

# PERIAL OPPORTUNITÉS TERRITOIRES



R A P P O R T  
A N N U E L  
2024







PHOTO NON CONTRACTUELLE / DR

# Sommaire

- 04 Éditorial
- 06 Stratégies
- 09 PERIAL Positive 2030
- 10 Organes de direction & de contrôle
- 11 Rapport de gestion 2024
- 12 Performances financières
- 14 La vie de la SCPI
- 19 Transparence et exemplarité
- 22 Rapport du commissaire aux comptes
- 24 Rapport spécial du commissaire aux comptes
- 25 Rapport du conseil de surveillance
- 26 Documents de synthèse
- 30 Projet de résolutions
- 35 Annexe comptable



- En 2024, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont respecté leurs objectifs de distribution.
- Les prix de parts sont restés stables à l'issue des expertises immobilières réglementaires de milieu et de fin d'année.
- Pour 2025, nous nous concentrons sur la qualité du patrimoine immobilier des fonds pour optimiser leur rendement locatif et améliorer la distribution potentielle aux Associés.
- Depuis la labélisation ISR le 31 décembre 2024 de PERIAL Opportunités Territoires et le renouvellement du même label pour Pf Grand Paris, Pfo, Pfo<sub>2</sub> et Pf Hospitalité Europe, 100 % de la gamme des SCPI de PERIAL AM est de nouveau labélisée ISR !
- Au cours de nos Assemblées Générales annuelles du mois de juin, nous vous soumettrons un certain nombre de résolutions visant à moderniser les statuts de la jeune SCPI PERIAL Opportunités Territoires à la suite d'évolutions réglementaires issus d'ordonnances promulguées au début de l'année (*voir par ailleurs dans ce rapport*).

**ÉRIC COSSERAT**  
PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

C'est avec une grande satisfaction que nous vous présentons le premier Rapport Annuel de la toute jeune SCPI PERIAL Opportunités Territoires, marquant ainsi le début d'une aventure commune, dédiée à l'accompagnement du développement économique des régions françaises. Lancée à la fin de l'année 2024, notre SCPI ambitionne d'accompagner les acteurs locaux dans leurs projets immobiliers, en investissant dans des actifs diversifiés et résilients, tout en adoptant une démarche environnementale sociale et de gouvernance (ESG) ambitieuse qui doit favoriser les mobilités douces autour de nos immeubles.

#### Nos territoires ont du talent

Notre approche repose sur l'identification et l'acquisition d'immeubles situés dans des régions françaises dynamiques, répondant aux besoins spécifiques des entreprises locales. A l'heure où nous rédigeons ces lignes, et même si nous débordons exceptionnellement du cadre du rapport annuel 2024, nos équipes ont finalisé une première acquisition. Etape symbolique franchie au premier trimestre 2025, PERIAL Opportunités Territoires a acheté un ensemble commercial situé à Mondeville, dans le Calvados. Cet immeuble, acquis en "off-market", offre un rendement de 9,53 % à l'acquisition et illustre parfaitement notre stratégie et notre capacité à sourcer des opportunités attractives sur les marchés régionaux en France.

Avec un objectif de distribution prévisionnel compris entre 6 % et 7 %, et un TRI cible de 6 % sur 10 ans, nous souhaitons offrir aux associés de PERIAL Opportunités Territoires une performance solide.

PERIAL Opportunités Territoires a également rapidement obtenu le label Investissement Socialement Responsable (ISR), témoignant de notre engagement à intégrer des critères ESG à chaque étape de nos investissements. La thématique que nous avons retenue pour notre

nouvelle SCPI repose sur la mise en place d'actions concrètes visant à améliorer l'accessibilité et la mobilité autour des immeubles que nous gérons : bornes de recharge pour véhicules électriques, parkings à vélos, espaces de co-voiturage ou discussions avec les pouvoirs publics pour la mise en place de transports en commun ou de navettes vers nos immeubles. Avec cette labélisation, l'ensemble de notre gamme de SCPI et de SCI est à nouveau labélisée ISR.

Au cours de notre assemblée générale annuelle, vous serez amené à vous prononcer sur un certain nombre de projets de résolutions qui concernent le déroulement normal de la vie de votre SCPI. Pour répondre à toutes vos questions, une semaine de webinaires sera organisée avant notre Assemblée Générale annuelle. Je compte sur vous pour y assister et pour voter ou à envoyer vos pouvoirs. Bref, à participer à cet important moment de la vie de la SCPI.

Nous vous remercions sincèrement pour la confiance que vous nous accordez et sommes impatients de construire ensemble les succès de PERIAL Opportunités Territoires.



## Des besoins de proximité de plus en plus affirmés

En 2023, 5,3 Mds d'€ ont été investis dans les métropoles régionales par les acteurs de l'immobilier, soit plus de 43 % du marché.

Cela contribue à la redynamisation du tissu économique et du potentiel de développement des territoires. L'offre et les besoins en termes d'immobilier, d'accueil et de mobilité s'en trouvent ainsi grandement redessinés.

Sources : BNP/JLL 2024 retraités par PERIAL AM.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Choisir un investissement de proximité à contre cycle de la mondialisation à outrance

Avec près de 50 % des immeubles de nos fonds gérés en France, les équipes de PERIAL AM ont une connaissance très fine du maillage géographique français. Elles identifient parfaitement les opportunités et les besoins des acteurs des territoires, notamment en terme de transition écologique des bâtiments. PERIAL Opportunités Territoires, c'est le symbole de notre démarche « Made In France ».

**PERIAL AM**  
c'est une parfaite **maîtrise** du territoire et des marchés immobiliers. Des experts qui accompagnent l'émergence des métropoles régionales **depuis plusieurs décennies.**

**Une solution d'épargne accessible dès 10 parts, soit 500 euros, et offrant des dividendes potentiels chaque mois.**

### FOCUS ISR

Amélioration d'un Score Mobilité

#### Notre objectif :

le doubler d'ici 2030.

#### Nos moyens :

Installation de bornes électriques,  
Création de place vélos,  
Mise en place d'espace de co-voiturage,  
Dialogue avec les élus pour promouvoir les transports en commun et la mise en place de navettes.



## PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités. La SCPI PERIAL Opportunités Territoires se focalise sur l'amélioration de l'accessibilité du territoire et du développement des mobilités décarbonées.

Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, **PERIAL Positive 2030**. 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.

Chaque pilier se décline en quatre thématiques infusant la pratique de PERIAL AM dans ses politiques d'investissement et de gestion.

À ce jour, **100% de la gamme** des SCPI et SCI proposée par PERIAL Asset Management est **labélisée ISR**.

La SCPI PERIAL Opportunités Territoires est **labélisée ISR**.

Au-delà de la labellisation, la SCPI PERIAL Opportunités Territoires vise à améliorer l'**accessibilité** du territoire français, et le **développement des mobilités décarbonées**.

