




PERIAL
GRAND
PARIS



La SCPI experte de l'immobilier francilien depuis près de 60 ans

P02 Édito | **P03** Performances | **P05** Chiffres clés | **P07** Patrimoine
P08 Acquisitions et ventes | **P11** Gestion



Avertissements : L'investissement en SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. PERIAL AM ne garantit pas le rachat des parts. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures. **2^e trimestre 2026 (1^{er} avril au 30 juin 2026).**

Poursuivre la transformation du patrimoine et préparer l'avenir



Vincent Lamotte
Directeur Général Délégué

Le deuxième trimestre 2026 confirme les tendances observées depuis plusieurs mois sur le marché des bureaux franciliens. Les entreprises privilégient les immeubles récents, bien situés, bien desservis et adaptés aux nouveaux usages et aux besoins de leurs salariés, notamment au télétravail. À l'inverse, les biens plus anciens ou situés dans des secteurs moins recherchés restent fortement confrontés à une concurrence importante et à des délais de relocation plus longs. Dans cet environnement exigeant, la gestion active du patrimoine de la SCPI est notre priorité.

PERIAL Grand Paris poursuit ainsi le travail engagé depuis plusieurs trimestres pour adapter son patrimoine et le repositionner aux nouvelles attentes. Au cours du trimestre, trois immeubles ont été cédés : des bureaux à Paris Beauséjour et Paris Calais, et un commerce situé à Vincennes. Ces ventes s'inscrivent dans une stratégie claire : céder progressivement les immeubles qui ne répondent plus aux attentes du marché, réduire l'endettement et concentrer les moyens financiers sur l'amélioration des immeubles du portefeuille offrant les meilleures perspectives.

À la fin du mois de juin, 57 M€ d'immeubles étaient en process de vente, parmi lesquels 31 M€ sous promesse. Une partie de ces bâtiments étant vacante, leur cession devrait contribuer à améliorer progressivement le taux d'occupation physique du fonds, tout en renforçant la qualité globale du portefeuille. Cette stratégie nécessite du temps car le marché reste déséquilibré entre acheteurs et vendeurs, mais elle vise à remettre le patrimoine en phase avec les besoins actuels des entreprises.

L'activité locative est malheureusement contrastée. Dans un marché francilien fortement attentiste, où les entreprises tardent à s'engager ou à se réengager en raison d'un manque de visibilité, 12 364 m² ont été reloués ou renouvelés, représentant 2,4 M€ de loyers annuels, dont 1,5 M€ issus de renouvellements. Dans le même temps, les libérations ont porté sur 4 244 m², soit 1,5 M€ de loyers.

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

Ces chiffres rappellent que le marché locatif est fortement concurrentiel, même si le travail de relocation se poursuit actif par actif.

Le trimestre a également permis au marché secondaire de prendre progressivement sa place. La troisième confrontation des carnets d'ordres, réalisée le 30 juin, confirme la hausse des volumes échangés. Après 330 parts échangées en avril puis 672 en mai, 1 212 parts ont été échangées en juin, pour un volume de 242 400 €. (Se référer aux pages 14, 15 et 16 de ce document).

Après un ajustement entre avril et mai, le prix d'exécution s'est établi à 200 € par part au mois de juin. Le prix d'exécution sur le marché secondaire ne traduit pas la valeur de votre patrimoine. Il correspond à ce que vendeurs et acheteurs acceptent à un instant T. En clair : si un associé choisit de vendre ses parts à un prix bas, cela n'impacte pas la valeur de vos propres parts. La dynamique actuelle traduit une activité croissante du marché secondaire, sans pression baissière additionnelle sur les prix observés. Nous vous invitons à consulter le cahier spécial marché secondaire de ce BTI pour en savoir plus.

Ces premiers résultats sont encourageants. Le marché secondaire offre aux acheteurs et aux vendeurs un cadre transparent d'échange, tout en laissant à la Société de Gestion le temps nécessaire pour poursuivre la transformation du patrimoine. Comme indiqué dans le rapport annuel, les efforts engagés sur les cessions, le repositionnement des actifs et l'amélioration progressive du taux d'occupation doivent contribuer à renforcer les fondamentaux du fonds.

Le dividende du deuxième trimestre s'élève à 6 € par part, dont 2,20 € proviennent de la distribution de plus-values de cessions.

Enfin, votre Assemblée Générale s'est tenue au mois de juin. Nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée au travers de vos votes, positifs pour l'ensemble des résolutions qui vous ont été soumises.

●●● Performances

Ce que votre investissement vous a **rapporté ce trimestre**

*En clair, pour **100 parts détenues**, vous avez reçu environ **600 € sur votre compte ce trimestre car une partie de la fiscalité a déjà été payée par la SCPI**. En fonction de votre profil, il pourra rester un complément d'impôts à régler.*

Ce trimestre, vous avez perçu :

Dividende brut
(base de calcul du taux de distribution)
6,70 €/part



Retenue fiscale
payée par la SCPI pour
le compte de l'associé **= 0,70 €**



Versé sur votre compte
6,00 €/part

Composé de



Loyers
3,28 €

+

Revenus financiers
0,52 €

+

Plus-values
2,20 €

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

Les 3 indicateurs à suivre pour comprendre la performance de votre SCPI au long cours



9,43 %

Taux de rendement interne depuis l'origine

= **Le bilan depuis 1968.**

La rentabilité annuelle moyenne de votre SCPI depuis sa création, calculée à partir du prix d'achat des parts, des revenus perçus, et de leur valeur de retrait aujourd'hui. Un bilan sur le passé, qui ne préjuge pas des performances futures.



