Agricole 50 M€	50 000 000	26 000 000
Ligne CT Société Générale 20 M€	20 000 000	15 000 000

> EMPRUNTS AVEC ENGAGEMENT AU SEIN DE LA SCPI

Banque	Actif financé	Immeuble hypothéqué	Hypothèque	Promesse affectation	IPPD 1 ^{er} rang	Mandat d'hypothéquer	TOTAL
LCL	Montpellier	Montpellier		15 400 000 €	-	-	
31/12/2018				- € 15 400 000 €	- €	- €	15 400 000 €
BAYERN LB	Amsterdam Westerpark	Amsterdam Westerpark	39 900 000 €	-	-	-	-
BERLIN HYP	Adam Smith	Adam Smith	67 200 000 €	-	-	-	-
31/12/2019			107 100 000 €	15 400 000 €	- €	- €	122 500 000 €
LBP	Rennes Cesson	Rennes Cesson	-	-	19 019 000 €	-	-
BAYERN LB	Totem Marseille	Totem Marseille	-	-	40 348 000 €	-	-
31/12/2020			107 100 000 €	15 400 000 €	59 367 000 €	- €	181 867 000 €
BerlinHYp	Village 4	Village 4	-	-	37 702 489 €	-	-
31/12/2021			107 100 000 €	15 400 000 €	97 069 489 €	- €	219 569 489 €
LCL	Club Med Samoëns	Club Med Samoëns	-	63 600 000 €	-	-	-
31/12/2022			107 100 000 €	79 000 000 €	97 069 489 €	- €	283 169 489 €
31/12/2023			107 100 000 €	79 000 000 €	97 069 489 €	- €	283 169 489 €
KBC	Onyx		275 000 €	30 525 000 €	-	-	-
Bayern LB	La Haye		57 750 000 €	-	-	-	-
BPI France	Portefeuille 4 actifs		39 600 184 €	-	-	-	-
BPI France	Portefeuille 3 actifs		30 238 071 €	-	-	-	-
31/12/2024			234 963 255 €	109 525 000 €	97 069 489 €	- €	441 557 744 €
Palatine	Rennes Urban Quartz		-	-	-	37 450 000 €	-
LCL	The Wave		43 870 000 €	-	-	-	-
31/12/2025			278 833 255 €	109 525 000 €	97 069 489 €	37 450 000 €	522 877 744 €

> EMPRUNTS SANS GARANTIE / REMBOURSÉS / CONTRACTÉS EN 2025

Financement	Prêteur	Type	Montant	Commentaire
Renouvellement ligne Court Terme	Palatine	Mandat hypothécaire	35 000 000 €	Renouvellement Février 2025
Renouvellement ligne Court Terme	CADIF	Sans garantie	50 000 000 €	Renouvellement Juin 2025
Renouvellement ligne Court Terme	SG	Sans garantie	20 000 000 €	Renouvellement Juillet 2025
Extension 12 mois prêt Montpellier	LCL	Hypothécaire	14 000 000 €	Amortissable à chaque date de paiement d'intérêt, 4x3,5 M€
Refinancement 3 ans The Wave	LCL	Hypothécaire	41 000 000 €	Avec deux options d'extension d'un an
Remboursement partiel Prêt R'COM	LCL	Hypothécaire	- 2 216 400 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Horizon Défense	LCL	Hypothécaire	- 360 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Village 2	LCL	Hypothécaire	- 2 185 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Village 4	Berlin Hyp	Hypothécaire	- 4 987 500 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Westerpark	Bayern LB	Hypothécaire	- 1 945 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt Rennes Cesson	La Banque Postale	Hypothécaire	- 398 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt OPPCI Les Portes d'Arcueil	LBBW / Helaba	Hypothécaire	- 5 954 537 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt OPPCI Tour La Marseillaise	Dekabank / BPI France	Hypothécaire	- 2 718 800 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV

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 soumettons également à votre vote une résolution d'ordre extraordinaire qui a pour objectif de permettre le reversement de ce « reset fiscal » lors du versement de chaque acompte sur dividende.

Reversement de plus-value de cessions immobilières (Résolution 10)

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

1^{ère} 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 101 124 332,70 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 1 464 382 800 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.

2^{ème} 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 101 124 332,70 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 : 101 124 332,70 euros
 - > report à nouveau antérieur : 8 623 680,20 euros

Formant un bénéfice distribuable de : 109 748 012,90 euros

- décide :
 - > de fixer le dividende de l'exercice au montant de : 103 773 067,81 euros correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
 - > d'affecter le solde au report à nouveau : 5 974 945,09 euros

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 à 7,08 euros.

3^{ème} 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.

4^{ème} Résolution

(Fixation du montant des jetons de présence et des frais alloués 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.

5^{ème} 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 Philippe HAGUET ;
- SCI DANTZIG IMMO, représentée par Monsieur Nicolas COUTANSAIS ;
- Monsieur Thibaud VINCENDON.

Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Thibaud VINCENDON.

Nouveaux candidats :

- Madame Agnès BUTTERLIN ;
- Monsieur Pierre-Henry DEZAUX ;
- Monsieur Jacques DURAND ;
- Monsieur Maurice GAUCHOT ;
- Monsieur Stéphane GERMAIN DE MONTAUZAN ;
- Madame Valérie JACQUEMIN ;
- Monsieur Jean-Luc JOURDAIN ;
- LFMJ, représentée par Monsieur Philippe HAGUET ;
- Madame Pascale LUCHEZ ;
- OLTRANO, représentée par Monsieur Didier LOMBARD ;
- Monsieur Luc RAEMO ;
- Monsieur Eric SCHWARTZ ;
- SCI ISIS, représentée par Monsieur Dominique PONTABRY ;
- SNRT, représentée par Madame Alice CHUPIN ;
- Monsieur Didier VANHAMME.

6^{ème} 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 2 489 450,76 euros, soit 0,17 euros par part, prélevé sur le compte de réserve des « plus ou moins-value 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-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, au profit des usufruitiers conformément aux stipulations de l'article 26 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société.

7^{ème} Résolution

(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des sommes prélevées sur les comptes de 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 les comptes 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-proprétaires 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.

8^{ème} Résolution

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

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 l'affectation au cours de l'exercice 2025 du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles,

soit 4 019 456,91 euros sur la prime d'émission.

9^{ème} Résolution

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

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 « 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.

Résolutions à titre extraordinaire

10^{ème} Résolution

(Modification de l'article 27 "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 27 « Plus-values immobilières sur cession d'actifs » des statuts de la Société, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante :

Article 27 – Plus-values immobilières sur cession d'actifs

« [.../...] »

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

[.../...] »

11^{ème} 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.

Annexe comptable

 **PERIAL O₂**



I – FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2025 de 1 813 parts pour un montant de 297 332 € contre 18 234 parts pour 2 975 720€ en 2024.
- 112 780 retraits de parts, dont 110 967 via le fonds de remboursement, ont été constatés sur l'exercice 2025 pour un montant de 16 910 150 €.
- 1 352 408 parts en attente de retrait au 31 Décembre 2025 pour un montant de 202 942 344 € soit 9% de la capitalisation de la SCPI.
- Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'année 2025.
- Cessions de 58 immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 83 079 344 € avec une plus-value après impôt égalitaire de 4 193 489 €.
- En date du 19 juin 2025, l'assemblée générale a décidé de réduire le capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale de la Société de cinquante euros (50 €) pour la ramener de cent-cinquante euros (150 €) à cent euros (100 €) et voie d'inscription de la somme correspondant au montant total de la réduction de capital au crédit du compte "Prime d'émission". Cette décision a pris effet en date du 1er juillet 2025.
- Des bris de Covenant, intervenus au cours de l'exercice, ne remettent pas en cause la continuité d'exploitation de la SCPI.