En ce sens, la SCPI vise à doubler le score mobilité d'ici 2030, score qui agrège plusieurs critères, notamment : accessibilité routière, proximité des transports en commun, disponibilité de bornes de recharges pour véhicules électriques, ou encore parkings à vélos.

Pourquoi cette stratégie ISR est-elle importante ? Au-delà de participer à la stratégie nationale bas carbone, cela **répond à de vrais besoins** : selon l'observatoire des mobilités de 2022, 93% des Français et 89% des non-utilisateurs de transports en commun considèrent qu'il est nécessaire de développer les transports en commun ; et **près d'un Français sur 4 et près d'un jeune sur 2 déclarent avoir déjà renoncé à un travail ou à une formation faute de moyen de déplacement**.

La stratégie ESG de PERIAL Opportunités Territoires s'appuie en outre sur l'évaluation de la performance de chacun des actifs, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille, jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille de plus de soixante critères ESG, parmi lesquels :

- Critères **Environnementaux** : consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées, préservation des ressources, protection et amélioration de la biodiversité locale ;
- Critères **Sociaux** : accessibilité en transports, services à proximité, paramètres intérieurs de confort et de santé ;
- Critères de **Gouvernance** : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience climatique.

Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de votre SCPI dans l'annexe intitulée Caractéristiques Environnementales et/ou Sociales.

La SCPI PERIAL Opportunités Territoires est classée **article 8** de la réglementation **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Découvrez  
les Annexes extra financières de  
PERIAL Opportunités Territoires



TOUT SAVOIR SUR  
PERIAL POSITIVE 2030



Une stratégie basée sur  
l'amélioration d'un "score social".  
Découvrez la stratégie ESG de  
PERIAL Opportunités Territoires





# 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 Rémi JUZANX,  
Directeur du Fund Management  
Madame Chris HUTIN,  
Secrétaire Générale

**INFORMATION**

Monsieur Nicolas POUPONNEAU  
Directeur services clients  
Tél. : 01 56 43 11 11  
E-mail : infos@perial.com

**COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE**  
SECA FOREZ

**COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT**  
Laurent BECUWE

**PERIAL Opportunités Territoires**

Société Civile de Placement Immobilier à  
capital variable  
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris  
Visa AMF n°24-16 du 24/09/2024  
931 805 782 RCS Paris

**Dépositaire**

Société Générale Securities Services

**Expert externe immobilier**

Galtier Valuation

**Commissaire aux comptes titulaire**

B&M Conseils

**Capital maximum statutaire**

12 000 000 €

**Conseil de Surveillance**

**PRÉSIDENT**

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

**VICE PRÉSIDENT**

Monsieur Marc GENDRONNEAU

**MEMBRES**

DANTZIG IMMO, représentée  
par Monsieur Nicolas COUTANSAIS  
DVH OPTIS GESTION, représentée  
par Monsieur Aymeric VANHOUTTE  
Monsieur Patrick CALMET  
SCI ISIS, représentée  
par Monsieur Dominique PONTABRY  
BFF, représentée  
par Monsieur Frédéric BODART

**MEMBRES SORTANTS**

Néant

Rapport  
de gestion  
2024



PHOTO NON CONTRACTUELLE / DR



PERIAL  
OPPORTUNITÉS  
TERRITOIRES



Performances  
financières

AU 31/12/2024



CHIFFRES SIGNIFICATIFS 2024

Nombre de parts	74 833
Prix Acquéreur phase sponsor	47,50
Prix Acquéreur	50,00
Prix de retrait au 31/12	44,50
Collecte nette des retraits	3 422 912,50
Nombre de parts souscrites	74 833

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

Prix acquéreur frais inclus au 31/12
2024
50

DIVIDENDE NET  
PRÉVISIONNEL 2025  
COMPRIS ENTRE :

3,00 € - 3,50 €  
PAR PART

PRIX DE LA PART

50 €

AU 31/12/2024

3,7 M€  
DE CAPITALISATION

TAUX DE DISTRIBUTION  
PRÉVISIONNEL 2025  
COMPRIS ENTRE :

6,0% - 7,0%

AU 31/12/2024

141  
ASSOCIÉS

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.



# La vie de la SCPI

## Un premier investissement à Mondeville illustrant la recherche d'immeubles performants et stratégiques

Lancée fin 2024, suite à l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 24 septembre 2024, la SCPI PERIAL Opportunités Territoires a pour ambition de contribuer au développement des territoires en France. Sa stratégie repose sur trois axes principaux : accompagner les acteurs locaux dans leur développement et leur problématique immobilière, investir dans des actifs à forte résilience économique et s'engager dans une démarche ESG ambitieuse et innovante.

Le premier exercice se termine avec une capitalisation de 3,7 M€ souscrite par 141 associés. Ces premiers capitaux collectés ont permis d'engager la signature d'une promesse de vente sur un premier immeuble de commerce stratégiquement situé à Mondeville (14) au sein de l'une des zones commerciales les plus actives de France (1<sup>ère</sup> zone commerciale de Caen située autour de Carrefour Mondeville 2). Ce premier immeuble, acquis en février 2025, au prix de 3,5 M€ AEM, fait ressortir un rendement net à l'acquisition de 9,53 %. L'ensemble immobilier composé de deux bâtiments pour une surface d'environ 2 500 m², est loué à un exploitant automobile au travers des enseignes BMW/MINI, implanté sur le site depuis 32 ans, confirmant l'attractivité de la zone et de son emplacement.

Cette opération a permis la distribution des premiers acomptes de dividendes dès le mois de mars 2025. L'équipe de gestion demeure convaincue de la pertinence de la stratégie de la SCPI PERIAL Opportunités Territoires fondée sur le momentum de marché et sur la dynamique du développement économique des territoires.

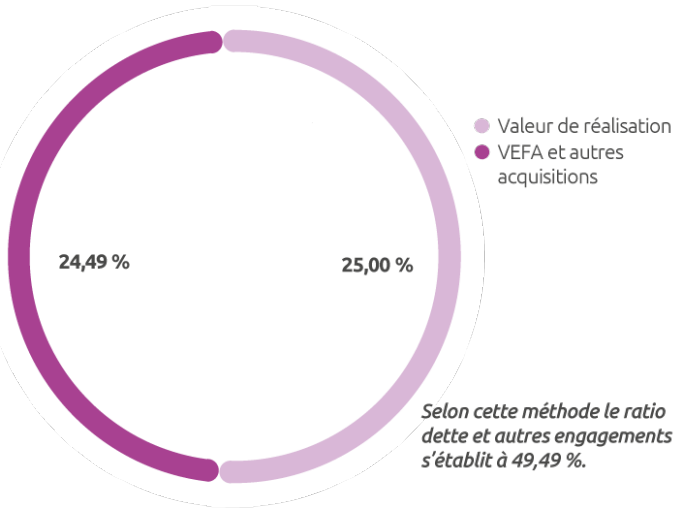
PERIAL Opportunités Territoires a également pu confirmer l'obtention de son label ISR, témoignant de son engagement à intégrer les principes ESG à toutes les étapes de ses opérations, conformément à la politique de gestion de PERIAL Asset Management. La SCPI PERIAL Opportunités Territoires porte une attention particulière aux mobilités durables, se traduisant par la mise en œuvre d'actions permettant d'optimiser l'accessibilité et la mobilité autour des actifs immobiliers. Financements

La SCPI PERIAL Opportunités Territoires est autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite maximale de 40 % de la somme des dernières valeurs d'expertise publiées de la Société, augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenues pour le compte de la société depuis lors.