4,80 %

Taux de distribution 2025

= **Les revenus bruts de l'année passée.**

Le dividende brut versé sur l'année N (y compris 1,45 % de plus-values) rapporté au prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.



4,80 %

Performance globale annuelle 2025

= **La performance de l'année passée.**

Le taux de distribution, auquel s'ajoute l'évolution potentielle du prix de la part sur l'année. En 2025, la part n'a pas bougé : les deux chiffres sont égaux.

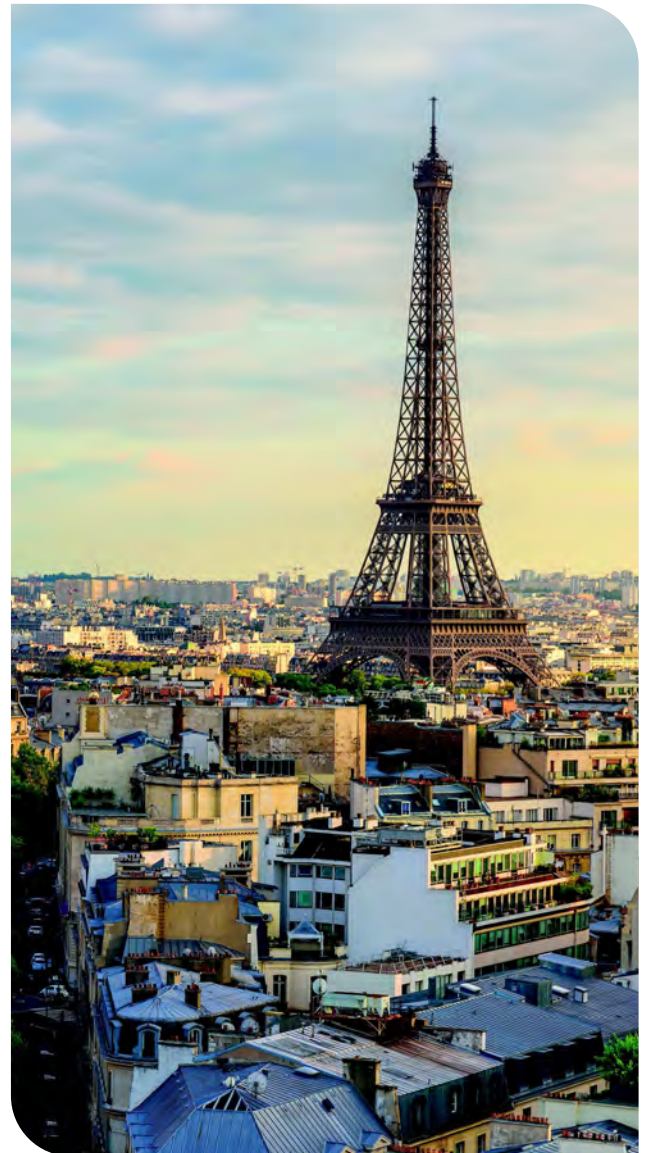


Image d'illustration

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

●●● Chiffres clés

Votre SCPI au 30 juin 2026

Quelques chiffres pour comprendre où en est votre SCPI aujourd'hui.

Le capital de la SCPI



504 348 073 €

Capitalisation

La taille réelle de votre SCPI : dans le cas d'une SCPI à capital variable, c'est le nombre de parts multiplié par le prix d'une part. Plus elle est élevée, plus le patrimoine sous-jacent est important et mutualisé entre associés.

Depuis le 2 avril, les échanges de parts de PERIAL Grand Paris se font sur un marché secondaire encadré par PERIAL AM, selon la loi de l'offre et de la demande.

Dès lors, le calcul de la capitalisation se fait comme suit : parts en circulation × prix acquéreur issu de la dernière confrontation sur le marché secondaire (prix d'exécution + droits d'enregistrement de 5 % + commission de cession TTC).

Les associés de la SCPI



2 296 667

Nombre de parts en circulation

Le nombre total de parts détenues par l'ensemble des associés. Comme la variabilité du capital est temporairement suspendue, le nombre de parts ne bouge plus pendant cette période.



23 288

Nombre d'associés

Le nombre de personnes qui détiennent des parts de votre SCPI. Plus il augmente, plus la base d'épargnants est large et diversifiée.

Les valeurs d'expertises de la SCPI, exprimées par part :



327,65 €

au 31/12/2025

Valeur de réalisation

Ce que vaudrait votre SCPI si elle vendait tout son patrimoine aujourd'hui, dettes remboursées, estimé par des experts indépendants. C'est la valeur la plus proche de ce que vaut réellement votre part. La prochaine valeur de réalisation sera disponible au cours du mois d'août 2026.



423,34 €

au 31/12/2025

Valeur de reconstitution

Ce qu'il faudrait dépenser pour recréer votre SCPI à l'identique aujourd'hui, frais compris. Elle encadre le prix de souscription, fixé à plus ou moins 10 % de cette valeur. La prochaine valeur de reconstitution sera disponible au cours du mois d'août 2026.