Au 31 décembre 2025 :

- L'Etat du patrimoine de la société Perial O₂ fait apparaître une valeur bilantielle totale de 2 309 907 993 € et une valeur estimée totale de 1 746 142 372 €
- Le bénéfice s'établi à 101 124 333 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 7,08 €
- La collecte nette des capitaux de l'exercice est négative pour un montant de 16 554 267 €.
- La valeur nominale des parts est de 100 € et la prime d'émission de 64 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 14 643 828 parts.

Evenements postérieurs à la clôture :

- Depuis le 25 février 2026, la variabilité du capital de la société est temporairement suspendue ainsi aucune nouvelle part ne sera créée jusqu'à nouvel ordre.
- 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 Société, 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 1^{er} 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'"Etat du patrimoine", le tableau de variation des capitaux propres", un "Etat hors bilan", le "Compte de résultat" et l'"Annexe".

L'Etat 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 25 234 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 263 025 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 2 130 267 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 1 222 066 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 Cushman & Wakefield 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 Cushman & Wakefield 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 sur cet exercice à 120 actualisations et 20 expertises quinquennales.

Valeur vénale

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	2 905 971 359	198,44
Valeur vénale / expertise	2 336 269 274	159,54
Valeur de réalisation	1 746 142 372	119,24
Valeur de reconstitution	2 207 311 543	150,73

Plan d'entretien des immeubles locatifs (Provision pour Gros entretiens)

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 provisions 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.

Provision des créances locataires

Comptabilisation des loyers : 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 H.T. (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 H.T..

Gestion locative

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI, de 11,5% HT sur les recettes brutes de toute nature (Produits locatifs HT, produits financiers nets et assimilés) de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les locataires douteux.

Commission de pilotage de la réalisation des travaux

Conformément à l'article 18 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 de 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	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Terrains et constructions locatives				
Droits réels	164 935 212	165 648 098	165 017 974	165 648 098
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	2 095 020 988	1 665 206 319	2 146 543 149	1 757 114 943
Commerces	80 043 016	69 929 000	102 356 094	94 615 000
Hôtels, Tourisme, Loisirs	152 133 447	155 650 000	152 133 447	153 540 000
Logistique et locaux d'activités	16 300 873	16 529 702	16 285 439	20 235 174
Santé et Education	120 957 821	117 748 442	117 099 469	104 096 985
IMMOBILISATIONS EN COURS				
Bureaux	8 148 923	8 148 923	3 830 161	3 830 161
Santé et Education	10 464 558	10 464 558	14 181 015	14 181 015
Logistique et locaux d'activités	6 820 298	6 820 298	479 826	479 826
PARTICIPATIONS CONTRÔLÉES				
SCI Village 2	16 858 497	4 638 155	16 858 497	5 837 393
SCI Horizon Défense	18 238 213	1 114 538	18 238 213	5 279 332
SCI R'COM	23 199 684	3 888 894	10 526 400	- 8 444 183
Les Portes d'Arcueil	94 225 133	55 850 741	96 622 230	61 922 697
La Marseillaise	98 624 697	54 631 606	96 227 600	52 294 450
TOTAL	2 905 971 359	2 336 269 274	2 956 399 515	2 430 630 891

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

Droits réels, concessions

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montant au 01-01-2025	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif	Montant au 31-12-2025
Droits Réels	165 648 098	-	-	165 648 098
TOTAL	165 648 098	-	-	165 648 098
Ventilation par nature - Amortissements	Montant au 01-01-2025	Dotations	Reprises	Montant au 31-12-2025
Droits Réels*	630 124	82 762	-	712 886
TOTAL	630 124	82 762	-	712 886

* Amorti sur une durée de 25 ans

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	-	-	-	-
Terrains et constructions	2 533 342 996	12 606 538	82 529 372	2 463 420 162
Construction et sol d'autrui	1 351 718	-	-	1 351 718
Immobilisations en cours de construction	18 491 002	11 608 301	4 665 524	25 433 779
TOTAL	2 553 185 716	24 214 839	87 194 896	2 490 205 659

* 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.

Ventilation par nature - Amortissements	Montant au 01-01-2025	Dotations	Reprises	Montant au 31-12-2025
Construction sur sol d'autrui *	277 115	38 621	-	315 736
TOTAL	277 115	38 621	-	315 736

* Acquisition 2017 amortie sur 35 ans

Participations contrôlées

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montant au 01-01-2025	Acquisitions	Cessions	Montant au 31-12-2025
Titres de participations *	238 472 940	12 673 284	-	251 146 224
TOTAL	238 472 940	12 673 284	-	251 146 224

* En 2025, la société a augmenté sa participation dans la SCI RCOM à hauteur de 12 673 284€.

Immobilisation financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée *
SCI Village 2	16 858 497	4 638 155
SCI Horizon Défense	18 238 213	1 114 538
SCI R'COM	23 199 684	3 888 894
LES PORTES D'ARCUEIL	94 225 133	55 850 741
OPPCI LA MARSEILLAISE	98 624 697	54 631 606
TOTAL	251 146 224	120 123 934

* 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	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2025
			Ventes	PGE	
Provisions pour gros entretiens	7 120 072	8 737 078	136 240	9 784 447	5 936 464
TOTAL	7 120 072	8 737 078	136 240	9 784 447	5 936 464

	Montant au 01/01/2025	Patrimoine existant au 01/01/2025	Reprise		Montant au 31/12/2025
			Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01	
DEPENSES N+1	3 521 236	- 262 305	- 136 240	- 346 160	2 776 532
DEPENSES N+2	1 757 616	-	-	- 462 696	1 294 920
DEPENSES N+3	952 380	-	-	- 127 008	825 372
DEPENSES N+4	815 840	-	-	- 145 440	670 400
DEPENSES N+5	73 000	296 240	-	-	369 240
TOTAUX	7 120 072	33 935	- 136 240	- 1 081 304	5 936 464

Immobilisations financières

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	5 712	1 080 712	1 080 712	-	-	-	50%
	SCI HORIZON DEFENSE	6 875 610	40 378	6 915 988	6 915 988	-	-	-	60%
	SCI R'COM	2 439 332	15 505	2 454 837	2 454 837	-	-	-	60%
	Les Portes d'Arcueil	13 180 206	69 206	13 249 412	13 249 412	-	-	-	49%
	LA MARSEILLAISE	10 459 249	22 225	10 481 474	10 481 474	-	-	-	70%
TOTAUX		34 029 397	153 027	34 182 424	34 182 424	-	-	-	-

* compte courant : à + 1 an

** Correspondant aux intérêts sur comptes courants

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	17 913 232	10 341 540
dont locataires douteux *	12 613 205	9 565 590
Factures à établir	17 054 326	13 778 449
Provisions sur charges	425 326	258 775
TOTAL	35 392 884	24 378 764

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 9 020 528 € dépréciée à hauteur de 8 524 657 €

Autres créances

	2025	2024
Créances fiscales et sociales	10 765 887	9 385 948
Associés : opérations en capital	-	-
Fournisseurs débiteurs	2 782 573	290 558
Débiteurs divers	8 184 969	1 158 476
Provisions sur charges versées aux syndics	101 523 031	91 907 576
TOTAL	123 256 459	102 742 559

Valeurs de placement et disponibilités

À la fin de l'année 2025, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 1 236 749 €.

Au 31/12/2025, un montant de 364 159 € est alloué au fonds de remboursement de la SCPI.

Comptes de régularisation actif et passif

Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/2025	Variation de l'exercice	Dotations de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Charges à répartir*	1 659 000	521 582	588 944	1 591 637
TOTAL	1 659 000	521 582	588 944	1 591 637

* Elles concernent les frais de dossier, d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts étalés sur la durée des emprunts

Produits constatés d'avance

Eléments	2025	2024
Produits afférents aux loyers	2 050 887	2 484 953
TOTAL	2 050 887	2 484 953

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*	7 194 035	3 130 899	1 800 277	8 524 657
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges **	193 333	139 401	196 750	135 984
TOTAL	7 387 369	3 270 299	1 997 027	8 660 641

* Les 10 dotations les plus importantes pour un total de 1 783 K€ représentent 57% de la dotation globale. Les 10 reprises les plus importantes pour un total de 1 016 K€ représentent 71% de la reprise totale.

