

# PERIAL AM & Vous



JUILLET 2025  
N° 2025-07



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



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

Le parrainage  
**04**

Les performances du semestre  
**05**

Les performances extra-financières  
**10**

### 1<sup>er</sup> Semestre 2025 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025

Avertissements : L'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. PERIAL AM ne garantit pas le rachat des parts. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**VINCENT LAMOTTE,**  
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ



**REMI JUZANX,**  
DIRECTEUR FUND MANAGEMENT

**N**otre jeune SCPI PERIAL Opportunités Territoires, 100 % française qui accompagne le dynamisme des régions, a réalisé ses deux premières acquisitions au premier semestre 2025 : un ensemble immobilier à usage commercial situé à Mondeville, dans la région de Caen, pour 3,5 M€ affichant un taux de rendement de 9,5 %, et un second immeuble commercial situé à proximité de Saumur, dans le Maine-et-Loire, pour 1,2 M€, affichant un taux de rendement de 10,00 %.

Ces taux de rendement élevés illustrent la capacité de votre Société de Gestion à trouver des immeubles performants et cohérents avec la stratégie de PERIAL Opportunités Territoires, qui se concentre sur des immeubles à forts potentiels situés prioritairement dans les régions françaises ; notre stratégie étant d'allier performance et accompagnement des acteurs locaux dans leurs problématiques immobilières.

Depuis février 2025, date de la première distribution de la SCPI, le montant des dividendes cumulés versés mensuellement s'élève à 1,68 € par part, en comptant une nouvelle distribution de 0,35 € ce mois-ci. Fort de cette distribution, nous proposons de relever la fourchette de distribution initialement présentée et ciblons désormais un taux de distribution cible entre 6,8 % et 7,3 %.

En parallèle, PERIAL Asset Management renforce son organisation. Nicolas LEONNARD a rejoint l'équipe en tant que Directeur Général Délégué en charge du Pôle Immobilier, et Sébastien CHAUVEAU, nouveau Directeur Général Délégué en charge du Pôle Épargne, supervise le développement commercial, le marketing et le service clients de PERIAL Asset Management. La consolidation de la gouvernance de PERIAL Asset Management doit permettre d'accompagner les ambitions de nos fonds dans ce nouvel environnement.

Nous tenons également à vous exprimer nos plus sincères remerciements pour la confiance que vous avez manifestée lors du vote, et de l'approbation, des résolutions de la dernière Assemblée Générale annuelle de la SCPI. Cette confiance est cruciale pour nous permettre de construire, avec vous, la performance de votre SCPI dans les mois et les années à venir.

**« Nous ciblons désormais un taux de distribution cible entre 6,8 % et 7,3 % »**

DISTRIBUTION NETTE  
Par part au 1<sup>er</sup> semestre 2025

1,68€

DISTRIBUTION CIBLE 2025

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

6,80% à 7,30%

TRI POTENTIEL 10 ANS

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

6%\*

NOMBRE D'ASSOCIÉS

270

CAPITALISATION DE LA SCPI AU 30/06/2025

6,4 M€

EXPOSITION GÉOGRAPHIQUE

France

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

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

## Épargne programmée

# Petit à petit, votre épargne grandit !

**Vous avez déjà des projets pour demain ?  
Pourquoi ne pas les préparer dès aujourd'hui ?**

Avec l'Épargne Programmée, bâtissez un patrimoine immobilier, petit à petit, en toute simplicité.

**Accessible dès 500 €, puis à partir de 50 € / mois avec  
l'épargne programmée**

- Investir progressivement dans l'immobilier français par le biais de la SCPI tout en maîtrisant votre budget.
- Diversifier son épargne en investissant par le biais de la SCPI dans un patrimoine immobilier de proximité contribuant au dynamisme des régions.
- Percevoir des revenus potentiels tous les mois.
- Soutenir l'économie locale en participant au développement des territoires.

**Par exemple, si vous investissez 50 € /mois sur  
PERIAL Opportunités Territoires :**



Investir dès **35 ans** vous permettrait...

à 65 ans, d'avoir accumulé un capital estimatif de **36 988 €**  
dividendes compris\*



Investir dès **45 ans** vous permettrait...

à 65 ans, d'avoir accumulé un capital estimatif de **20 962 €**  
dividendes compris\*



Investir dès **55 ans** vous permettrait...