Image d'illustration

L'occupation financière



84,7 %

+0,3 % vs 31/03/2026

Taux d'Occupation Financier (TOF)

Le taux d'occupation financier mesure la part des loyers réellement perçus par rapport à ceux que la SCPI encaisserait si tout son patrimoine était loué. Plus il est proche de 100 %, plus votre épargne travaille.

À date, il se compose de :

- 79,9 % de locaux occupés
- 3,2 % de locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un nouveau locataire
- 1,6 % de locaux vacants sous promesse de vente
- 15,3 % de locaux vacants en recherche de locataires

La réserve de revenus potentiels



11 959 488,99 €

Report À Nouveau (RAN)

Cela correspond à 95 jours de dividendes et permet de lisser la performance sur l'année.

L'endettement de la SCPI



35,7 %

Endettement maximal autorisé par les statuts : 40 %

Taux d'endettement

Le rapport entre les dettes de la SCPI et la valeur de son patrimoine. Plus il reste bas, et loin du plafond statutaire de 40 %, plus la SCPI garde de marge de manœuvre financière pour investir ou traverser une période difficile.



Image d'illustration

●●● Patrimoine

Où est investie **votre** épargne aujourd'hui ?

88 immeubles, loués à 84,7 %, répartis dans toute la France.



88

Immeubles



293 907 m²

Superficie totale



309

Baux



3,4 ans

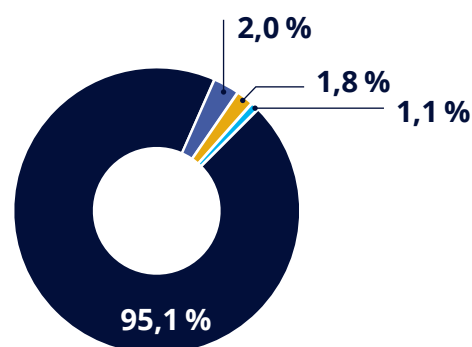
Durée ferme des baux



Immeuble « Nest » - Portefeuille PERIAL Grand Paris

Chiffres au 30 juin 2026

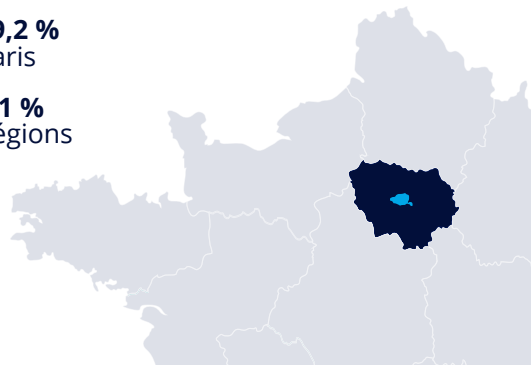
Répartition sectorielle



- Bureaux
- Logistique et locaux d'activités
- Hôtels, tourisme, loisirs
- Commerces

Répartition géographique

- **76,7 %**
Région Parisienne
- **19,2 %**
Paris
- **4,1 %**
Régions



●●● Acquisitions & ventes

Des ventes d'immeubles **stratégiques**

Chaque vente sert le même objectif : améliorer au long cours la qualité du patrimoine pour renforcer vos revenus potentiels.

3

Ventes d'immeubles pour un montant total de 20,5 M€ qui seront réinvestis dans de nouveaux biens à fort potentiel

5,07 M€

Plus-values de cession réalisées

Visuel non contractuel



Vente



PARIS (75016) | BEAUSÉJOUR

1,5 M€ Prix de cession	Juin 2026 Date
Bureaux Typologie	194 m² Surface

Visuel non contractuel



Vente



VINCENNES (94)

985 K€ Prix de cession	Juin 2026 Date
Commerce Typologie	228 m² Surface



Vente



PARIS (75009) | CALAIS

18 M€ Prix de cession	Juin 2026 Date
Bureaux Typologie	2 188 m² Surface

Avertissements : Les acquisitions et cessions passées ne préjugent pas de la gestion et des performances futures de la SCPI.

Engagement

Une stratégie responsable pour la performance des immeubles

Chez PERIAL Asset Management, les dépenses environnementales des fonds ne sont pas une charge : elles sont pensées comme un investissement pour améliorer la qualité des immeubles, leur attractivité locative et leur valorisation dans le temps.

Indicateurs ESG au 30/06/2026

Alignement à la taxinomie⁽¹⁾

37,78 %
(vs objectif visé : 10 %)

Dette durable⁽²⁾

82 %
(sur l'assiette éligible)

Immeubles de bureaux
> 5 000 m² certifiés
BREEAM In-Use⁽³⁾

36 %
(en valeur vénale)

→ Cet alignement représente la part du patrimoine en valeur ayant un DPE A ou étant situé dans le top 15 % du marché sur l'énergie, en plus d'avoir un plan de gestion des risques climatiques.

Le fonds poursuit l'amélioration de la biodiversité sur son patrimoine

L'exemple de l'immeuble « Greenwich » à Serris (77) :

Plusieurs actions en faveur de la biodiversité ont été réalisées sur le site : arrêt total de l'éclairage sur la prairie, plantation de végétaux variés sur les 700 m² de prairie, installation de 3 abris à insectes sur le toit végétalisé et de 2 nichoirs pour les oiseaux des parcs et jardins urbains. Ces travaux ont été menés par la copropriété, dans le cadre du contrat d'entretien des espaces verts.