** Dotation de 73K€ sur 2025 relative à un accord amiable sur indemnité d'éviction et sortie du locataire.

Dettes

Dettes financières

	2025	2024
Emprunts bancaires et intérêts courus	636 434 343	666 566 839
Dépôts de garantie reçus des locataires	19 481 981	19 473 125
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	-	-
TOTAL	655 916 324	686 039 964

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables	29 006 210	71 672 747	36 810 366	137 489 322
Emprunts « in fine »	28 000 000	269 970 000	34 274 990	332 244 990
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme	165 000 000	-	-	165 000 000
TOTAL	222 006 210	341 642 747	71 085 356	634 734 312

Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	2025	2024
Emprunts immobiliers	469 734 312	491 891 098
Lignes de crédit court terme/moyen terme	165 000 000	173 000 000

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 MT à taux fixe

Date	Organisme prêteur	Immeuble financé	Montant	Taux d'emprunt	Durée (année)	Durée restante (année)
oct.-25	LCL	MONTPELLIER	14 000 000	1,60%	1	< 1
nov.-25	LCL	The WAVE TR 1	41 000 000	1,75%	3	3
sept.-19	BAYERN LB	AMSTERDAM WESTERPARK	28 500 000	1,84%	10	4
déc.-19	BERLIN HYP AG	ADAM SMITH	48 000 000	1,57%	10	4
janv.-20	LA BANQUE POSTALE	RENNES CESSON	17 290 000	1,00%	8	2
déc.-20	BAYERN LB	LE TOTEM MARSEILLE	36 680 000	1,00%	7	2
mars-21	BAYERN LB	VILLAGE 4	34 274 990	1,36%	10	< 1*
juin-22	BECM	-(financement corporate)	60 000 000	2,20%	5	2
nov.-22	LCL	CLUB MED SAMOENS	60 000 000	4,13%	7	4
			2 397 552	3,50%	< 1	< 1
mars-24	BPI	-(financement corporate)	10 144 127	3,50%	5	5
			23 458 488	3,50%**	10	9
			2 608 658	3,84%	< 1	< 1
oct.-24	BPI	- 3 Actifs (Montbonnot 7M; Lyon 8,5M; Toulouse 14,5M)	11 528 620	3,84%	5	4
			13 351 877	3,84%***	10	9
janv.-24	BAYERN LB	LA HAYE	38 500 000	3,93%	4	3
janv.-24	KBC	ONYX	28 000 000	3,94%	3	2
TOTAUX			469 734 312			

* 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 son emprunt avec le prêteur BAYERN LB n'était pas respecté. La société a donc informé l'établissement concerné et a engagé des négociations avec pour objectif une régularisation de la situation. A défaut d'accord avec la banque, la SCPI devra rembourser partiellement l'emprunt au cours de l'exercice 2026. Aucune décision n'a été prise formellement à la date d'établissement des comptes et du rapport de gestion.

** A compter du 31/03/2029 le taux d'emprunt passera au taux EURIBOR3 + 1,40

*** A compter du 31/10/2028 le taux d'emprunt passera au taux EURIBOR3 + 1,48

DATE	ORGANISME PRETEUR	IMMEUBLE FINANCE	MONTANT	COVENANT	LTV AU 31/12/2025	Montant requis pour remédiation
mars-21	BAYERN LB	Village 4	34 274 990	75%	83%	3 149 990
TOTAUX			34 274 990			3 149 990

Détail des emprunts à taux variables

Organisme prêteur	Financement	Montant	Taux	Durée de Maturité (mois)
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	9 000 000	E1M +1,37%	1 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	10 000 000	E1M +1,37%	1 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	26 000 000	E1M +1,37%	1 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	22 000 000	E1M +1,32%	1 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	11 000 000	E3M +1,32%	3 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	12 000 000	E3M +1,32%	3 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	5 000 000	E3M +1,37%	3 mois
SOCIETE GENERALE	Ligne crédit CT	2 000 000	E3M +1,05%	3 mois
SOCIETE GENERALE	Ligne crédit CT	18 000 000	E3M +1,05%	3 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	50 000 000	E6M +1,14%	5 mois
TOTAL		165 000 000		

Dettes d'exploitation

	2025	2024
Locataires créanciers *	-	15 541 381
Avoirs à établir	1 686 181	89 654
Locataires provisions sur charges reçues	49 131 577	48 549 644
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	13 163 456	12 813 309
TOTAL	63 981 214	76 993 988

* Depuis le 1er janvier 2025, le poste "Locataires créanciers" est inclus dans les "Dettes diverses"

Dettes diverses

	2025	2024
Locataires créanciers *	17 783 632	-
Dettes fiscales et sociales	9 823 634	8 744 335
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1 044 551	865 951
Associés dividendes à payer	26 329 643	29 643 271
Créanciers divers	38 586 436	38 485 136
TOTAL	93 567 898	77 738 693

* Depuis le 1er janvier 2025, le poste "Locataires créanciers" est inclus dans les "Dettes diverses"



► Photo non contractuelle / DR

Capitaux propres

Capital souscrit

Le capital depuis l'origine s'élève à 1 703 291 600 € dont 1 813 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 297 332 €. Le prix de la part s'élève à 164€ au 31 décembre 2025. Au 31 décembre 2025, il reste un total de 1 352 408 parts en attente de retrait pour un montant de 202 942 344 € qui n'ont pas pu être compensés, faute de collecte suffisante sur l'année.

Le délai de jouissance des parts est de un mois.

Capital, retraits des parts

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 238 908 800 € à fin décembre 2025. 112 780 parts, dont 110 967 via le fonds de remboursement, ont été retirées sur l'exercice pour 16 910 150 €.

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	661 734 455	851 671 182	1 513 405 637
Prime d'émission brute-retrait des parts	- 58 579 567	- 119 461 167	- 178 040 734
Prélèvements sur prime d'émission :			
- Frais de constitution, d'augmentation de capital	- 38 004	-	- 38 004
- Frais d'acquisition des immeubles	- 131 131 981	-	- 131 131 981
- Commissions de souscription	- 327 829 613	10 332 228	- 317 497 385
- Régularisation de TVA	-	- 397	- 397
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS	- 458 999 598	10 331 831	- 448 667 767
- Affectation moins-value réalisées sur cessions d'immeubles au 31/12/2023 selon AG	- 42 252 457	-	- 42 252 457
- Affectation moins-values cessions et immobilisations déflatées 2024	- 11 285 700	- 4 019 457	- 15 305 157
- Ecart sur remboursement de parts (fonds de remboursement)	6 685 317	4 463 725	11 149 042
PRIME D'ÉMISSION NETTE	97 302 450	742 986 114	840 288 565

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 moins-value nette globale de 738 317 €, après imputation de 4 019 457 € au poste de prime d'émission durant l'exercice 2025. Les résultats de cessions d'immeubles de l'exercice font apparaître une plus-value de 4 193 489 €. Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève à 6 283 446 €.