Au 31 décembre 2024, aucun endettement bancaire n'a été souscrit par la SCPI, le ratio LTV s'établit à 0 %.

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 20,0 % au 31 décembre 2024.
- 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 104,0 % au 31 décembre 2024.
- 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 d'associés) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 49,49 % au 31 décembre 2024 notamment du fait de la prise en compte du montant dû au compte courant d'associés.



### Acquisitions (en M€) (En attente de la finance)

Aucune acquisition n'a été réalisée par la SCPI au cours de l'exercice 2024.

### Cessions

Aucune vente n'a été réalisée sur l'année.

### Situation locative

La SCPI ne détenant aucun immeuble au 31 décembre 2024, aucune location, libération, renouvellement ou renégociation de bail n'a été constatée au cours de l'exercice 2024.

### Patrimoine

La SCPI ne détenant aucun immeuble au 31 décembre 2024, le calcul du Taux d'encaissement moyen et du Taux d'occupation physique et financier n'est pas applicable.

### Provision pour gros entretiens

La SCPI ne détenant aucun immeuble au 31 décembre 2024, le calcul du Taux d'encaissement moyen et du Taux d'occupation physique et financier n'est pas applicable.

### Résultat et Distribution

Aucun revenu immobilier ou charge immobilière n'a été constaté au cours de l'exercice 2024.

Le résultat d'exploitation s'établit à - 14 405 €. Les charges d'exploitation portent notamment sur les honoraires des prestataires essentiels (Commissaire aux comptes et Dépositaire), les honoraires de gestion et les frais de formalités administratives.

Les produits financiers se sont élevés à 14 502 € et sont liés aux placements de trésorerie.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 98 €.

Le résultat net distribuable au 31 décembre 2024 se décompose ainsi :

- |  |      |
|--|------|
| • Bénéfice de l'exercice 2024 :          | 98 € |
| • Report à nouveau antérieur :           | 0 €  |
| • Soit un résultat distribuable égal à : | 98 € |

Compte tenu de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers n° 24-16 de la SCPI le 24 septembre 2024, aucune part n'est entrée en jouissance au cours de l'exercice 2024.

Nous vous proposons ainsi d'affecter l'intégralité du bénéfice de l'exercice en report à nouveau, soit 98 €.

Le calcul du taux de distribution 2024 n'est pas applicable.

### Prix et marché des parts

En 2024, Perial Opportunités Territoires a comptabilisé 74 833 nouvelles parts pour 3 422 912 €. Il n'existe pas de part en attente de retrait au 31 décembre 2024.

À fin 2024, la valeur de réalisation s'établit à 44,46 € par part quand la valeur de reconstitution atteint 50,00 € par part.

Le prix de la part de 50 € est similaire à la valeur de reconstitution à fin d'année 2024.

### Perspectives 2025

C'est dans un contexte de croissance française affaiblie en 2024 et dans un environnement géopolitique chahuté que PERIAL Opportunités Territoires déploie sa stratégie de redynamisation du tissu local français et de soutien à l'emploi des régions. Avec une première acquisition réussie d'un ensemble commercial au taux de rendement immobilier de plus de 9,5 % en 2025, PERIAL Opportunités Territoires est d'ores et déjà investie dans une thématique validée par les associés

L'un des enjeux pour 2025 sera d'allier performance attractive et accompagnement des acteurs locaux. Pour diminuer le risque lié au contexte économique incertain, la SCPI aura pour objectif de structurer un portefeuille d'immeubles diversifié bénéficiant d'un emplacement et d'une conception adaptés aux besoins des acteurs locaux. Par ailleurs, confortée dans son approche ESG grâce à l'obtention du label ISR au 4<sup>e</sup> trimestre 2024, PERIAL Opportunités Territoires développera la mobilité douce de chacune de ses acquisitions, notamment grâce à l'installation de bornes à vélo, ou de bornes de recharge électriques pour ainsi promouvoir durabilité et mobilité verte.

Outre l'aspect social et environnemental PERIAL Asset Management met en place pour la première fois une distribution mensuelle. Cette distribution exigeante nous permettra d'offrir à nos associés un revenu disponible mensuellement et stabilisé dans le temps. Nous mettrons en place dès que possible le réinvestissement automatique des dividendes qui permettra aux associés de la SCPI de faciliter l'acquisition de parts supplémentaires et l'accroissement de leur patrimoine.

L'objectif de taux de distribution de PERIAL Opportunités Territoires se situera entre 6 % et 7 % pour l'exercice 2025.



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. <sup>(1)</sup>
2024	2 244 990	2 244 990	74 833	141	92 844	50,00

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

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS (EN € HT)
2024	-	-	-	-	-

Informations sur les délais de paiement (en €)

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison

	ÉCHÉANCES NON ÉCHUES	ÉCHÉANCES ENTRE 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 31/12/2024							
Fournisseurs	-	-	-	-	-	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL À PAYER	-	-	-	-	-	-	-

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2024

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2024	97,85	0,00	-
Report à nouveau au 12/08/2024	-	-	-
Résultat distribuable au 31/12/2024	97,85	0,00	-
Acomptes sur dividendes au 31/12/2024	-	-	-
Distribution plus values sur cessions immobilières 31/12/2024	-	-	-
Report à nouveau au 31/12/2024	-	-	-
En nombre de jours		-	-
Dividende / Bénéfice	0,00%		

Évolution du prix de la part (en €)

	2024
Prix de souscription au 01/01 *	50,00
Dividende versé au titre de l'année	0,00
Rentabilité de la part (Taux de distribution) <sup>(1)</sup>	0,00%
Report à nouveau cumulé par part	0,00

\* Prix acquéreur frais inclus

(1) Dividende brut dans l'année rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année. Le dividende brut s'entend du dividende versé avant prélèvement libératoire et auquel s'ajoute la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (Impôts Europe et impôt sur cession d'actifs France).

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 12/08/2024	VARATIONS	TOTAL 31/12/2024
Fonds collectés	-	3 422 913	3 422 913
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers (Emprunt)	-	-	-
- Commission de souscription	-	92 844	92 844
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	-	-	-
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	-	-
- Frais de constitution	-	3 237	3 237
- Divers	-	-	-
= Sommes restantes à investir *	-	3 326 832	3 326 832

\* 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 229 831,50 € au 31 décembre 2024.