Sur le plan environnemental, **le score de biodiversité a augmenté de plus de 30 %**, avec une nature locale plus riche et une meilleure capacité à accueillir la faune.

Sur le plan financier, pour un coût de travaux de 5 000 € HT, ces actions **améliorent le cadre de vie des locataires** et contribuent ainsi à les **fidéliser**. Les espaces verts participent aussi à la productivité des entreprises locataires et permettent de réduire la chaleur ambiante, limitant les besoins en climatisation, voire aidant les bâtiments à mieux fonctionner lors des fortes chaleurs. Un jardin conçu selon des principes écologiques peut par ailleurs augmenter la valeur du bien de 5 à 15 % (source : Investamo & Observatoire de l'immobilier durable).

Ces **actions s'inscrivent dans la Stratégie Régionale pour la Biodiversité 2020-2030**, portée par la Région Île-de-France, qui vise à concilier développement du territoire et préservation de la nature autour de quatre axes : améliorer la santé et le bien-être des habitants d'Île-de-France, faire de la biodiversité un atout économique, l'intégrer au cœur de l'aménagement des territoires, et protéger la nature comme un bien commun.



(1) Alignement avec l'objectif « Atténuation du changement climatique » de l'activité « 7.7 Acquisition et gestion d'actifs immobiliers » de la Taxinomie européenne. Le résultat est exprimé en valeur vénale du 30/06/2026 et intègre également la poche de liquidités du fonds immobilier à la date d'arrêt. Rappel des principaux critères d'alignement à la taxinomie à respecter par immeuble : Etiquette A du DPE (diagnostic de performance énergétique) OU top 15 % de performance énergétique par rapport à un benchmark de place comparable.

(2) PERIAL AM a mis en place un cadre de financement durable, visant à aligner conditions de financement des immeubles avec la performance ESG dudit immeuble ou du fonds détenteur. Pour plus d'informations : <https://www.perial.com/documentations/opinion-generale-ethifinance-sustainability-linked-loan-framework>

(3) La certification BREEAM-In-Use évalue la performance d'un bâtiment en exploitation et sa résilience au changement climatique en passant au crible une dizaine de thématiques parmi lesquelles la gestion de l'eau (traitement des eaux usées, récupération de l'eau de pluie), le paysage et l'écologie locale, les matériaux de construction, la gestion de l'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables, le niveau de pollution.

Le Rapport extra-financier 2025 est disponible

Cliquez

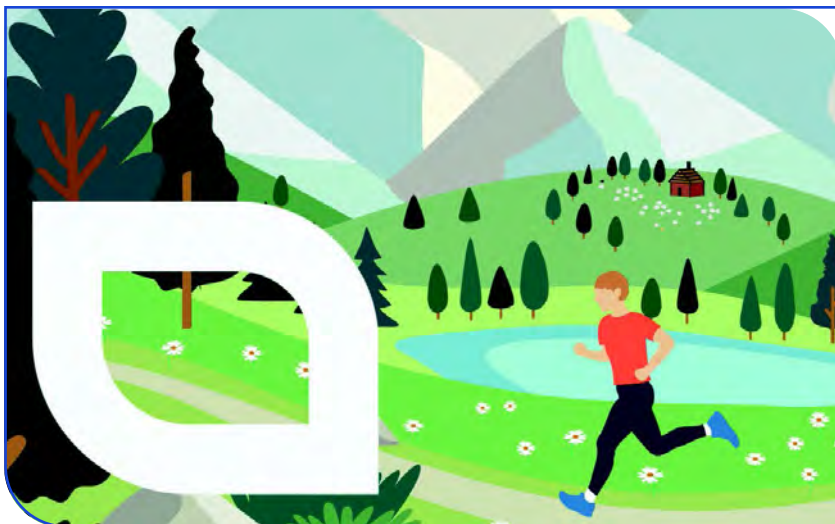


Flashez



À RETENIR :

90 % des immeubles (en valeur) du périmètre cible ont amélioré le score biodiversité d'au moins 30 %



Le chiffre ISR :

Plus de **50 %** du PIB mondial dépend de la nature
(Commission européenne)

Quel est l'impact de la valeur verte pour un épargnant ?

Le montant des loyers

Un immeuble performant énergétiquement se loue généralement à un prix plus élevé. Dans le cadre d'une SCPI, les dividendes réguliers (non garantis et votés en assemblée générale), sont directement alimentés par les loyers générés par les immeubles du fonds. **À ce titre, la valeur verte peut ainsi contribuer positivement aux revenus touchés par les épargnants.**

Le prix de part

Il se base notamment sur la valeur de reconstitution du patrimoine de la SCPI à un instant T. Cette valorisation a lieu tous les 6 mois dans le cadre de campagnes menées par des experts indépendants. Ils matérialisent dans cette valorisation le gain généré par la performance environnementale des immeubles. **Elle peut ainsi avoir un impact très concret sur la valorisation du patrimoine des épargnants.**



La « valeur verte », comment ça marche ?
Découvrez la méthodologie précise.