à 65 ans, d'avoir accumulé un capital estimatif de **8 836 €**,  
dividendes compris\*

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

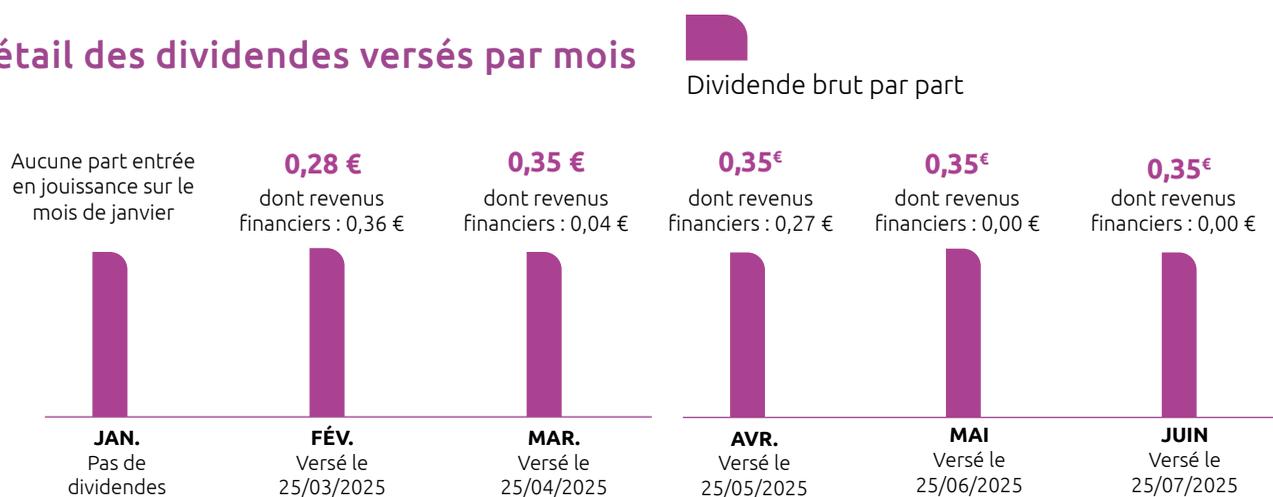
## Votre performance du semestre en un clin d'œil

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

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

### Distribution nette du 1er semestre 2025 = 1,68 € / part

#### Détail des dividendes versés par mois



#### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025

compris entre

**6,80% et 7,30%**

(Calculé sur la base du prix de part actuel)

## Nos immeubles, leurs locataires, le taux d'occupation

### Vue d'ensemble du patrimoine

au 30/06/2025

Nombre d'immeubles



2

Nombre de baux



3

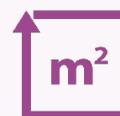
Durée ferme des baux\*



1,9 ans

\*WALB

Superficie totale



4 089 m<sup>2</sup>

### Taux d'occupation financier

au 30/06/2025



TOF — **100%** Locaux occupés

### Répartition sectorielle

au 30/06/2025



**100 %**  
Commerces

### Répartition géographique

au 30/06/2025



**100 %**  
Régions

### 3 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
ENVERGURE CAEN / BMW	Automobile	50,6%
CENTRAKOR STORES	Destockage / Discount	25,2%
ENVERGURE CAEN / MINI	Constructeur Automobile	24,3%

TOP 3 : 100 %

20 SUIVANTS :- %

RESTE: - %

### Top 5 des immeubles\*

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

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

TOP 2: 100 %

20 SUIVANTS: - %

RESTE: - %

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

### Focus baux

**NOMBRE TOTAL DE BAUX**

3 BAUX

**DURÉE FERME DES BAUX (WALB)**

1,9 ANS

### Évolution des loyers encaissés (HT)

1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2025

135 263 €

## Valeurs et endettement

	AU 31/03/2025	AU 30/06/2025
CAPITAL NOMINAL	3 427 290 €	3 831 270 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	1 872 345 €	2 141 665 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	5 299 635 €	5 972 935 €
CAPITALISATION	5 712 150 €	6 385 450 €
NOMBRE DE PARTS	114 243	127 709

**TAUX D'ENDETTEMENT**

0 %

**TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL**

40 %

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

EXERCICE 2024

VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	3 326 929 €
PAR PART	44,46 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	3 741 774 €
PAR PART	50,00 €

## Ce que nous avons ajouté à votre patrimoine

### DISTRE / CENTRAKOR



#### En résumé :

- Surface : **1 500 m<sup>2</sup>**
- Type : **Commerce**
- Prix HD\* : **1,2 M€**
- Date d'achat : **Avril 2025**

# 10,00 %

rendement net  
à l'acquisition

### CAEN MONDEVILLE

\* Hors Droits



#### En résumé :

- Surface : **2 589 m<sup>2</sup>**
- Type : **Commerce**
- Prix HD\* : **3,4 M€**
- Date d'achat : **Février 2025**