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession *	Impôt	+ Value	- Value
SAINT PRIEST	8 148 320	8 118 825	17 952	-	29 495
LILLE	508 398	573 522	32 467	65 124	-
ANGERS	472 793	597 188	43 002	124 394	-
LENS	352 060	459 713	56 503	107 652	-
BORDEAUX 1	405 811	416 155	14 224	10 344	-
LYON	622 655	714 529	34 070	91 874	-
ISSY	409 858	485 648	15 029	75 790	-
DIJON	326 934	360 726	26 181	33 792	-
BORDEAUX 2	368 886	375 676	14 215	6 789	-
DIJON 2	260 507	323 505	31 135	62 998	-
BRON	277 551	312 492	20 088	34 942	-
BREST	389 177	410 531	23 814	21 354	-
CLERMONT FERRAND 2	312 211	352 073	25 967	39 861	-
BOULOGNE SUR MER	314 031	382 119	14 535	68 088	-
VENISSIEUX	333 589	499 128	63 747	165 540	-
REIMS	301 671	340 549	25 774	38 878	-
MULHOUSE	239 857	302 599	14 078	62 742	-

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession *	Impôt	+ Value	- Value
LIMOGES	200 188	220 419	2 870	20 231	-
BELFORT	220 227	298 595	34 897	78 368	-
CHALON SUR SAONE	272 530	429 000	58 950	156 470	-
MARSEILLE	517 193	580 402	26 634	63 209	-
VIRY CHATILLON	581 555	601 268	19 199	19 713	-
POISSY	474 015	573 073	42 293	99 058	-
LENS 2	325 148	362 941	23 748	37 794	-
VINEUIL	503 831	655 687	55 110	151 856	-
BEYNOST	377 334	504 777	43 557	127 443	-
ROUBAIX	331 642	460 688	48 187	129 045	-
ST VIGORD LE GRAND	474 839	525 001	38 507	50 162	-
AMILLY	369 734	494 214	41 143	124 480	-
VALENCIENNES	567 934	569 230	23 605	1 296	-
DIJON 3	344 871	505 411	58 050	160 539	-
HAUBOURDIN	243 178	268 282	3 637	25 104	-
FORBACH	234 367	302 599	15 793	68 232	-
EPINAY SUR ORGE	579 688	719 150	51 167	139 462	-
AIX EN PROVENCE	530 647	455 382	-	-	75 265
NANTES POLARIS	19 165 844	23 104 575	328 831	3 938 731	-
NANTES LE RHUYS	63 378	-	-	-	63 378
EVREUX	291 508	151 809	-	-	139 699
NANTES VIZIO	12 936 504	16 383 013	1 230 906	3 446 509	-
ORLEANS	428 831	316 376	-	-	112 455
PARIS 13 EME	847 420	811 103	1 222	-	36 317
VANDOEUVRE LES NANCY	317 143	254 981	-	-	62 163
CLERMONT FERRAND	374 607	310 708	-	-	63 899
STE GENEVIEVE DES BOIS	565 444	541 525	1 113	-	23 919
NANTERRE	1 040 874	1 001 813	9 158	-	39 061
VILLEMOMBLE	353 087	299 513	-	-	53 574
NANCY	306 451	251 208	-	-	55 244
IVRY SUR SEINE	704 655	434 245	-	-	270 410
CHARLEVILLE MEZIERES	198 006	153 517	-	-	44 489
MANTES LA VILLE	496 942	329 582	-	-	167 361
ORLY	333 822	278 954	-	-	54 868
COULOMNIERS	612 486	413 004	-	-	199 482
CHASSENEUIL DU POITOU	599 870	578 669	8 573	-	21 201
ISSOIRE	523 151	419 625	-	-	103 526
LEMPDES	468 926	365 775	-	-	103 150
SAINTES	256 161	179 370	-	-	76 791
CAMBRAI	377 295	243 228	-	-	134 067
SENS	207 732	159 443	-	-	48 289
BORDEAUX SEMAPHORE	13 582 559	12 546 216	-	-	1 036 343
	76 245 925	83 079 344	2 639 930	9 847 865	3 014 446
				Plus-value nette de l'exercice	4 193 489
				Remontée en prime d'émission effectuée sur l'exercice**	- 4 019 457
				Sorties d'immobilisations	- 6 283 446
				Reprise PGE sur cession d'immobilisations	136 240
				VARIATION SUR LES CAPITAUX PROPRES DE L'EXERCICE	- 5 973 174

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

** L'Assemblée Générale du 19/06/2025 a approuvé la résolution 9 autorisant l'affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles sur la prime d'émission.

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 120 185 350 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 116 109 369 € et d'affecter le solde de 4 075 981 € en report à nouveau.

Compte de résultat

Variation des remboursements

Nature des charges	2025	2024
Charges diverses, fournitures et services	12 548 496	15 763 733
Taxes locatives (TOM...)	1 935 329	1 716 789
Total charges locatives	14 483 825	17 480 522
Travaux, entretien courant	5 418 717	5 473 053
Assurances	449 373	404 120
Taxes foncières	10 037 986	11 722 612
Taxes sur les bureaux	1 984 404	1 857 865
Frais de procédures	66 058	44 582
Charges non locatives diverses	-	-
Commissions et honoraires	1 540 873	84 546
Total charges immobilières	19 497 410	19 586 778
TOTAL	33 981 236	37 067 300

Autres charges immobilières

	2025	2024
Charges de copropriété	4 851 243	4 825 559
Commissions, honoraires, frais de procédures	3 654 591	1 099 980
Impôts locaux	5 963 712	4 942 271
Loyers bail à construction	28 040	85 039
Gestion locative déléguée	-	1 335 764
Intérêts d'emprunts	15 461 687	17 262 190
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée ...)	218 742	144 625
TOTAL	30 178 015	29 695 428

Charges d'exploitation

	2025	2024
Rémunération de la gérance	15 496 543	17 243 851
Commissions de la société de gestion	15 496 543	17 243 851
Honoraires dépositaire	155 000	143 553
Honoraires commissaire aux comptes*	73 428	64 000
Honoraires expertise immeubles	-	78 494
Honoraires de recherche locataires	-	319 741
Honoraires divers **	350 285	676 430
Publicité et publication	450 295	190 292
Frais de PTT	14 083	184 000
Services bancaires	260 542	175 029
CET (CVAE)	248 953	411 634
Impôts sur les sociétés Europe	2 952 837	3 082 489
TVA non récupérable	1 024 904	381 062
Droits d'enregistrement**	-	-
Frais liés aux emprunts	-	944 320
Autres (frais de déplacements ...)	1 889	2 836
Charges d'exploitation de la société	5 532 217	6 653 879,70
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	255 484	162 504
Commission de souscription***	-	263 025
Commissions d'arbitrage	-	1 222 066
Autres charges d'exploitation	2 007	42 035
Diverses charges d'exploitation	272 491	1 704 630
TOTAL	21 301 252	25 602 360

* 67 259 € d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes hors autres prestations relatives aux attestations de validation des ratios covenants
 ** Il n'y a pas eu de prélèvement sur prime d'émission sur l'exercice 2025.
 *** Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 8,5% 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 commission de souscription prélevée en capitaux propres sur l'exercice 2025 s'élève à 25 234 €. La commission d'arbitrage prélevée en capitaux propres sur l'exercice 2025 s'élève à 2 130 267 €.

Produits annexes

	2025	2024
Charges forfaitaires	77 955	21 580
Remises en état facturées (départs locataires)	735 482	2 352 539
État des lieux facturés	-	1 562
Remboursement d'assurance	5 587	-
Autres produits	2 690 440	426 231
Ventes énergies	-	89 324
TOTAL	3 509 463	2 891 236

Produits des participations contrôlées

	2025	2024
SCI Village 2	998 269	1 806 441
SCI Horizon Défense	1 187 449	1 409 621
SCI R'COM	874 450	849 600
LES PORTES D'ARCUEIL	5 912 229	6 911 573
LA MARSEILLAISE	4 706 874	5 784 651
TOTAL	13 679 272	16 761 886

Transfert de charges d'exploitation

Eléments	2025	2024
Frais d'acquisition des immeubles *	-	-
Commissions de souscription *	-	263 025
Commissions sur arbitrage ***	-	1 222 066
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt *	-	944 320
TOTAL	-	2 429 411

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission.
 ** Passés en charge à répartir.
 *** Imputées sur le résultat de cession en capitaux propres. Par analogie à la modification du Plan Comptable Général, les comptes de transfert de charge ont cessé d'être utilisés à partir du 1er janvier 2025.