DÉCOUVRIR →

Avertissements : Les produits commercialisés par PERIAL AM s'exposent à un risque de durabilité. C'est-à-dire la survenance d'un événement ou d'une situation relative au domaine ESG (environnemental, social ou de gouvernance) et qui pourrait potentiellement ou effectivement causer un impact négatif important sur la valeur de l'investissement dans un fonds.

●●● Gestion immobilière

Chercher à sécuriser les loyers :

un travail du quotidien au service de votre épargne

Ce trimestre, les équipes de PERIAL AM ont réalisé de nombreuses opérations de gestion sur votre SCPI. L'objectif ? Optimiser le taux d'occupation des immeubles et les loyers perçus au bénéfice de vos dividendes potentiels.

Une activité locative soutenue

3 relocations

3 210 m²

714 K€ de loyers annuels sécurisés par ces nouvelles locations.



Exemple de relocation :

Immeuble Michelet / Ivry (94)

Locataire : SAS GAMA

Loyer :

444 K€

Surface :

2 592 m²

14 renouvellements

9 154 m²

1,48 M€ de loyers annuels maintenus grâce à ces baux prolongés avant leur échéance.



Le montant des loyers encaissés sur la période

2^e trim. 2026

17,3 M€

1^{er} trim. 2026

14,5 M€

9 libérations

4 244 m²

1,3 M€ de loyers annuels à retrouver sur ces surfaces désormais vacantes.



Des locataires diversifiés

Principaux locataires

TOP 5

31,2 %

20 suivants

24,3 %

Reste

44,5 %

Parmi nos 309 locataires, les 5 plus importants en termes de loyers versés ce trimestre ne représentent que 31,2 % des loyers. Moins les sources de revenus sont concentrées, plus les risques en cas d'impayés sont lissés.

Avertissements : les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

●●● Souscription

Les frais de **votre SCPI**

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

Avant de vous verser vos dividendes, nous pouvons être amenés à appliquer :

Chaque frais correspond à un travail précis mené par nos équipes. Aucun n'est systématique. Lorsqu'un frais s'applique, il est déjà déduit avant que le dividende ne soit versé sur votre compte. Vous n'avez rien à recalculer de votre côté. Le détail complet de tous les frais figure dans le rapport annuel.

Quand vous êtes Associés

10 % HT sur les loyers

Commission de gestion

Sur 100 € de loyer encaissé par la SCPI, environ 10 € HT reviennent à la gestion (recherche de locataires, encaissement, entretien des immeubles). Le reste alimente votre dividende potentiel.

2,5 % HT

Commission sur arbitrage

Ils couvrent la gestion des ventes et la mise en place de la stratégie de cession.

3 % ou 5 % HT

en fonction du montant des travaux

Commission de suivi et pilotage des travaux

Ils couvrent la gestion de travaux, le paiement des architectes et des bureaux d'études.

Si vous vendez vos parts

4,8 % TTC

Commission de cession

Payés par l'acquéreur dans le cadre du marché secondaire.

5 %

Droits d'enregistrement

Minimum de 25 € - que PERIAL AM reversera pour le compte de l'acheteur à l'administration fiscale.

Les décisions prises ensemble en **Assemblée Générale**

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle de PERIAL Grand Paris s'est tenue le 11 juin 2026. Les résolutions soumises au vote des associés ont été adoptées à la majorité. Nous remercions les associés pour leur participation active et la confiance témoignée à travers leurs votes.

Parmi les résolutions marquantes figure l'adoption de la Résolution 12, permettant le reversement du « reset fiscal » lors du versement de chaque acompte sur dividende. Dans le cadre des distributions de plus-values immobilières, la société de gestion règle l'impôt sur les plus-values pour le compte des associés personnes physiques. Les associés personnes morales, non soumis à cette fiscalité, bénéficient quant à eux du reversement de la quote-part correspondante sous la forme d'un complément de distribution appelé « reset fiscal ». Cette résolution permet d'intégrer ce mécanisme aux distributions périodiques de la SCPI.

L'ensemble des textes des résolutions et leurs explications détaillées figurent dans le rapport annuel 2025 de votre SCPI, disponible sur le site www.perial.com.

Résolutions d'ordre ordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 1	741 944	98,86 %
Résolution 2	741 407	98,79 %
Résolution 3	742 583	98,94 %
Résolution 4	738 722	98,43 %
Résolution 6	744 728	99,23 %
Résolution 7	745 492	99,33 %
Résolution 8	741 913	98,85 %
Résolution 9	741 667	98,82 %
Résolution 10	744 244	99,17 %
Résolution 11	743 761	99,10 %

Résolutions d'ordre extraordinaire

Résolutions	Voix	%
Résolution 12	539 710	98,05 %
Résolution 13	542 003	98,46 %

Résolution n°5

Nomination de trois membres du Conseil de Surveillance :

Noms	Voix	Résultats
Fabrice BONGIOVANNI	205 400	Élu
Aude DIANO ODING	160 196	Élue
Didier VANHAMME	90 389	Élu

●●● Marché secondaire

3 mois, 2 214 parts échangées

Depuis le 2 avril, les échanges de parts de PERIAL Grand Paris se font sur un marché secondaire encadré par PERIAL AM, selon la loi de l'offre et de la demande. Chaque dernier jour ouvré du mois à 14h, les ordres de vente et d'achat sont confrontés.

