Document d'information clé

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit Perial Opportunités Territoires

« Perial Opportunités Territoires » (931 805 782 RCS Paris), Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à Capital Variable

Initiateur du PRIIPS : PERIAL Asset Management (775 696 446 RCS Paris), SAS Unipersonnelle
Site web : www.perial.com
Appelez le 01.56.43.11.11 pour de plus amples informations.
L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de PERIAL Asset Management en ce qui concerne ce document d'informations clés.
PERIAL Asset Management est agréée en France sous le n°GP-07000034 et réglementée par l'AMF (ci-après la «Société de Gestion»).
Document produit le 15 juin 2026.

Avertissement : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type : Perial Opportunités Territoires est une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital variable.

La durée de la SCPI est fixée à 99 ans, la durée de placement recommandée est de 8 ans.

Objectifs : l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier composé notamment d'actifs immobiliers tertiaires situés en France Métropolitaine :

- localisation : les acquisitions se feront dans les principales agglomérations françaises et leurs périphéries et sur opportunité en région Ile-de-France et dans les pays de l'Union Européenne (relevant de Zone Euro).
- typologie : des bureaux, des commerces (par exemple commerce en pied d'immeuble ou boîtes commerciales), des entrepôts ou des actifs industriels, des actifs liés au secteur de la santé (par exemple cliniques, EHPAD, crèches), des actifs liés au secteur du tourisme (par exemple hôtel, hôtellerie de pleine aire, résidence de tourisme) ou tout autre type d'actif d'immobilier d'entreprise si l'acquisition représente une opportunité pour la Société tant d'un point de vue de diversification du risque ou d'amélioration de la performance financière. Accessoirement dans des actifs immobiliers d'habitation.

Les immeubles seront acquis achevés ou en état futur d'achèvement.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa stratégie d'investissement et dans sa gestion des actifs, la SCPI prend également en compte les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG). La part des actifs analysés ESG dans le portefeuille du fonds est durablement supérieure à 90% en valeur. Ce fonds adopte une approche ESG dite Best-in-Progress » s'appliquant sur a minima 90% des actifs du patrimoine immobilier (en valeur). Une soixantaine de critères ESG sont évalués sur chaque actif immobilier, dès l'acquisition et a minima mis à jour annuellement. Ces critères ESG comportent notamment : la performance énergétique, les émissions de gaz à effet de serre, la certification environnementale, la qualité de la biodiversité locale, l'accessibilité en transports en commun, l'équipement des immeubles disposant d'un parking en bornes pour de recharge pour véhicules électriques, l'implication des parties prenantes (Property Managers et prestataires notamment) ou encore l'exposition aux risques climatiques, Cette approche ESG contient toutefois des limites liées à (i) la qualité des données extra-financières disponibles, (ii) aux investissements nécessaires qui peuvent impacter la rentabilité d'un immeuble et enfin (ii) au manque d'engagement des certaines parties prenantes. Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financier sur notre site internet dans la note d'information notamment à l'article III Stratégie d'investissement de la Société c) Stratégie extra- financière de la Société.

La SCPI pourra avoir recours au financement bancaire dans la limite de 40 % de la dernière valeur d'expertise publiée.

La Société de Gestion procède à une distribution des acomptes sur dividende et a qualité pour en fixer librement le montant. Si vous

souhaitez vous retirer en tout ou partie de la SCPI, vous disposez des possibilités suivantes :

- le retrait : en demandant le remboursement de tout ou partie de vos parts à la Société de Gestion. Le retrait intervient en contrepartie d'une souscription correspondante, ou
- la cession de gré à gré de tout ou partie de vos parts sans intervention de la Société de Gestion. Par ailleurs, la Société de Gestion ne garantit pas la liquidité des parts sociales souscrites.

Nom du dépositaire : Société Générale Securities Services

Informations complémentaires :

L'ensemble de la documentation légale et règlementaire de la SCPI figure sur notre site internet www.perial.com (bulletin semestriel, rapport annuel, note d'information et statuts, bulletin de souscription).

Le prix de souscription d'une part figure dans la note d'information de la SCPI disponible sur notre site internet.

Pour de plus amples informations pratiques, vous pouvez notamment vous référer à la note d'information et aux statuts, disponibles sur le site internet www.perial.com.

Investisseurs de détail visés :

Principalement des épargnants privés, disposant à la fois d'un horizon d'investissement long terme (8 ans) et d'une capacité d'épargne leur permettant

d'investir une somme minimum de 500 € en parts de SCPI. La SCPI est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés. Ces épargnants investissent soit en direct, soit de façon intermédiée via des conseillers en gestion de patrimoine, un assureur, un réseau bancaire ou tout autre canal de distribution. Également des investisseurs institutionnels pour compte propre, souhaitant s'exposer à la classe d'actifs Immobilier via des véhicules mutualisés : caisses de retraite, compagnies ou mutuelles d'assurances, institutions de prévoyance, associations, fondations, entreprises, Family Offices, Banques.