IV – INFORMATIONS DIVERSES (EN EUROS)

Produits à recevoir

	2025	2024
Créances rattachées à des participations	153 07	-
Locataires et comptes rattachés*	17 047 541	15 546 462
Autres créances d'exploitation	-	-
Disponibilités	69 775	176 812
IS Europe	1 519 573	-
TOTAL	18 789 916	15 723 274

* Essentiellement liées à des charges locatives à refacturer

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	2 116 310	-
Revenus des participations non contrôlées	-	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	-
Rémunération VEFA	-	430 863
Autres produits financiers	-	1 236 749
Produits financiers sur compte courant SCI	-	799 651
TOTAL	2 116 310	2 467 263

Charges et produits exceptionnels

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

* Indemnité d'assurance

Charges à payer

	2025	2024
Intérêts courus sur emprunt	1 700 031	1 675 740
Services bancaires (frais, intérêts)	-	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	10 463 356	14 757 182
Charges immobilières	23 085 828	19 669 692
Frais d'Assemblée Générale	585 660	549 800
Divers	15 000	45 000
CVAE	306 937	435 639
IS Europe	-	5 645 759
Taxe foncière	-	-
TVA non récupérable	-	-
Avoirs à établir	1 686 181	89 654
TOTAL	37 842 992	42 868 467

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'acquisition	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						
VELIZY/BT E	29/07/2010	2 403 m²	3 600 000	57 337	3 657 337	3 657 337
NANTERRE/ARRAS	18/04/2011	3 612 m²	21 280 000	24 962	21 304 962	21 287 862
SURESNES/PAGES	25/07/2011	4 057 m²	9 019 057	302 617	9 321 675	9 321 675
SAINT DENIS/ETOILE PLEVEL 1	28/03/2012	10 227 m²	27 741 365	998 808	28 740 172	28 740 172
GUYANCOURT/LE GERSHWIN	20/09/2012	11 943 m²	32 674 249	587 149	33 261 398	33 254 506
VELIZY/BTC	26/09/2012	3 100 m²	6 394 574	25 566	6 420 140	6 420 116
VELIZY/BT D	26/09/2012	2 779 m²	3 913 891	332 943	4 246 834	4 246 834
LEVALLOIS/LE WILSON	10/12/2012	10 158 m²	52 546 000	1 798 146	54 344 146	54 271 846
SAINT MAURICE/LE DUFY	28/10/2014	12 128 m²	43 427 797	431 992	43 859 788	43 818 075
IVRY/LE FLAVIA	27/01/2015	13 812 m²	71 992 984	122 435	72 115 419	72 110 721
GENNEVILLIERS/AYMING	01/10/2015	13 362 m²	54 455 983	120 541	54 576 524	54 488 829
IVRY/ATRIUM	11/04/2016	10 714 m²	40 883 003	425 291	41 308 294	41 276 894
ORSAY/PARC	01/01/2016	10 329 m²	18 440 191	2 467 431	20 907 622	20 907 622
CHOISY-LE-ROI/PATIO SEINE	29/06/2016	9 405 m²	40 400 000	26 247	40 426 247	40 400 000
CHATENAY-MALABRY/BUREAUX	20/06/2016	5 463 m²	17 572 406	30 786	17 603 192	17 594 162
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT1	21/07/2016	2 118 m²	5 492 728	9 784	5 502 512	5 502 512
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT2	21/07/2016	2 118 m²	5 030 093	44 374	5 074 467	5 059 293
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT3	21/07/2016	925 m²	2 303 620	51 647	2 355 268	2 331 623
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT4	21/07/2016	927 m²	2 283 831	7 096	2 290 926	2 290 926
ELANCOURT/OMEGAPARCBAT5	21/07/2016	2 078 m²	5 116 574	109 280	5 225 854	5 162 038
ISSY LES MX/TECHNOPOLIS	30/05/2017	8 875 m²	34 377 025	328 177	34 705 202	34 705 202
BOURG LA REINE/LE CENTRALIS	14/09/2017	5 337 m²	18 700 282	46 783	18 747 065	18 719 461
VAL DE FONTENAY/THE WAVE	15/11/2017	18 663 m²	95 764 986	213 896	95 978 882	95 959 057
BOURGET/M²	15/12/2017	15 830 m²	55 600 000	229 462	55 829 462	55 846 817
MEUDON/LES MONTALET	28/09/2018	6 827 m²	34 936 302	318 661	35 254 963	35 237 523
SERRIS / GREEWICH	20/12/2018	8 079 m²	38 893 988	750 555	39 644 543	39 632 073
ANTONY PARC I	27/06/2019	11 402 m²	46 082 790	372 038	46 454 828	46 283 170
PUTEAUX / VILLAGE 4	17/03/2021	7 350 m²	78 465 782	-	78 465 782	78 465 782
PUTEAUX / VILLAGE 6	17/03/2021	4 052 m²	31 490 813	237 065	31 727 878	31 710 010
MERIGNAC	16/12/2009	1 141 m²	1 100 000	405 533	1 505 533	1 505 533
NANTES/EXALIS	18/06/2010	1 336 m²	2 380 000	91 667	2 471 667	2 407 251
ILLKIRCH/SEBASTIEN BRANT	09/07/2010	1 992 m²	3 600 000	-	3 600 000	3 600 000
AVIGNON/AERODROME	08/06/2011	3 644 m²	8 280 000	126 024	8 406 024	8 412 368
LYON/RUE LORTET	19/09/2011	5 533 m²	10 300 000	407 290	10 707 290	10 666 849
NICE/AEROPOLE	30/09/2011	9 202 m²	24 915 912	1 344 903	26 260 815	26 289 148
MARSEILLE/GAYMARD	04/11/2011	10 598 m²	38 637 130	274 967	38 912 097	38 898 678
VALBONNE/GAIA3	23/11/2011	2 412 m²	5 100 500	97 182	5 197 682	5 169 155
ILLKIRCH/LE THALES	31/05/2012	3 125 m²	3 520 400	76 478	3 596 878	3 591 996
MOUGINS/NATURA2	26/07/2012	1 213 m²	3 000 000	35 047	3 035 047	3 035 047
SAINT HERBLAIN/LE TERMINAL	26/07/2012	2 144 m²	4 250 000	12 772	4 262 772	4 262 772
TOULOUSE/ST MARTIN BAT3	26/07/2012	2 044 m²	3 753 183	101 402	3 854 585	3 728 366
LYON/ADENINE	08/08/2012	6 868 m²	17 985 000	139 213	18 124 213	18 091 504
ROUEN/MARCO POLO	25/09/2012	7 906 m²	19 300 000	28 778	19 328 778	19 328 778
TOULOUSE/MESPLE	28/09/2012	4 097 m²	6 200 000	485 170	6 685 170	6 615 765
TOULOUSE/STMARTINDUTOUCHB7	26/07/2012	1 852 m²	3 332 557	19 858	3 352 415	3 319 858
NANTES/VIVIANI	19/10/2012	3 769 m²	9 533 976	5 562	9 539 538	9 539 538
SAINT PRIEST/MYLAN	26/03/2013	9 185 m²	24 153 255	1 256 565	25 409 820	25 139 904