PHOTO NON CONTRACTUELLE / DR

# Transparence et exemplarité

PERIAL Asset Management innove depuis plus de 55 ans dans la gestion de biens immobiliers. Ses différents produits et métiers sont régulés par une politique de gouvernance exigeante et transparente.

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Investment & Development. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds d'investissements alternatifs (FIA). La gérance de votre SCPI est assurée par PERIAL Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la directive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014.

PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a notamment en charge la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB/FT) et est le garant de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations à la Direction Générale de PERIAL AM.

### Un dispositif de contrôle et Audit de PERIAL AM étendu

Le dispositif de contrôle interne au sein de PERIAL AM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des clients ;
- de l'organisation du processus de gestion ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble du Groupe PERIAL.

### Les niveaux de contrôle

1. les contrôles permanents de premier niveau, réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du RCCI ;
3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau, exercés de manière indépendante par un prestataire extérieur.

### Dispositif de Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques mis en place par PERIAL Asset Management permet de conseiller les équipes opérationnelles et les instances dirigeantes tout en s'assurant



de l'efficacité et la robustesse des processus opérationnels. Les risques inhérents à la société de gestion sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. À cet effet, une cartographie des risques et une politique de Gestion des risques sont définies pour l'ensemble des activités de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. La cartographie des risques réalisée s'appuie sur des contrôles et audits visant à prévenir PERIAL AM de la survenance de risques opérationnels ou financiers.

Le dispositif de gestion des risques de PERIAL AM est piloté par le Directeur Audit & Risk Management.

Le Comité des risques se réunit trimestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne. Ainsi, les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2024 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Investment & Development n'a pas perçu d'honoraire au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Les associés informés tout au long de l'année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d'information, PF News, Rapport annuel, site internet www.perial.com.

PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI.

La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

Le contrôle comptable et financier interne des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management a pour objectif de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- promouvoir un reporting financier présentant un degré de pertinence optimisée ;
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- « **PREMIANCE** », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- « **UNICIA** », pour la gestion des parts.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

PERIAL AM s'assure de manière permanente, au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). PERIAL Asset Management porte une attention particulière à la gestion de la liquidité de ses produits. A cet effet, un suivi de la liquidité régulier des SCPI (Pf Grand Paris, PFO, PFO<sub>2</sub>, Pf Hospitalité Europe, PERIAL Opportunités Territoires) est réalisé. PERIAL AM entreprend régulièrement des « stress tests » dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles afin d'évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière, comme le requiert la réglementation. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif robuste de suivi périodique du risque de liquidité.

Plusieurs ratios de risques ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroit, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité.

A la clôture de l'exercice 2024, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

PERIAL AM attache une réelle importance au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération figurant dans la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Aussi, PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion.

Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

**Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour le dernier exercice clos au 31.12.2024 a représenté 10 992 234 € (dont salariés mis à disposition) pour un effectif moyen de 149 ETP (Equivalent Temps Plein) dont 1 004 530 € en part variable.**

RÉMUNÉRATION DES PERSONNELS IDENTIFIÉS PRENEURS DE RISQUES EN EUROS	AU TITRE DE 2024	EN %
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	3 226 051	61,33 %
Rémunération des cadres supérieurs	2 033 766	38,67 %
<b>TOTAL</b>	<b>5 259 817</b>	
	Dont salaires fixes	87,00 %
	Dont rémunération variable	13,00 %

- *Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL AM sont disponibles auprès de la société de gestion (www.perial.com).*

La responsabilité sociétale  
au cœur des priorités  
de PERIAL AM

PERIAL AM a structuré et déploie une stratégie d'investissement responsable sur l'ensemble de sa gamme de fonds qui s'inscrivent tous dans une démarche d'amélioration continue sur leurs performances extra-financières. Cette démarche s'inscrit plus largement dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe, PERIAL Positive 2030, qui fixe des objectifs à horizon 2030 sur 12 thématiques réparties sur trois piliers : climat, communauté et territoire. L'ensemble de la gamme des SCPI et SCI de PERIAL AM est désormais labélisée ISR.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS  
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

À l'Assemblée Générale  
de la Société Civile de Placement Immobilier PERIAL Opportunités Territoires,

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 OPPORTUNITES TERRITOIRES** relatifs à l'exercice de quatre mois et vingt jours clos le 31 décembre 2024, 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 12 aout 2024 à la date d'émission de notre rapport.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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.

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 réglementairess.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement relatifs aux fournisseurs mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Toutefois, en application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement des clients également prévues à l'article cité ci-dessus, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL Asset Management.

Responsabilités du commissaire aux comptes  
relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 09 avril 2025

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

**B&M CONSEILS**

MEMRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE 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 2024

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la **PERIAL OPPORTUNITES TERRITOIRES** 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.

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'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues 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 11 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission).

Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **92 844 € hors taxes** pour l'exercice 2024.

- Une commission de gestion aux taux maximum de 10 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges facturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **1 450 € hors taxes** au cours de l'exercice 2024.

- 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 5 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.

Aucune cession n'a été réalisée par votre SCPI sur l'exercice 2024.

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

Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.

Fait à Paris, le 09 avril 2025

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

**B&M CONSEILS**

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

**DIDIER HASSAN**

**ISMAIL HILALI**

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE  
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024 DE LA SCPI PERIAL OPPORTUNITÉS TERRITOIRES

Mesdames, Messieurs,  
Chères Associées, Chers Associés de PERIAL Opportunités Territoires,

C'est avec enthousiasme que votre conseil de surveillance a entrepris sa mission lors d'une première réunion le 19 mars 2025.

Pour d'évidentes raisons, notre premier rapport sera particulièrement formel car l'activité et les comptes 2024 de notre société sont très peu significatifs.

Son identité bien particulière nous semble parfaitement complémentaires des autres supports d'épargne de la gamme PERIAL. Nous partageons pleinement les objectifs financiers et ESG de la société de gestion.

Nous serons particulièrement attentifs à ce que les investissements réalisés soient diversifiés sur les plans locatif, technique et géographique, et sélectionnés de façon suffisamment sécurisée dans des bassins d'emploi dynamiques.

Notre premier investissement à Mondeville (Caen) nous paraît particulièrement pertinent puisqu'il s'agit, à la fois, d'un site enraciné depuis plus de 30 ans dans une solide zone commerciale et d'une concession rénovée pour faire face aux nouveaux défis de la distribution automobile.

Nous vous invitons sans réserves à voter favorablement à l'intégralité des résolutions présentées. Celles-ci comportent quelques mises à jour réglementaires qui n'appellent aucune observation de notre part.