Depuis l'ouverture du marché secondaire :

8,60 %

des ordres passés

2 214

parts échangées



460 K€

Le montant total échangé

Les 3 premières confrontations

Date de confrontation	Parts échangées	Volume échangé	Prix d'exécution	Prix proposé le plus bas à l'achat	Prix proposé le plus haut à l'achat
30/06/2026	1 212	242 400,00 €	200,00 €	150,00 €	280,00 €
29/05/2026	672	135 744,00 €	202,00 €	150,00 €	300,00 €
30/04/2026	330	82 500,00 €	250,00 €	150,00 €	309,11 €

Pourquoi ce mécanisme ?

Proposer un nouvel outil de liquidité pour les associés en ayant besoin

Les demandes de revente ayant augmenté sans être compensées par suffisamment de nouvelles souscriptions, un marché secondaire a été instauré. Il offre un cadre régulé, indépendant de la collecte, où vendeurs et acheteurs peuvent se positionner selon leurs critères de prix.



Tout comprendre sur le marché secondaire

Fonctionnement, frais, fiscalité, carnet d'ordres en temps réel : retrouvez toutes les informations sur notre page dédiée. **perial.com/lp/annonce-suspension-variabilite**

DÉCOUVRIR →

AVERTISSEMENT : Les produits commercialisés par PERIAL AM sont des investissements long terme (durée de détention recommandée : 8 ans minimum) qui n'offrent aucune garantie de rendement ou de performance et présentent un risque de perte en capital et de liquidité. Les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et financier, ainsi que du versement des dividendes, lui-même conditionné au vote préalable de l'assemblée générale des associés. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La revente de parts sur le marché secondaire n'est pas garantie et dépend de l'existence d'acheteurs au même niveau de prix et du rang dans le carnet d'ordres. Pour les autres risques, consultez les notes d'information et DIC disponibles sur perial.com. Valeurs au 31/12/2025 — autres données au 25 juillet 2026 — Source : PERIAL AM.

●●● Marché secondaire

Comprendre la valorisation de votre SCPI

La valeur d'une SCPI se mesure grâce à une méthodologie encadrée, qui repose sur une estimation de la valeur des immeubles de son patrimoine. Elle n'est pas liée au prix d'exécution sur le marché secondaire.

Deux notions à bien différencier

La valeur de réalisation

Deux fois par an, des experts immobiliers indépendants de la société de gestion évaluent chaque immeuble de la SCPI comme s'il devait être vendu immédiatement. **Ils déterminent alors ce qu'on appelle la « valeur vénale ».** Mais pour estimer la valeur réelle de votre patrimoine, la valeur vénale ne suffit pas.

Il faut y ajouter



Sa trésorerie, ses loyers en attente...

Et en soustraire



Ses dettes et ses charges (emprunts potentiels, fournisseurs, impôts...)

On obtient alors la « **valeur de réalisation** », c'est la valeur nette de la SCPI. C'est ce qu'elle vaudrait si tout était liquidé aujourd'hui. **Au 31 décembre 2025, elle est de 327,65 € pour PERIAL Grand Paris.**



Pour une SCPI en marché primaire, c'est à partir de cette valeur de réalisation que le prix d'une part est calculé.

Le prix d'exécution

Ce prix dépend de ce que vendeurs et acheteurs acceptent à un instant T. En clair : si un associé choisit de vendre ses parts à un prix bas, cela n'impacte pas la valeur de vos propres parts. Les échanges de parts n'affectent pas vos dividendes potentiels ni la valeur de vos immeubles et donc de votre placement.

PERIAL AM gère le patrimoine de ses SCPI pour l'ensemble des associés, qu'ils vendent, achètent, ou restent investis.

Le prix d'exécution sur le marché secondaire ne traduit donc pas la valeur de votre patrimoine.



Immeuble « Seine Avenue » - Portefeuille PERIAL Grand Paris

●●● Marché secondaire

Le travail de fond continue pour améliorer la qualité de votre SCPI

En parallèle du marché secondaire, PERIAL AM travaille à améliorer les fondamentaux de la SCPI dans l'intérêt de l'ensemble des associés. L'objectif est clair : une fois le patrimoine assaini et la dette réduite, revenir à un fonctionnement classique. Pour comprendre exactement où nous en sommes, voici un état des lieux précis et transparent.

Point d'avancement sur nos objectifs de gestion pour 2026



Cessions :
26,1 M€

Image d'illustration



Au premier semestre, PERIAL Grand Paris a réalisé plus de 26 M€ de cessions dans le cadre de sa stratégie active de gestion et d'optimisation du patrimoine. Parmi les opérations marquantes figure la vente de l'immeuble de bureaux Calais, à Paris, pour un montant de 18 M€. Cette transaction a dégagé une plus-value, susceptible d'être distribuée aux associés selon les décisions futures de la SCPI. Ces arbitrages permettent de renforcer la qualité du patrimoine et de saisir de nouvelles opportunités de création de valeur.



Relocations :
967 K€

Image d'illustration



Dans un marché immobilier toujours exigeant, PERIAL Grand Paris poursuit ses efforts de commercialisation afin d'améliorer son taux d'occupation financier. Plusieurs relocations significatives sont intervenues ce trimestre, notamment à Ivry-sur-Seine (2 592 m² loués à SAS GAMA), à Paris dans l'immeuble Balzac (352 m² loués à l'étude Vidalenc, Arnal & Lagrange). Ces signatures doivent contribuer au renforcement progressif des revenus locatifs de la SCPI.