Immeuble	Date d'acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2025	Prix de revient 31/12/2024
GRENOBLE/POLYTEC	03/04/2013	6 138 m²	11 125 000	164 904	11 289 904	11 254 915
SAINT PRIEST/ILENA PARK	30/05/2013	14 349 m²	24 043 785	243 773	24 287 558	24 235 245
ROUEN/LE POLARIS	28/03/2014	4 190 m²	9 323 999	279 602	9 603 600	9 599 740
VILLEURBANNE/LE KRUGER	31/03/2014	4 361 m²	12 221 000	23 059	12 244 059	12 244 059
VILLEURBANNE/L'ECHO	31/03/2014	6 423 m²	18 329 400	68 089	18 397 489	18 397 489
NANTES/KANOA	23/07/2014	3 633 m²	9 780 000	87 928	9 867 928	9 867 928
TOULOUSE/ARC EN CIEL	15/09/2014	12 995 m²	30 760 000	620 048	31 380 048	31 371 482
SAINT HERBLAIN/LE SUNSET BAT A	07/10/2014	2 503 m²	5 423 000	27 799	5 450 799	5 447 689
SAINTHERBLAIN/LESUNSETBATB	03/12/2014	2 281 m²	4 860 000	42 744	4 902 744	4 902 744
ROUEN/L'AVALASSEBATA	26/03/2015	3 459 m²	5 000 000	17 671	5 017 671	5 017 671
ROUEN/L'AVALASSEBATB	26/03/2015	2 768 m²	4 100 000	6 600	4 106 600	4 106 600
MONTPELLIER/BUSINESSPLAZAB1	29/05/2015	2 253 m²	4 133 807	70 809	4 204 616	4 149 293
MONTPELLIER/BUSINESS PLAZA B2	29/05/2015	1 947 m²	3 392 093	-	3 392 093	3 392 093
LILLE/PLACE RIHOUR	10/12/2015	2 084 m²	4 871 900	53 121	4 925 021	4 925 021
RENNES/URBAN QUARTZ	20/11/2015	13 101 m²	41 959 752	69 591	42 029 343	42 029 343
MONTBONNOT/LE SUN	08/12/2015	10 132 m²	17 172 419	985 124	18 157 543	18 035 038
MONTPELLIER/LE MUSTANG	24/03/2016	4 336 m²	12 816 900	51 770	12 868 670	12 865 560
MONDEVILLECAEN/PROMOTRANS	14/04/2016	1 432 m²	1 045 000	28 521	1 073 521	1 062 286
VILL.D'A./PROMOTRANS	14/04/2016	2 026 m²	2 219 000	29 397	2 248 397	2 248 397
SAINTHERBLAIN/PROMOTRANS	14/04/2016	1 429 m²	1 619 800	9 325	1 629 125	1 629 125
STETIENNEUROUVRAY/PROMOTRA	14/04/2016	2 040 m²	1 063 600	-	1 063 600	1 063 600
GRENOBLE/LESIROCCO	21/06/2016	2 821 m²	5 302 500	12 103	5 314 603	5 314 603
VILL.D'A./ERE PARK	29/06/2016	5 451 m²	14 488 274	125 433	14 613 707	14 527 935
LYON/BEYNOST	06/10/2016	7 620 m²	15 857 000	25 750	15 882 750	15 882 750
ANTIBES/LE CHORUS	19/10/2016	4 333 m²	9 518 107	281 194	9 799 301	9 785 866
MONTBONNOT/LE VISEO	08/12/2016	11 477 m²	20 200 000	189 612	20 389 612	20 331 108
RENNES/MGEN	29/12/2016	4 027 m²	8 007 000	33 963	8 040 963	8 040 963
MONTPELLIER/BECQUEREL	27/10/2017	6 096 m²	13 222 008	23 311	13 245 319	13 245 319
LYON/APICIL	29/03/2018	12 039 m²	44 969 255	74 488	45 043 743	45 027 697
MARSEILLE / TOTEM	29/12/2020	14 519 m²	66 549 600	423 986	66 973 586	66 742 079
SAINT HERBLAIN / ODYSSEA	06/12/2022	8 080 m²	29 562 000	- 3 600	29 558 400	29 562 000
CESSON SEVIGNE	23/01/2020	9 120 m²	29 928 019	1 540	29 929 558	29 928 019
ALLEMAGNE						
BADHERSFELD/HUBERTUSWEG	31/01/2017	7 526 m²	2 444 906	244 045	2 688 950	2 568 982
WIESBADEN/RHEINSTRASSE	31/01/2017	8 407 m²	22 136 969	116 073	22 253 042	22 353 227
MICHELSTADT/ERBACHERSTRASSE	31/01/2017	6 725 m²	5 639 181	134 672	5 773 852	5 791 842
KASSEL/FRIEDRICHEBERTSTRASSE	31/01/2017	8 083 m²	12 759 185	112 272	12 871 456	12 843 228
BADHERSFELD/KLEINEINDUSTR.	31/01/2017	4 567 m²	2 465 481	88 729	2 554 210	2 531 084
KORBACH/MEDEBACHERLANDSTR.	31/01/2017	4 872 m²	3 759 884	66 796	3 826 680	3 804 146
FRIEDBERG/HOMBURGERSTRASSE	31/01/2017	4 616 m²	3 980 361	45 752	4 026 113	3 994 467
GIESSEN/LEIHGESTERNERWEG	31/01/2017	3 701 m²	2 960 703	24 267	2 984 970	2 963 057
MARBURG/RAIFFEISENSTRASSE	31/01/2017	10 528 m²	12 369 991	425 649	12 795 640	12 468 169
WEISBADEN/MAINZ-KASTEL	31/01/2017	26 257 m²	43 485 765	296 516	43 782 281	43 629 570
BELGIQUE						
BRUXELLES / ONYX	19/12/2022	16 203 m²	67 434 527	77 281	67 511 807	67 511 372
ESPAGNE						
BARCELONE / BOLIVIA	09/07/2020	3 359 m²	14 118 438	55 376	14 173 814	14 141 051
ITALIE						
MILAN/GATTAMELATA	21/09/2017	16 898 m²	37 555 000	-	37 555 000	37 555 000
MILAN / URBAN CUBE	26/07/2022	19 489 m²	76 785 404	25 000	76 810 404	76 621 034
PAYS-BAS						
UTRECHT/WINTHONT	30/06/2017	8 615 m²	31 982 469	-	31 982 469	31 876 296
AMSTERDAM/LEQUINTET	03/10/2017	7 471 m²	30 238 053	81 247	30 319 300	29 910 822
HOOFDDORP/IRDETO	30/07/2018	9 239 m²	38 693 049	729	38 693 778	38 382 041
AMSTERDAM/WESTERPARK	19/06/2019	9 554 m²	47 193 453	3 711 258	50 904 711	50 759 124
UTRECHT / PAPENDORP	13/03/2020	7 127 m²	27 701 386	563 136	28 264 522	27 839 493
AMSTERDAM/ADAM SMITH	19/12/2019	20 741 m²	89 611 490	45 794	89 657 285	88 873 668
LA HAYE / POST NL	18/12/2020	24 950 m²	97 614 355	526 909	98 141 264	96 623 740