**PIERRE-YVES BOULVERT**

PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en €)

	31/12/2024	
	VALEURS BILANTIELLES	VALEURS ESTIMÉES
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+	-
Amortissements droits réels	-	-
Concessions	+	-
Amortissement concessions	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-
Terrains et constructions locatives	+	-
Immobilisations en cours	+	-
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-
Titres Financiers contrôlés		
Immobilisation financières contrôlées	+	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-
TOTAL I (Placements immobiliers)	-	-
Immobilisations financières		
Immobilisations financières non contrôlées	+	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	+	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	+	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)	-	-
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...)	+	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-
Créances		
Locataires et comptes rattachés	+	-
Autres créances	+	666 226
Provisions pour dépréciation des créances	-	-
Valeurs de placement et disponibilité		
Valeurs mobilières de placements	+	-
Fonds de remboursement	+	-
Autres disponibilités	+	2 793 278
TOTAL III (Actifs d'exploitation)	3 459 504	3 459 504
Provisions pour risques et charges		
-	-	-
Dettes		
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-	132 575
Dettes diverses	-	-
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)	- 132 575	- 132 575
Comptes de régularisation actif et passif		
Charges constatées d'avance	+	-
Produits constatés d'avance	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	-
TOTAL V (Comptes de régularisation)	-	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	3 326 929	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		3 326 929

Compte de Résultat

31/12/2024		
PRODUITS IMMOBILIERS		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	+	-
Charges facturées	+	-
Produits des participations contrôlées	+	-
Produits annexes	+	-
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	-
Transferts de charges immobilières	+	-
TOTAL I : Produits immobiliers		-
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	-
Travaux de gros entretiens	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-
Autres charges immobilières	-	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-
TOTAL II : Charges immobilières		-
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		-
Produits d'exploitation		
Autres Produits d'exploitation	+	-
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-
Transferts de charges d'exploitation	+	96 081
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-
TOTAL I : Produits d'exploitation		96 081
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-	1 450
Charges d'exploitation de la société	-	16 191
Diverses charges d'exploitation	-	92 844
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	-
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-
TOTAL II : Charges d'exploitation		110 486
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 14 405
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées	+	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-
Autres produits financiers	+	14 502
Reprise de provisions sur charges financières	+	-
TOTAL I : Produits financiers		14 502
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-
Autres charges financières	-	-
Dépréciations	-	-
TOTAL II : Charges financières		-
Résultat financier C = I - II		14 502
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	+	-
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-
TOTAL I : Produits exceptionnels		-
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
TOTAL II : Charges exceptionnelles		-
Résultat exceptionnel D - I + II		-
Résultat net (A + B + C + D)		98



Tableau de variation des Capitaux Propres

	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 31/12/2024
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	-	-	2 244 990	2 244 990
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	-	-	-	-
<b>Primes d'émission et de fusion</b>				
Primes d'émission ou de fusion	-	-	1 177 923	1 177 923
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	-	-	-	-
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-	-	- 96 081	- 96 081
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>				
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-	-
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	98	98
Acompte sur distribution	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	-	-	3 326 929	3 326 929

Engagements Hors-Bilan 31/12/2024

	2024
<b>Dettes garanties</b>	
<b>Engagements donnés:</b>	
Engagements d'achats d'immeubles *	3 260 000
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	-
Engagements sur immeubles acquis en VEFA	-
<b>Garanties données</b>	
Hypothèques liées aux emprunts	-
Promesses d'affectation hypothécaires de 1er rang	-
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang	-
TOTAL	3 260 000
<b>Engagements reçus</b>	
Engagements de vente d'immeuble	-
Cautions reçues des locataires	-
Garanties bancaires	-
<b>Lignes Court Terme et facilités de caisse</b>	
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-
TOTAL	-

* ENGAGEMENT D'ACHAT D'IMMEUBLES :	2024
Mondeville	3 260 000



# 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 un certain nombre de résolutions d’ordre extraordinaire qui ont pour objectif de moderniser les statuts de notre SCPI et de permettre à la Société de Gestion de mettre en œuvre des stratégies de gestion adaptées au nouveau cycle économique et immobilier.

### Modifications statutaires pour faire suite aux ordonnances du 3 juillet 2024 et du 12 mars 2025 (Résolutions 1, 5, 8 et 9)

Afin de se mettre en conformité avec les nouvelles mesures issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025 visant à moderniser et à simplifier le droit des fonds d’investissement, nous vous proposons :

- de simplifier les modalités d’adoption des valeurs comptables, de reconstitution et de réalisation de la SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance ; ces valeurs seront désormais arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ;

- d’étendre l’objet et les actifs éligibles de la SCPI, pour lui permettre notamment de s’adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;
- d’alléger les règles de quorum en supprimant toute référence à un quorum requis pour les assemblées générales ;
- de permettre le vote et la participation des associés aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification ;
- de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance en le fixant à un minimum de 3 membres (contre 7 auparavant) et à un maximum de 12 membres (contre aucun maximum auparavant) ;
- de supprimer, en tant que de besoin, tout pouvoir de gestion du conseil de surveillance.

### Résolution à titre extraordinaire

#### 1<sup>ÈRE</sup> RÉSOLUTION

(Modification des modalités d’adoption des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution à la suite de la modification de l’article L.214-109 du Code monétaire et financier ; Modification corrélatrice de l’article 25 « Comptes sociaux » 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 les modalités d’adoption des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution pour faire suite à la modification de l’article L.214-109 du Code monétaire et financier par l’ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d’investissement alternatif ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier l’article 25 « Comptes sociaux » des statuts de la Société en substituant l’ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

#### Article 25 – Comptes sociaux

« A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse un inventaire des divers éléments de l’actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l’état du patrimoine, l’analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l’annexe, elle établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur son activité au cours de l’exercice écoulé.

~~A cet effet, conformément aux dispositions de l’article L.214-109 du CMF, la Société de Gestion soumet au vote de l’assemblée générale annuelle l’approbation de :~~  
**La Société de Gestion, dans un état annexe au rapport de gestion, mentionne :**

- la valeur comptable qui est égale au prix d’acquisition des immeubles, hors TVA ou droits d’enregistrement et hors frais de notaire, augmenté des commissions de commercialisation payées aux agents immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
- la valeur de réalisation qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société ;
- la valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

~~En cours d’exercice, le Conseil de surveillance peut autoriser la~~

~~modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion conformément aux dispositions de l’article L.214-109 du Code monétaire et financier.~~

**Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l’exercice dès lors que la Société est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d’augmentation de capital.**

*Même en cas d’absence ou d’insuffisance de bénéfices, il est constitué des provisions et procédé éventuellement aux amortissements nécessaires pour que le bilan soit sincère.*

*Pourront être prélevés sur la prime d’émission les frais d’augmentation de capital, les frais d’établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d’acquisition d’immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d’enregistrement, les frais de notaire ainsi que, afin de préserver l’égalité des associés de la Société, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant de maintenir le niveau de report à nouveau existant au 1er janvier de chaque année. Cette faculté sera exercée par la Société de Gestion si elle juge les conditions réunies.*

*La Société de Gestion est tenue d’appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier.»*

### Résolutions à titre ordinaire

#### 2<sup>ÈME</sup> 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 2024 ; 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 2024 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu’ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 97,85 euros ;
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;
- constate que le capital social effectif s’élevait au 31 décembre 2024 à 2 244 990 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 2024.