Renouvellements :
1,7 M€

PERIAL Grand Paris poursuit une politique active de renouvellement des baux afin de pérenniser ses revenus locatifs. Dans le contexte actuel du marché du bureau francilien, fidéliser un locataire constitue souvent une source de valeur supérieure à la signature d'un nouveau bail, en réduisant les périodes de vacance et les coûts associés à la relocation. Cette stratégie participe au renforcement de la résilience et de la performance du patrimoine.



Image d'illustration



À votre service depuis 1966

60 ans de savoir-faire
en épargne immobilière

60 000
épargnants

5,4 Mds €
gérés

+ 410
immeubles
en portefeuille

100 %
des fonds
labellisés ISR

60 ans de service pour votre épargne



Un accompagnement efficace

90 % des demandes traitées au premier appel



Un traitement rapide des dossiers

Des souscriptions prises en charge sous 48 heures



Des versements programmés

Pour un plan d'épargne adapté



Un paiement mensuel des dividendes potentiels

Pour la SCPI PERIAL Opportunités Europe



Des outils digitaux modernes

Des souscriptions digitalisées et un espace client intuitif

Source : PERIAL AM
Données au 30/06/2026

Modalités d'acquisition et de cession des parts



SUSPENSION TEMPORAIRE DE LA VARIABILITÉ DU CAPITAL

Depuis le 25 février 2026, la Société de gestion a suspendu temporairement la variabilité du capital de cette SCPI. Cette suspension entraîne la création d'un marché secondaire, via des ordres d'achat / vente.

INSCRIPTION ORDRES D'ACHAT / VENTE

Les ordres d'achat et de vente sont disponibles sur simple demande auprès du Service Client de PERIAL Asset Management :

34 RUE GUERSANT

75017 PARIS

Tel : 01 56 43 11 11

E-mail : infos@perial.com

<https://www.perial.com>

Les ordres d'achat et de vente doivent être adressés dûment complétés et signés à PERIAL Asset Management :

- Les associés disposant d'un espace privé peuvent créer, compléter et modifier leur ordre sur cette plateforme digitale
- Les nouveaux clients ne disposant pas d'un espace privé peuvent initier un ordre d'achat à partir du site internet <https://www.perial.com> (bouton « Souscrire »)
- Par courrier recommandé avec avis de réception
- Par e-mail à l'adresse infos@perial.com

Les modalités de signature des ordres sont, selon les cas :

- Titulaire en nom propre : signature du titulaire,
- Titulaire en communauté : signature obligatoire des deux époux,
- Titulaire en indivision : signature de tous les indivisaires ou de leur représentant,
- Titulaire en démembrement de propriété (viager) : signature du nu-propriétaire et de l'usufruitier
- Les sociétés (SCI, SA, etc.) doivent justifier des pouvoirs autorisant le signataire à effectuer l'opération (cf. statuts et/ou délibérations ad hoc),
- En cas de porte-fort, apposer le cachet de l'étude et la signature du notaire.

Les ordres d'achat et de vente doivent impérativement être accompagnés des documents obligatoires indiqués sur les formulaires. Après vérification, les ordres d'achat (incluant leur couverture financière) et de vente répondant aux critères de validité sont horodatés et inscrits sur le registre des ordres pour être pris en compte lors de la prochaine confrontation.

Les ordres de vente portant sur des parts nanties ne pourront être inscrits sur le registre qu'après réception, par la société de gestion, de la mainlevée du nantissement.

PRIX DES ORDRES ACHAT / VENTE

Les ordres de vente sont établis à un prix minimum net revenant au cédant.

- Les ordres d'achat sont établis à un prix maximum incluant la commission de cession et les droits d'enregistrement

PERIAL Asset Management n'intervient pas

dans la fixation des prix et ne fournira aucune recommandation concernant les prix d'achat et de vente. Chaque investisseur est libre et responsable de fixer le prix auquel il souhaite acquérir ou vendre des parts de la SCPI.

PERIAL Asset Management publie sur le site internet <https://www.perial.com> :

- Le prix d'exécution déterminé lors des confrontations précédentes ainsi que le volume de parts échangées ;
- Les cinq prix d'achat les plus élevés figurant sur le registre ;
- Les cinq prix de vente les plus bas figurant sur le registre.

Ces informations seront par ailleurs communiquées à toutes personnes qui en fera la demande.

COUVERTURE DES ORDRES D'ACHAT

Pour être inscrits au registre des ordres, les ordres d'achat doivent au préalable être couverts financièrement. Pour cela, l'acquéreur doit impérativement effectuer un paiement, par virement uniquement, correspondant au montant total de son ordre d'achat. Les coordonnées du compte bancaire (IBAN) sont indiquées sur le formulaire d'achat.

L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription de l'ordre d'achat correspondant sur le registre des ordres. Les fonds versés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

En cas d'annulation ou de péremption d'un ordre non-exécuté, les fonds sont intégralement restitués à l'acquéreur dans un délai maximum de 15 jours ouvrés. Pour les ordres exécutés, même partiellement, la différence entre le montant de la couverture et le montant réel d'exécution est remboursée à l'acquéreur lorsque l'ordre est intégralement exécuté ou bien s'il est annulé ou périmé.