Immeuble	Date d'acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2025	Prix de revient 31/12/2024
COMMERCE						
FRANCE						
COIGNIERES/PORTES DE CHEVREUSE	09/01/2014	24 062 m²	37 425 000	540 023	37 965 023	37 914 417
DUNKERQUE/POLEMARINE	28/09/2012	17 197 m²	17 526 597	1 034 945	18 561 542	18 537 285
CHANTEPIE/CUBE	24/10/2017	4 996 m²	10 402 465	-	10 402 465	10 402 465
ECHIROLLES/CUBE	24/10/2017	1 384 m²	3 522 598	10 455	3 533 053	3 533 053
HENINBEAUMONTBESSON/CUBE	24/10/2017	1 657 m²	1 035 982	1 750	1 037 732	1 076 353
HENIN BEAUMONT CULTURA/CUBE	24/10/2017	2 722 m²	5 106 665	14 587	5 121 252	5 121 252
PORTDEBOUC/CUBE	24/10/2017	2 291 m²	2 145 738	282 303	2 428 041	2 428 041
VILLEURBANNE/CUBE	24/10/2017	947 m²	993 908	-	993 908	993 908
LOGISTIQUE ET LOCAUX D'ACTIVITES						
FRANCE						
ABREST/GRANDPRE	30/09/2010	4 011 m²	1 590 068	424 163	2 014 230	2 014 230
COLMAR/EMILESCHWOERER	30/09/2010	4 011 m²	2 386 544	980	2 387 524	2 387 524
DECAZAVILLE	30/09/2010	4 330 m²	1 301 500	19 855	1 321 355	1 305 921
ORVAULT	30/09/2010	3 558 m²	7 412 846	-	7 412 846	1 072 374
SABLESURSARTHE/CLOSDUBOIS	30/09/2010	3 323 m²	1 129 288	-	1 129 288	1 129 288
SAINTARNOULT	30/09/2010	2 455 m²	1 407 025	-	1 407 025	1 407 025
SAINTQUAYPORTRIEUX	30/09/2010	2 225 m²	908 425	15 536	923 961	923 961
TOURLAVILLE/JEANMOULIN	30/09/2010	2 225 m²	1 279 498	15 494	1 294 992	1 294 992
LES MUREAUX	30/09/2010	5 288 m²	3 065 600	-	3 065 600	3 065 600
PLESSIS PATE / LEONARD DE VINCI	30/09/2010	3 127 m²	2 164 350	-	2 164 350	2 164 350
HOTELS, TOURISME, LOISIRS						
FRANCE						
BORDEAUX/BASIC FIT	22/12/2009	880 m²	1 618 700	-	1 618 700	1 618 700
CHOLET/BUFFALO	15/10/2015	590 m²	2 023 711	-	2 023 711	2 023 711
MONTPELLIER/BUFFALO	15/10/2015	440 m²	1 554 742	-	1 554 742	1 554 742
SAINTWITZ/BUFFALO	15/10/2015	543 m²	2 647 330	-	2 647 330	2 647 330
YUTZ/BUFFALOGRILL	15/10/2015	527 m²	2 462 383	-	2 462 383	2 462 383
LONGUEAU/BUFFALO	15/10/2015	647 m²	2 624 062	-	2 624 062	2 624 062
PONTAULT-COMBAULT/BUFFALO	15/10/2015	691 m²	2 530 188	-	2 530 188	2 530 188
AUXERRE/BUFFALO	15/10/2015	609 m²	2 600 593	-	2 600 593	2 600 593
LAFOUILLOUSE/BUFFALO	15/10/2015	581 m²	2 295 804	-	2 295 804	2 295 804
MARSANNAY/BUFFALO	15/10/2015	278 m²	833 035	-	833 035	833 035
MONTBELIARD/BUFFALO	15/10/2015	646 m²	1 873 673	-	1 873 673	1 873 673
NOYELLES-GODAULT/BUFFALO	15/10/2015	707 m²	1 264 094	-	1 264 094	1 264 094
WINTZENHEIM/BUFFALO	15/10/2015	566 m²	2 110 257	-	2 110 257	2 110 257
CLUB MED SAOMENS	09/03/2022	38 700 m²	125 694 875	-	125 694 875	125 694 875
SANTE ET EDUCATION						
FRANCE						
PARIS / LE MONTREAL	11/12/2014	9 426 m²	60 494 088	641 195	61 135 283	61 135 254
ESPAGNE						
BARCELONE / TBS	05/11/2020	8 761 m²	27 747 235	770 006	28 517 241	29 075 927
PORTUGAL						
VILAMOURA	27/10/2022	12 351 m²	18 359 130	23 410 725	41 769 855	41 069 302
DÉTENTION INDIRECTE						
BUREAUX						
FRANCE						
LA DEFENSE / VILLAGE 2	21/12/2018	2 403 m²	16 858 497	-	16 858 497	16 858 497
SURESNES / HORIZON DEFENSE	26/04/2019	5 288 m²	18 238 213	-	18 238 213	18 238 213
RUEIL / R COM	15/04/2020	3 351 m²	23 199 684	-	23 199 684	10 526 400
ARCEUIL / LES PORTES D'ARCEUIL	20/07/2021	10 877 m²	96 622 230	-	96 622 230	96 622 230
MARSEILLE / TOUR LA MARSEILLAISE	14/06/2022	18 450 m²	96 227 600	-	96 227 600	96 227 600
TOTAL			2 852 700 712	53 270 647	2 905 971 359	2 880 238 625

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.



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 O2

Identifiant d'entité juridique : 969500V4AA1MA9Q9WU41

ISIN : SCPI00001959

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

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : 98,51%**

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

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ___%**

Non

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

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

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 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 O2 se fixe un objectif de décarbonation en visant le respect de la trajectoire 1,5°C en ligne avec les Accords de Paris jusqu'à 2030.

L'enjeu de décarbonation consiste ici à réduire les émissions de gaz à effet de serre en grande partie dues aux consommations d'énergie des bâtiments en exploitation.

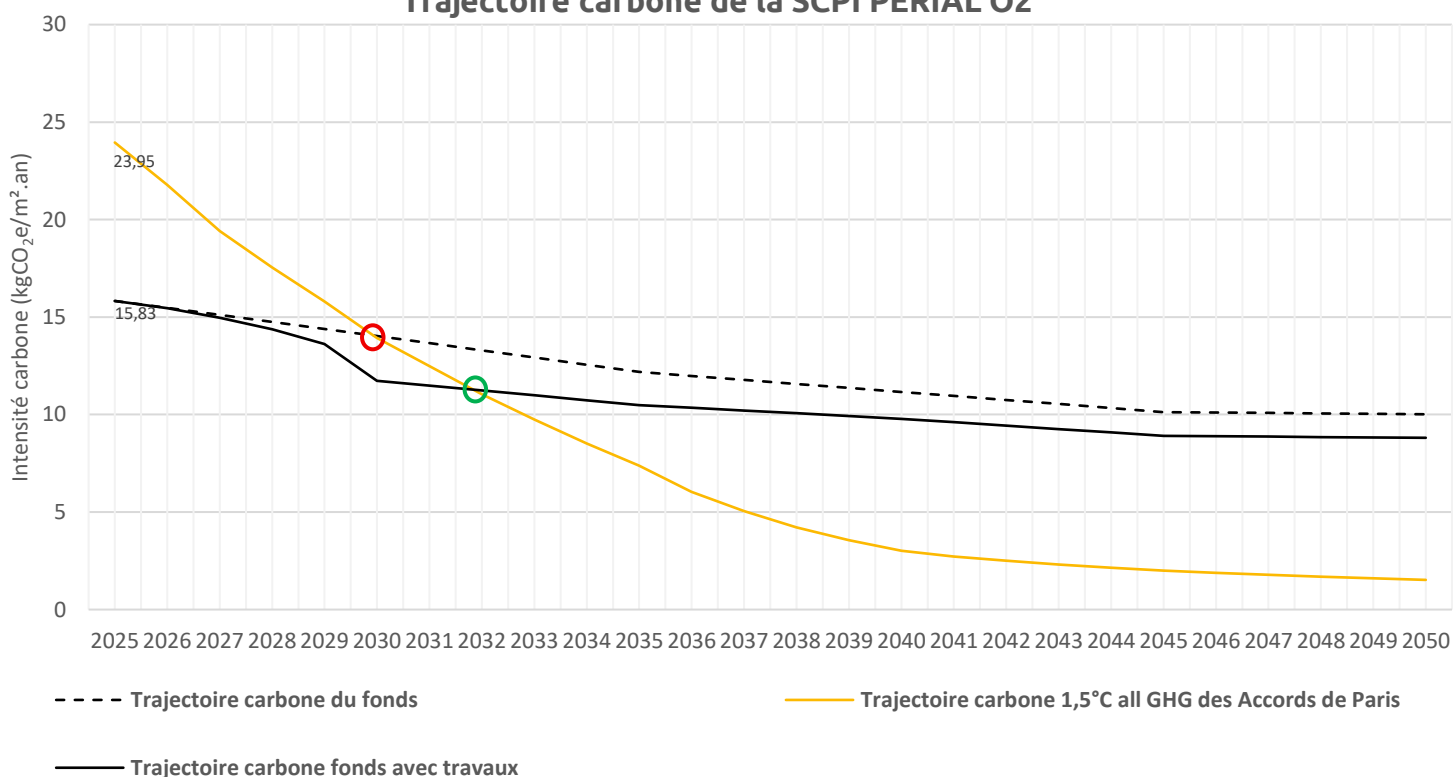
Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

La performance carbone en 2025 à l'échelle du fonds exprimée en kgCO₂e/m² permet d'affirmer que le produit financier est aligné sur la trajectoire 1,5°C donnée par le CRREM.