#### 3<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l’exercice clos le 31 décembre 2024)

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 97,85 euros au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2024, sur proposition de la Société de Gestion :

- décide d’affecter le bénéfice de l’exercice comme suit :
  - bénéfice de l’exercice **97,85 euros**
  - report à nouveau antérieur **0 euro**

Formant un bénéfice distribuable de :

**97,85 euros**

- décide :
    - de fixer le dividende de l’exercice au montant de : **0 euro**
- correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d’affecter le solde au report à nouveau : **97,85 euros**

#### 4<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Examen et approbation des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l’article L. 214-106 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 2024 telles que visées à l’article L. 214-106 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.

### Résolutions à titre extraordinaire

#### 5<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Modification du 8ème paragraphe de l’article 2 « Objet » des statuts de la Société à la suite de la modification de l’article L. 214-114 du Code monétaire et financier)

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, pour faire suite à la modification de l’article L.214-114 du Code monétaire et financier par l’ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d’investissement alternatifs, de modifier le 8<sup>ème</sup> paragraphe de l’article 2 « Objet » des statuts de la Société en substituant l’ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l’article 2 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :



**Article 2 – Objet**  
[.../...]  
« Plus généralement, la Société pourra réaliser toutes les activités et opérations se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter la réalisation visées à l'article L.214-114 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives. »  
[.../...]

- décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

**6<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION**  
(Suppression de la mention de la périodicité trimestrielle de distribution d'acomptes sur dividendes ; Modification corrélative du 5<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 27 « Plus-values immobilières sur cessions 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 supprimer la mention de la périodicité trimestrielle pour la distribution d'acomptes à valoir sur le dividende aux associés ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative le 5<sup>ème</sup> paragraphe de l'article 27 « Plus-values immobilières sur cessions d'actifs » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 27 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 27 – Plus-values immobilières sur cessions d'actifs**

[.../...]  
« Ce paiement interviendra annuellement avec le versement du **quatrième dernier acompte** sur dividende versé lors de l'année suivant celle de cession de l'immeuble avec constatation de la plus-value. »

[.../...]

- décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

**7<sup>ème</sup> Résolution**  
(Augmentation du montant maximum du capital social statuaire ; Modification corrélative de l'article 6.2 « Capital social statuaire » 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 d'augmenter le montant maximum du capital social statuaire pour le porter de 12 000 000 euros à 60 000 000 euros ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative l'article 6.2 « Capital social statuaire » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 6.2 – Capital social statuaire**

« Le capital maximum est fixé à **4260 000 000 euros**. Le capital social statuaire est le plafond ou le maximum au-delà duquel les nouvelles souscriptions ne pourront pas être reçues. Ce montant pourra à tout moment être modifié par décision des associés réunis en assemblée générale extraordinaire. »

- décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

**8<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION**  
(Modification des articles 20 « Assemblées générales » et 21 « Consultation par correspondance » des statuts de la Société à la suite de la modification des articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier et de l'insertion du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier)

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, pour faire suite à la modification des articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de supprimer toute référence à un quorum requis pour les assemblés générales ;
- décide, pour faire suite à l'insertion du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, d'autoriser le vote et la participation des associés aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification ;

- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative :
  - l'article 20 « Assemblées Générales » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 20 – Assemblées générales**

« Les assemblées générales représentent l'universalité des associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital social.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions prévues par les dispositions des articles R214-141 à R214-143 du CMF tels qu'ils sont rédigés actuellement ou pourraient être modifiés ou complétés par des évolutions législatives successives(et tout article les modifiant ou les complétant). Ces articles définissent les conditions offrant à un associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter en précisant que toute abstention exprimée ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance comporte :

- i. l'indication de la date avant laquelle, conformément aux statuts, il doit être reçu par la Société pour qu'il en soit tenu compte ;
- ii. l'identité complète de l'associé et le nombre de parts dont il est titulaire avec signature de l'associé ;
- iii. la mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L214-104 du CMF.

Les assemblées se tiennent sous la présidence du représentant légal de la Société de Gestion. La réglementation concernant la désignation du bureau, la tenue de la feuille de présence, la rédaction et la signature des procès-verbaux est celle prévue aux articles L.214-103 à L.214-108 (~~fvote par correspondance, calcul du quorum~~) et R.214-1451 à R214-149 du CMF **tels qu'ils sont rédigés actuellement ou pourraient être modifiés ou**

~~complétés par des évolutions législatives successives (contenu des feuilles de présence, procès-verbal de l'assemblée).~~

Les modalités de convocation sont celles définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. ~~figurant aux articles R.214-136 à R.214-140 du CMF à savoir principalement :~~

~~—sur initiative de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes, du conseil de surveillance en observant un délai minimal entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale ;~~

~~—après accomplissement de diverses formalités de publicité légale ;~~

~~—possibilité pour un ou plusieurs associés de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de projets de résolution dans les conditions définies à l'article R214-138 du CMF ;~~

~~—convocation par courrier électronique, pour les associés l'ayant accepté.~~

Les associés sont réunis par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six (6) premiers mois suivant la clôture de l'exercice. Ils peuvent être convoqués par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou mixte, chaque fois que la Société de Gestion le juge utile ou qu'une disposition légale le nécessite.

~~L'assemblée générale ordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, le quart du capital social.~~

~~L'assemblée générale extraordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, la moitié du capital social.~~

~~Sur deuxième convocation, dans l'un et l'autre cas, aucun quorum n'est requis.~~

Les assemblées générales, ordinaires, extraordinaires ou mixtes, se tiennent dans les conditions de quorum définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés et des votes par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte

les votes par correspondance et les voix des associés présents.

Sur décision de la Société de Gestion, les associés pourront également ou exclusivement participer et voter aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et selon les modalités organisées par la Société de Gestion. Dans ce cas, sont réputés présents pour le calcul de la majorité applicable aux assemblées générales, les associés participant aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification et conforme à la réglementation en vigueur. »

- l'article 21 « Consultation par correspondance » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 21 – Consultation par correspondance**

« Conformément aux articles ~~L.214-103~~, L214-107 et R214-141 à R214-143 du CMF, la Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à formuler une décision collective par vote écrit. Toutefois, comme il est précisé à l'article précédent, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en assemblée générale réunie annuellement.

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre, tous renseignements et explications, ainsi que le texte des résolutions qu'elle propose.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard sera considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

La Société de Gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les consultations de vote.