# 9,53%

rendement net  
à l'acquisition

\* Hors Droits

**Une identité affirmée, une vision partagée.  
Pour continuer à vous accompagner en transparence et  
en clarté, votre SCPI renouvelle son identité.**



Si la forme évolue, notre engagement reste, lui, inchangé :  
**gérer vos investissements avec sérieux, transparence et performance.**



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

**427**  
IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

**60 000 +**  
ASSOCIÉS

**5,5 Mds €**  
DE PATRIMOINE GÉRÉS PAR  
PERIAL AM

**100%**  
DES FONDS GÉRÉS PAR PERIAL AM  
SONT LABELISÉS ISR

## Les décisions prises ensemble en Assemblée Générale

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 18 juin 2025. Nous vous remercions pour la confiance que vous avez manifestée à travers vos votes.

Les principales résolutions adoptées concernant notre jeune PERIAL Opportunités Territoires visent à adapter ses statuts aux évolutions réglementaires et permettre à la Société de Gestion de mettre facilement en œuvre sa stratégie de gestion, adaptées au nouveau cycle économique et immobilier.

L'ensemble des textes des résolutions et leurs explications détaillées figurent dans le rapport annuel 2024 de votre SCPI, transmis par courrier et accessible sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com).

### Résolutions d'ordre ordinaire

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 1	63 973	99,30 %
Résolution 2	64 273	99,77 %
Résolution 3	64 423	100,00 %
Résolution 4	64 423	100,00%

### Résolutions d'ordre extraordinaire

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 5	63 863	99,13%
Résolution 6	64 273	99,77 %
Résolution 7	64 273	99,77 %
Résolution 8	64 313	99,83 %
Résolution 9	64 273	99,77 %
Résolution 10	63 813	99,05 %
Résolution 11	64 313	99,83 %

## Focus Investissement Socialement Responsable



### La stratégie extra financière de PERIAL Opportunités Territoires

En plaçant **la mobilité douce au coeur de sa stratégie**, PERIAL AM a mis en place pour sa SCPI PERIAL Opportunités Territoires un score mobilité.

Ce score permet de mesurer concrètement les progrès réalisés d'ici 2030 vers un objectif clair : doubler les solutions de mobilités douces locales (installation de bornes pour véhicules électriques, infrastructures vélos, espace de co-voiturage, renforcement via les élus des transports en commun...)

### Indicateurs ESG au 30/06/2025

# Art.8



REPUBLIQUE FRANÇAISE

Classification  
SFDR<sup>(1)</sup>

Labellisée depuis  
31/12/2024



## Les conditions de souscription, en un coup d'œil

Conditions		
	<b>PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART</b> 50,00 €	<b>NOMINAL</b> 30,00 € <b>PRIME D'ÉMISSION</b> 20,00 €
<b>MINIMUM DE PARTS À LA PREMIÈRE SOUSCRIPTION</b> 10	<b>FRÉQUENCE DIVIDENDES POTENTIELS</b> Mensuelle	<b>DÉLAI DE JOUISSANCE</b> 4 mois (1 <sup>er</sup> jour du 5 <sup>ème</sup> mois après souscription)

## Chiffres-clés du semestre

**52 876**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**2 550 023 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**1 586 280 €**  
NOMINAL

**963 743 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**0**  
RETRAITS (PARTS)

**0**  
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE  
DE RETRAIT

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

## Les frais ? Parlons-en en toute transparence

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

**C'est un vrai alignement d'intérêts entre vous et nous, car meilleurs nous sommes dans notre travail, plus vous en profitez.**

### Lexique et notions



#### Commission de gestion (applicable aux loyers)

**10% HT (12% TTC)**

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

#### Commission de souscription

**11% HT (13,2% TTC)**

Ils correspondent aux frais liés à la recherche des immeubles.

#### Commission sur arbitrage

**5% HT (6% TTC)**

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

#### Commission de cession de parts (marché secondaire)

**11% HT (13,2% TTC)**

Ils correspondent aux frais de gestion liés aux dossiers de cession de parts.

#### Commission de suivi et pilotage des travaux

**3% HT\* (3,6% TTC)**

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

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

#### Mutation à titre gratuit

**150€ HT**

Couvrent les frais de dossier de ces mutations.

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

## CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

## CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Ces demandes sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

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

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

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

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

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. Si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits pour chaque période de compensation concernée (ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois

maximum précédant la période de compensation en cours), il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxe. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

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

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

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

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

## CESSION DIRECTE

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

société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

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

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

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

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

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

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

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

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

Plus  
d'information  
perial.com