Par ailleurs, la Société de Gestion refuse la souscription des parts de SCPI émanant d'une US Person ainsi que tout transfert de parts au profit d'une US Person. Recommandation : Ce fonds pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport dans 8 ans.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

INDICATEUR DE RISQUE

1	2	**3**	4	5	6	7

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

- L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 8 années.
- L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit au-delà des 8 ans se situent à un niveau entre faible et moyen.
- Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevriez en retour. Vous ne pourrez peut-être pas sortir du produit avant échéance.
- Les risques ci-dessous liés au produit n'ont pas été pris en compte dans le calcul de l'indicateur de risque :
    - **Risque de perte en capital :** Montant du capital non garanti. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
    - **Risque de liquidité :** Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité moindre comparée aux actifs financiers. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondante ou, à défaut, en cas de dotation du fonds de remboursement.
    - **Autres risques :** Risque de gestion discrétionnaire. Risque lié à l'absence de garantie de l'objectif de gestion. Risque lié aux objectifs extra- financiers. Risque de durabilité. Risque de marché locatif. Risque lié à l'effet de levier du produit. Pour plus d'information sur les risques, veuillez- vous référer à la Note d'information.

Scénarios de performance (Montants exprimés en €)

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même (détention, exploitation du patrimoine immobilier, ...), ainsi que les frais de souscription dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez.
Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.
Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'entreprise France au cours des 13 dernières années.
Scénario favorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement basé sur l'indice EDHEC IEIF France entre le 28/02/2014 et le 28/02/2022.
Scénario intermédiaire : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement basé sur l'indice EDHEC IEIF France entre le 30/04/2013 et le 30/04/2021.
Scénario défavorable : Ce type de scénario s'est produit pour un investissement basé sur l'indice EDHEC IEIF France entre le 30/06/2023 et le 28/02/2026.
Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.
Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Période de détention recommandée : 8 ans Exemple d'investissement 10 000 € - Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans (période de détention recommandée)
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 180 €	7 000 €
	Rendement annuel moyen	-18,20 %	-4,36 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	8 460 €	8 380 €
	Rendement annuel moyen	-15,40 %	-2,18 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 320 €	13 060 €
	Rendement annuel moyen	-6,80 %	3,39 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 720 €	14 230 €
	Rendement annuel moyen	-2,80 %	4,51 %

Les scénarios de performance sont mis à jour mensuellement et sont disponibles en suivant ce lien : https://linktr.ee/perialam_scpi_priips. L'indice EDHEC IEIF France est utilisé en tant qu'indice de référence pour la stratégie d'investissement en immobilier tertiaire diversifié.

Le scénario défavorable correspond à la pire performance observée sur la période historique considérée.

Le scénario intermédiaire correspond à la performance médiane observée sur la période historique considérée.

Le scénario favorable correspond à la meilleure performance observée sur la période historique considérée.

Le scénario de tension diffère significativement des trois autres scénarios et permet d'estimer la performance en conditions de marché extrêmement défavorables.

Que se passe-t-il si PERIAL Asset Management n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte de PERIAL Asset Management. En cas de défaillance de PERIAL Asset Management, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement

Coûts au fil du temps

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %).
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- 10 000 € sont investis.

Investissement de 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux en €	1 355 €	5 343 €
Incidence des coûts annuels (1)	13,55 %	4,53 %

(1) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 7,92% avant réduction des coûts et de 3,39% après cette déduction. Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Après 1 an
Coûts d'entrée	11,00% maximum du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement	1100 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit	0 €
Coûts récurrents		**Après 1 an**
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,06% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	94 €
Coûts de transaction	1,81% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	161 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		**Après 1 an**
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit	0 €
Commissions d'intéressement	Aucune commission liée à l'intéressement n'existe pour ce produit	0 €

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 8 ans

La SCPI est un placement à long terme dont le principal intérêt est de générer des loyers. Il est conseillé de détenir les parts pendant une durée minimale de 8 ans afin d'amortir les frais inhérents à la SCPI. Il est possible de retirer son argent de façon anticipée, les modalités de retrait figurent dans la note d'information de la SCPI, disponible sur le site internet www.perial.com. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes soumis au risque de liquidité décrit ci-avant.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez nous adresser une réclamation par téléphone au 01 56 43 11 11, par courrier à l'adresse suivante : PERIAL Asset Management, 34 rue Guersant 75017 PARIS, par email : infos@perial.com. L'ensemble de la procédure de réclamation se trouve sur notre site internet www.perial.com

Autres informations pertinentes

Afin de souscrire des parts de la SCPI, vous devrez recevoir les documents suivants disponibles sur notre site internet www.perial.com : note d'information et statuts à jour, dernier bulletin périodique, dernier rapport annuel, bulletin de souscription et document d'information clé.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Un diagramme affichant la performance du fonds en pourcentage de perte ou de gain par an au cours des dix dernières années est consultable sous le lien suivant : www.perial.com/scpi/

La SCPI est classée dans la définition de l'article 8 du règlement européen dit « Disclosure » ou « SFDR ». Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux extra-financiers à la page « Documentation » du site, à l'adresse www.perial.com/documentation.

Il est à noter que le présent document sera mis à jour au minimum une fois tous les 12 mois. Les informations diffusées sur ce présent document ont un caractère purement informatif, le document d'information clé ne peut pas constituer un document contractuel.