Les conditions de quorum et de majorité sont celles définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur. ~~de l'article L.214-103 du CMF à savoir : chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont~~

~~disposent les associés ayant voté. Le vote par correspondance n'est valable sur première convocation que si les associés ayant votés détiennent au moins le quart du capital, et au moins la moitié s'il s'agit d'une assemblée générale extraordinaire. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.»~~

**9<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION**  
(Modification des articles 19.1 « Nomination » et 19.3 « Mission et pouvoirs du conseil de surveillance » 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, pour faire suite au nouvel article L.214-99 du Code monétaire et financier résultant de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative l'article 19.1 « Nomination » des statuts de la société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

**Article 19-1 – Nomination**

« Il est institué un conseil de surveillance ~~composé de sept (7) membres,~~ dont les membres sont choisis parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire ou par cooptation.

Le nombre de membres du Conseil de surveillance est fixé à tout moment par la Société de Gestion conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé ou à ne plus détenir le nombre de part minimum, il sera réputé démissionnaire d'office.

Seule l'assemblée générale peut nommer, sauf en cas de cooptation, ou révoquer les membres du conseil de surveillance. La décision est prise à la majorité des présents et des votes exprimés par correspondance.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois (3) ans et sont rééligibles. ~~Le conseil se renouvellera sur un rythme d'élections successives de deux (2) membres, puis de deux (2) membres et enfin de trois (3) membres.~~

Par exception, conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en intégralité lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième (3<sup>ème</sup>) exercice social complet.



# PERIAL OPPORTUNITÉS TERRITOIRES

## Annexe comptable



En cas de vacance, par décès, démission, révocation et généralement quand le nombre des membres du conseil de surveillance est inférieur au nombre minimum de membres requis par les dispositions légales et réglementaires ci-dessus fixé, le conseil doit, entre deux (2) assemblées générales, pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article. La Société doit, dès qu'elle a connaissance d'une vacance, procéder à un appel à candidature pour permettre au conseil de surveillance de pourvoir au(x) remplacement(s).

La cooptation par le conseil de surveillance de nouveau(x) membre(s) peut être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement temporaire des postes vacants), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la plus prochaine assemblée générale ordinaire appelée à l'effet de ratifier les nominations intervenues par voie de cooptation par le conseil de surveillance ou de nommer les membres du conseil de surveillance.

Jusqu'à la décision de l'assemblée générale ordinaire suivant la cooptation, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres membres, voix délibératives au sein du conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre, dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine assemblée générale, à laquelle il pourra présenter sa candidature en qualité de membre du conseil de surveillance.

A défaut de ratification par l'assemblée générale du ou des membre(s) coopté(s), les délibérations prises et/ou les actes accomplis antérieurement par le conseil de surveillance n'en demeurent pas moins valables. La Société de Gestion procède chaque année à l'appel des candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale. Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R214-144 du CMF.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la lettre de convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

• décide, pour faire suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, de modifier l'article 19.3 « Mission et pouvoirs du conseil de surveillance » des statuts de la société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

### Article 19.3 – Mission et pouvoirs du conseil de surveillance

~~« En application des Ces missions sont définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur, des articles L.214-99 L.214-106 et R214-144 du CMF et 422-199 du RG-AMF. Le conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, le conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.~~

Le conseil de surveillance :

- présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société ;

- établit, concurremment avec la Société de Gestion, le procès-verbal des décisions collectives prises par correspondance, comme prévu à l'article 21 ci-après ;

~~· présente un rapport à l'assemblée générale lorsque celle-ci est consultée conformément à l'article L.214-106 du CMF ;~~

- émet un avis consultatif sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;

- en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement ;

- procède, dans les conditions visées à l'article 19.1 (Nomination) ci-dessus, à la cooptation à titre provisoire de membres du conseil de surveillance ;

- s'abstient de tout acte de gestion. »

### 10<sup>ÈME</sup> RÉSOLUTION

(Modification des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la Société ; Modification corrélatrice de l'article 6 « Capital social » 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 (i) d'insérer dans les statuts de la Société une clause ayant pour objet de permettre la

décimalisation des parts de la Société et en conséquence (ii) d'ajouter un nouveau paragraphe 6.5 « Décimalisation » à l'article 6 « Capital social » des statuts de la Société qui sera modifié comme suit (étant précisé que le reste de l'article 6 demeure inchangé) :

### Article 6 (Capital Social)

[.../...]

#### « 6.5 – Décimalisation

Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les stipulations des statuts de la Société réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres stipulations des statuts de la Société relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

En cas de décimalisation des parts de la Société, les propriétaires de fractions de parts sociales, s'ils souhaitent exercer leur droit de vote attachés aux fractions de parts sociales, doivent se regrouper et se faire représenter dans les conditions prévues dans les statuts de la Société par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une ou de plusieurs part(s) sociale(s) entière(s). »

[.../...]

- décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

### 11<sup>ÈME</sup> 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.



– I –  
FAITS SIGNIFICATIFS

- La SCPI PERIAL Opportunités Territoires a été constituée en date du 12 août 2024.
- La durée du premier exercice social de la société a donc été de 4 mois et 20 jours, du 12 août 2024 au 31 décembre 2024.
- Collecte 2024 de 74 833 parts pour un montant de 3 422 912,50€.
- Aucune acquisition n'a été réalisée sur l'année 2024.

- Au 31 décembre 2024 :**
- L'État du patrimoine de la société PERIAL Opportunités Territoires fait apparaître une valeur bilantielle totale de 3 326 929 € et une valeur estimée totale identique de 3 326 929 €.
  - Le bénéfice s'établit à 98 €, aucun dividende n'étant distribué pour cette première année.
  - La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 3 422 913 €.
  - La valeur nominale des parts est de 30 € et la prime d'émission de 20 €.
  - Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 74 833 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clôt le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions règlementaires applicables. La société a appliqué les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

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 "État 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**  
Néant.

**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.

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 ESTIMÉES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES**  
La SCPI ne détient aucun actif au 31 décembre 2024, aucune expertise n'a été réalisée au cours de l'exercice clôt.

VALEUR VÉNALE		
Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	3 326 929	44,46
Valeur vénale / expertise	3 326 929	44,46
Valeur de réalisation	3 326 929	44,46
Valeur de reconstitution*	3 741 775	50,00

**PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS (PROVISION POUR GROS ENTRETIEN)**  
Des provisions pour gros entretiens (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.

La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux 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**  
La SCPI ne détenant aucun actif au 31 décembre 2024, aucun loyer n'a été constaté sur cette période.

**GESTION LOCATIVE**  
Conformément à l'article 18.2 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion maximum, pour l'administration de la SCPI égale à 10% HT des produits locatifs loyers HT et des produits financiers nets et assimilés de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

**COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX**  
Conformément à l'article 18.2 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage, pour les travaux réalisés sur le patrimoine immobilier, à hauteur de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés.