DURÉE DE VALIDITÉ DES ORDRES

Les ordres de vente ont une durée de validité de 12 mois. Ils peuvent être prorogés pour une durée de 12 mois maximum.

Les ordres d'achat ont par défaut une durée de validité de 6 mois mais l'acquéreur peut indiquer une validité alternative comprise entre 1 et 12 mois. Ils peuvent être prorogés pour une durée de 12 mois maximum.

La durée de validité débute le jour de l'inscription horodatée de l'ordre sur le registre des ordres. L'ordre sera pris en compte jusqu'à la dernière confrontation précédant l'échéance de validité de l'ordre. Le mandat donné à PERIAL Asset Management prend fin automatiquement dans l'un des cas suivants :

- Exécution totale de l'ordre ;
- Péremption de l'ordre à la fin de sa période de validité ;
- Révocation de l'ordre par le(s) signataire(s).

Chaque donneur d'ordre ne peut transmettre plus d'un ordre de même nature et pour un même produit en cours de validité concomitamment. Par ailleurs, il est interdit de céder directement de « gré à gré » les parts

faisant l'objet d'un mandat de vente, sans avoir au préalable annulé l'ordre de vente correspondant.

DATE LIMITE DE RÉCEPTION/INSCRIPTION

Pour chaque confrontation, les ordres d'achat (incluant leur couverture financière) et de vente peuvent être reçus et inscrits sur le registre des ordres jusqu'au dernier jour ouvré précédant à 17h. Si cette limite est dépassée, l'ordre ne pourra pas participer à cette confrontation et sera pris en compte pour la confrontation suivante.

Cette date limite s'applique également aux demandes de modifications ou d'annulation des ordres existants.

MODIFICATION/ANNULATION DES ORDRES

Les investisseurs ayant un ordre en cours de validité peuvent adresser à PERIAL Asset Management une demande de modification ou d'annulation de celui-ci :

- Les associés disposant d'un espace privé peuvent créer, compléter, modifier et annuler leur ordre sur cette plateforme digitale ;
- Les investisseurs peuvent obtenir le formulaire de modification/annulation des ordres auprès du Service Client de PERIAL

Asset Management. Une fois dûment complété et signé dans les mêmes conditions que l'ordre d'origine, le formulaire peut être transmis à la société de gestion par courrier avec avis de réception ou par e-mail à l'adresse infos@perial.com.

La modification d'un ordre entraîne la perte de son rang dans les cas suivants :

- Augmentation du nombre de parts à l'achat ou à la vente ;
- Diminution du prix maximum (frais et droits inclus) pour les ordres d'achat ;
- Augmentation du prix minimum pour les ordres de vente ;
- Modification du sens de l'ordre.

CONFRONTATION/EXÉCUTION DES ORDRES

PERIAL Asset Management procède à la confrontation périodique des ordres d'achat et des ordres de vente le dernier jour ouvré de chaque mois à 14h. La périodicité des confrontations pourra être modifiée si les conditions de marché l'exigent.

Les ordres sont exécutés par la Société de Gestion, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix. Sont exécutés, en priorité, les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés. Le prix d'exécution est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible, dans le cas où ces critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Modalités d'acquisition et de cession des parts ● ● ●

Les transactions effectuées sur le marché secondaire sont inscrites par la Société de Gestion sur le registre des associés. Cette inscription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et rend opposable, dès cet instant, à la Société et aux tiers le transfert de propriété qui en résulte.

Sauf indication contraire du donneur d'ordre, les ordres peuvent être partiellement exécutés. En cas de cession des parts, le montant correspondant est réglé par virement bancaire au vendeur dans un délai maximum de 15 jours ouvrés à compter de la réalisation de la transaction.

JOUISSANCE DES PARTS

Lorsqu'un ordre de vente est exécuté, le vendeur perd la jouissance des parts cédées et, de ce fait, ses droits aux acomptes de dividende au premier jour du mois de l'enregistrement de la cession. Ces droits sont transférés à l'acquéreur à cette même date.

CESSIONS DES PARTS EFFECTUÉES DIRECTEMENT DE GRÉ À GRÉ

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification,

soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles. Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

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

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

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs.

- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5 %, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

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

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

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

L'ensemble des informations et documentations concernant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management sont disponibles sur le site <https://www.perial.com> (statuts, note d'information, document d'information clé, rapport annuel).

Ni la Société de gestion, ni cette SCPI, ne garantissent la revente des parts, ni le remboursement des sommes investies.



60 ans de savoir-faire en épargne immobilière



Vous souhaitez en savoir plus ?

☎ 01 59 30 14 57

✉ infos@perial.com

🌐 <https://www.perial.com/scpi/perial-grand-paris>

Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** • Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** • SIREN **775 696 446** • Adresse : 34 rue Guersant - 75017 Paris • Service Clients : **+33 (0)1 56 43 11 11** • infos@perial.com • www.perial.com • PERIAL Grand Paris : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 34 rue Guersant - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 - Immatriculation RCS : **784 826 257** | N° Visa AMF : **17-39** du 05/09/2017 | Capital maximal statutaire : **600 000 000 €** | Date de création : **15/12/1966** | Durée de constitution : **31/12/2050**