À noter : les immeubles inscrits au plan de vente en 2026 ne sont pas intégrés à la trajectoire carbone, dans la mesure où ils ont vocation à être cédés à court terme. En revanche, pour les autres résultats présentés dans cette annexe, ces immeubles restent inclus dans les calculs.

Trajectoire carbone de la SCPI PERIAL O2



Version de l'outil utilisée : CRREM-Risk-Assessment-Tool-Europe_V2.07.xls

Trajectoire utilisée : "1.5°C target all GHG", qui inclut les émissions fugitives

Interprétation : l'année d'obsolescence moyenne du patrimoine sans travaux (cercle rouge) se situe en 2030 et avec travaux (cercle vert) se situe en 2032. Les travaux d'efficacité énergétique prévus entre 2026 et 2030 permettent de réduire les consommations d'énergie d'environ 10,2 % en moyenne pondérée. Cette amélioration permet de repousser de 2 ans l'obsolescence du patrimoine.

● **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Sur la période précédente, en 2024, la performance carbone à l'échelle du fonds exprimée en kgCO₂e/m² permettait de valider que le fonds était meilleur que la trajectoire 1,5°C jusqu'en 2030.

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 O2 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.

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 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.

--- 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 : 75%
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie : 275×10^{-6} GWh_{EP}/m²



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

Ci-dessous figure la liste des 15 principaux investissements du produit financier :

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
SAMOENS / CLUB MED	Immobilier	5%	FRANCE
LA MARSEILLAISE	Immobilier	5%	FRANCE
ARCUEIL/LES PORTES D'ARCUEIL 1	Immobilier	5%	FRANCE
VAL DE FONTENAY/LE WAVE	Immobilier	3%	FRANCE
LA HAYE/POST OFFICE	Immobilier	3%	PAYS-BAS
PARIS/LE MONTREAL	Immobilier	3%	FRANCE
MILAN / URBAN CUBE	Immobilier	3%	ITALIE
IVRY/LE FLAVIA	Immobilier	2%	FRANCE
ONYX	Immobilier	2%	BELGIQUE
MARSEILLE/TOTEM	Immobilier	2%	FRANCE
NANTERRE / VILLAGE 4	Immobilier	2%	FRANCE
LEVALLOIS/LE WILSON	Immobilier	2%	FRANCE
RENNES/URBAN QUARTZ	Immobilier	2%	FRANCE
WEISBADEN	Immobilier	2%	ALLEMAGNE
ISSY LES MX/TECHNOPOLIS	Immobilier	2%	FRANCE

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

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 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

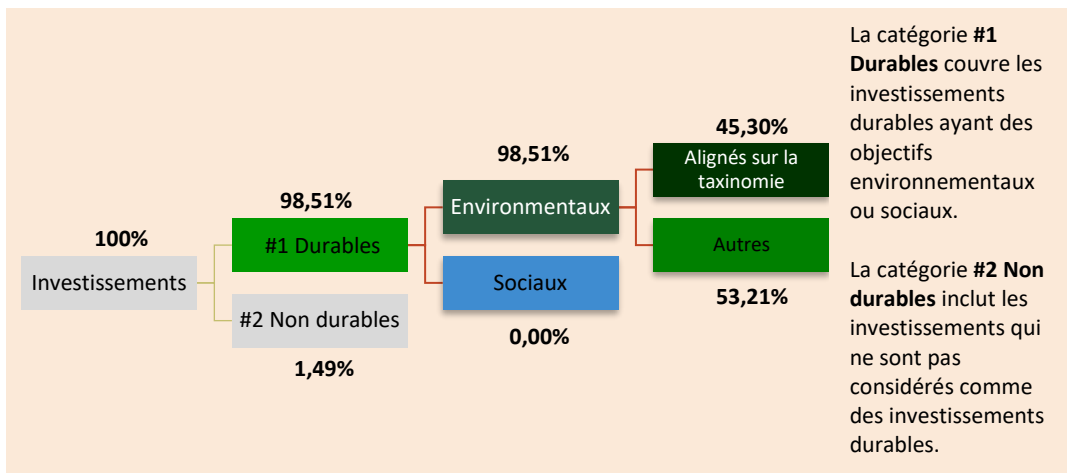


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier a poursuivi un objectif d'investissement durable sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2025, ce qui correspond à 98,51% 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.



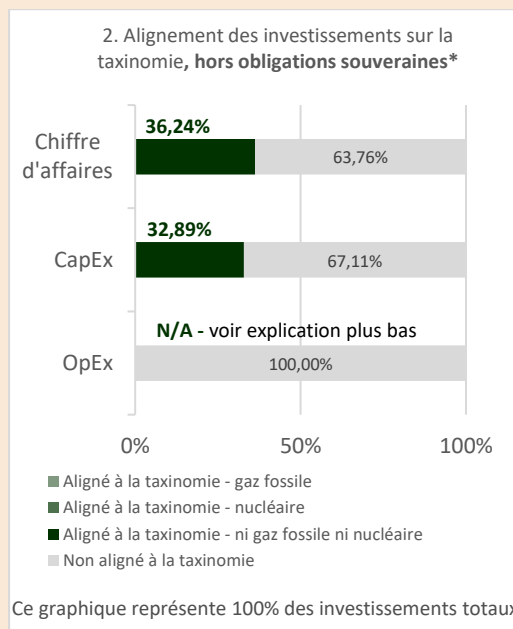
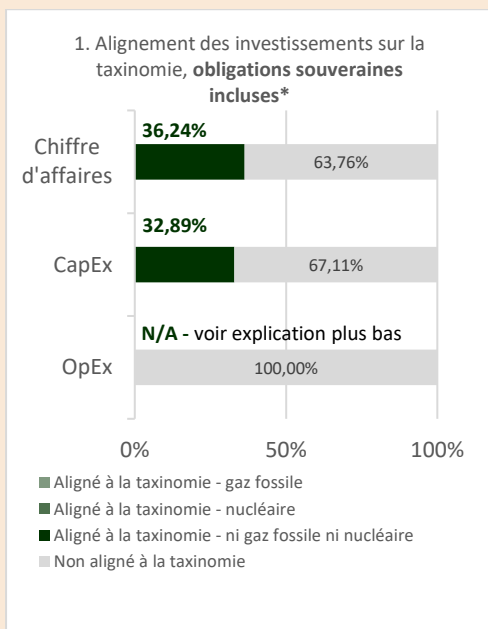
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

- 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'UE¹ ?

- 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.

¹Les 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.

permettre
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 :

- 24,50% pour l'indicateur **valeur de marché**, contre 45,30% 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.
- 24,92% pour l'indicateur **chiffre d'affaires**, contre 36,24% 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.
- 27,76% pour l'indicateur **CapEx**, contre 32,89% 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'indicateur **OpEx**, soit le même résultat qu'en 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 Taxinomie 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 Taxinomie, demandé dans les Annexes IV et V du Règlement SFDR, relatives aux rapports périodiques, sera toujours égal à 0.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental non alignée sur la taxinomie de l'UE de 53,21% pour la période.

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 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 ?

La sensibilisation des property managers et des locataires aux économies d'énergie ainsi que les travaux réalisés sur le patrimoine immobilier participent à la réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre associées.

Un plan de travaux a de nouveau été validé pour 2026 ce qui devrait impacter positivement les performances énergétique et carbone de la SCPI.



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.

- **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.

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