En complément des missions de suivi et de pilotage, la société peut réaliser des missions de maîtrise d'œuvre d'exécution. Dans ce cas la commission de suivi et de pilotage perçue sera portée à 5% HT maximum du montant des travaux réalisés.

Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

**PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION**  
Les frais d'acquisition des immobilisations locatives (droits d'enregistrement, frais de notaire) ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Les honoraires de recherche locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

– III –  
TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

**TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS**  
Néant.

**DROITS RÉELS, CONCESSIONS**  
Néant.

**IMMEUBLES**  
Néant.

Autres actifs et passifs d'exploitation

**IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS**  
Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats : aucune somme comptabilisée sur l'exercice.

Créances

AUTRES CRÉANCES	2024
Créances fiscales et sociales	25 610
Associés : opérations en capital	444 987
Fournisseurs débiteurs	-
Débiteurs divers*	195 629
Provisions sur charges versées aux syndicats	-
Autres créances (subventions à recevoir...)	-
TOTAL	666 226

**Valeurs de placement et disponibilités**  
À la fin de l'année 2024, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 14 502 €.

Dettes

DETTES D'EXPLOITATION	2024
Comptes locataires créditeurs	-
Avoirs à établir	-
Locataires provisions sur charges reçues	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	132 575
TOTAL	132 575

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital social initial à la constitution de la société était de 1 316 550 €. Au 31/12/2024, celui-ci s'élève à 2 244 990 €, correspondant à 74 833 parts souscrites. Le prix de la part est de 50 €. Le délai de jouissance des parts est de 4 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Aucun retrait de parts n'a été opéré sur l'exercice.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 12/08/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Prime d'émission brute	-	1 177 923	1 177 923
Prime d'émission brute-retrait des parts	-	-	-
Prélèvements sur P.E. :			
• frais de constitution, d'augmentation de capital	-	- 3 237	- 3 237
• frais d'acquisition des immeubles	-	-	-
• commissions de souscription	-	- 92 844	- 92 844
Total des prélèvements	-	- 96 081	- 96 081
PRIME D'ÉMISSION NETTE		1 081 842	1 081 842

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

NATURE DES CHARGES	2024
Charges diverses, fournitures et services	-
Taxes locatives (TOM...)	-
Total charges locatives	-
Travaux, entretien courant	-
Assurances	-
Taxes foncières	-
Taxes sur les bureaux	-
Frais de procédures	-
Charges non locatives diverses	-
Commissions et honoraires	-
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	-

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

ÉLÉMENTS	2024
Charges de copropriété	-
Commissions, honoraires, frais de procédures (huissiers...)	-
Impôts locaux	-
Loyers bail à construction	-
Gestion locative déléguée	-
Intérêts d'emprunts	-
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée ...)	-
TOTAL	-

CHARGES D'EXPLOITATION

	2024
Rémunération de la gérance	1 450
Commissions de la société de gestion	1 450
Honoraires dépositaire	1 550
Honoraires commissaire aux comptes*	4 500
Honoraires expertise immeubles	-
Honoraires de recherche locataires	-
Honoraires divers **	1 272
Publicité et publication	8 187
Frais de PTT	-
Services bancaires	683
CET (CVAE)	-
Impôts sur les sociétés Europe	-
TVA non récupérable	-
Droits d'enregistrement**	-
Frais liés aux emprunts	-
Autres (frais de déplacements ...)	-
Charges d'exploitation de la société	16 191
Rémunération conseil de surveillance	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-
Commission de souscription***	92 844
Commissions d'arbitrage	-
Autres charges d'exploitation	-
Diverses charges d'exploitation	92 844
TOTAL	110 486

\* Au titre du contrôle légal des comptes.

\*\* Dont 1 008€ d'honoraires fiscaux relatifs à des frais de constituion, imputés sur la prime d'émission.

\*\*\* Conformément à l'article 18.2 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 11% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

PRODUITS ANNEXES

ÉLÉMENTS	2024
Charges forfaitaires	-
Remises en état facturées (départs locataires)	-
Etat des lieux facturés	-
Remboursement assurance	-
Autres produits	-
Ventes d'énergies	-
TOTAL	-

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

ÉLÉMENTS	2024
Frais de constitution *	3 237
Frais d'acquisition des immeubles	-
Commissions de souscription*	92 844
Commission sur arbitrage	-
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt	-
TOTAL	96 081

\* Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	-
Rémunération VEFA	-	-
Autres produits financiers	-	14 502
Produits financiers sur compte courant SCI	-	-
TOTAL	0	14 502

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ÉLÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues	-	-
Procédures locatives	-	-
Dépôt de garantie et crédits locataires conservés	-	-
Divers	-	-
Pénalités de retard	-	-
Produits antérieurs	-	-
TOTAL	-	-

– IV –  
INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

ÉLÉMENTS	2024
Créances rattachées à des participations	-
Locataires et comptes rattachés	-
Autres créances d'exploitation	-
Disponibilités	12 701
TOTAL	12 701

CHARGES À PAYER

ÉLÉMENTS	2024
Intérêts courus sur emprunt	-
Services bancaires (frais, intérêts)	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	132 575
Charges immobilières	-
Frais d'Assemblée Générale	-
Divers	-
CVAE	-
IS Europe	-
Taxe foncière	-
TVA non récupérable	-
Avoirs à établir sur loyers	-
TOTAL	132 575

Conception et Réalisation



Photo de couverture : iStock.  
Crédits photos : Offset/Imagera, iStock, PERIAL droits réservés.  
Ce document est imprimé en France  
sur du papier certifié FSC à l'imprimerie  
des Hauts de Vilaine (35) labélisée Imprim'Vert (n° 5690).



**CE QUE NOUS FAISONS POUR  
UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE**

- **la pagination a été réduite** grâce à une grille de mise en page optimisée, plus dense, et une logique interactive et bi-média avec des renvois vers des contenus déjà produits, accessibles sur le site [www.perial.com](http://www.perial.com) ;
- **moins d'aplats de couleurs**, des visuels tramés et détourés pour économiser l'encre ;
- **le choix d'un papier recyclé et recyclable** ;
- **le choix d'un imprimeur** qui partage nos valeurs.

**CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE POUR  
UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE**

Choisir d'être convoqué à l'assemblée générale de votre SCPI par voix numérique, pour limiter le nombre d'impression des rapports annuels :

- Connectez-vous à votre **espace privé** sur [www.perial.com](http://www.perial.com) ;
- Rejoindre la section "**Mon Profil**"
- Dans l'encadré "**Vos préférences de Contact**" : **cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux assemblées générales des SCPI par voie digitale.**

**Pensez à recycler ce rapport annuel quand il sera obsolète.**



S.A.S. au capital de 495 840 €  
34 rue Guersant - 75017 Paris  
Tél.: +33 (0)1 56 43 11 00  
[www.perial.com](http://www.perial.com)  
Agrément AMF N° GP 07000034