



PERIAL
OPPORTUNITÉS
EUROPE



REPUBLIQUE FRANÇAISE



PERIAL
ASSET MANAGEMENT

Rapport
annuel **2025**

Sommaire

41 %

EUROPE

Exposition géographique au 31/12/2025

50,76 €

DISTRIBUTION NETTE DE FISCALITÉ EUROPÉENNE

Par part en 2025

12 124

Nombre d'associés au 31/12/2025

La SCPI européenne diversifiée

Édito	4
Faits marquants	6
Organes de direction & de contrôle	8
Rapport de gestion 2025	9
Gouvernance : sécuriser vos investissements	27
PERIAL Positive 2030	31
Rapport du commissaire aux comptes	32
Rapport du conseil de surveillance	35
Documents de synthèse	37
Projet de résolutions	43
Annexe comptable	46
Inventaire détaillé des placements immobiliers	59

► Photo non contractuelle / DR

Édito



« Cette gestion dynamique, alternant investissements et cessions, constitue l'un des piliers de la stratégie de PERIAL Opportunités Europe. »

Éric Cosserat

Président de PERIAL Asset Management

- Une gestion active combinant investissements ciblés et arbitrages créateurs de valeur potentielle pour les Associés.
- Une liquidité restaurée en 2025, de nouvelles acquisitions en Europe et des fondamentaux renforcés.
- En 2026, une SCPI modernisée pour accompagner de nouveaux usages de l'épargne.

L'année 2025 marque une étape importante dans l'histoire de votre SCPI. En adoptant le nom PERIAL Opportunités Europe, elle a clarifié son positionnement et réaffirmé ce qui constitue son ADN depuis l'origine : une SCPI européenne, opportuniste, capable de s'adapter aux cycles immobiliers et d'en tirer parti pour créer de la valeur dans la durée.

L'environnement économique et immobilier de 2025 est resté exigeant. Si les tensions observées en 2023 et 2024 ont progressivement laissé place à davantage de lisibilité, les marchés européens n'ont pas évolué de manière homogène. Les niveaux de valorisation, les dynamiques locatives et les perspectives économiques ont continué de varier fortement d'un pays à l'autre et d'un secteur à l'autre. Dans ce contexte, notre responsabilité a été de gérer avec discernement, sans céder ni à l'immobilisme ni à la précipitation.

La gestion de PERIAL Opportunités Europe s'est ainsi articulée autour d'un objectif central : préserver les équilibres fondamentaux de la SCPI, en conciliant performance, liquidité et diversification. La collecte enregistrée en 2025 a joué un rôle clé dans cette trajectoire. Elle a permis de restaurer une situation de liquidité saine, en résorbant les demandes de retrait en attente, tout en conservant une approche volontairement sélective dans l'allocation des capitaux. Cette discipline est essentielle : elle garantit que chaque euro investi contribue réellement à la qualité et à la cohérence du patrimoine.

Sur le plan des investissements, 2025 illustre pleinement la capacité de votre SCPI à lire les cycles immobiliers européens. Dans un contexte où certaines typologies d'immeubles et certaines zones demeuraient sous pression, d'autres ont offert des points d'entrée attractifs, tant en

termes de rendement à l'acquisition que de perspectives locatives. Les investissements réalisés ont ainsi répondu à un double impératif : capter des opportunités identifiées avec précision, tout en renforçant la diversification géographique et sectorielle du portefeuille. La diversité des cycles économiques et des marchés locatifs en Europe crée un terrain particulièrement favorable à une gestion active et opportuniste.

Parallèlement, l'année 2025 a été marquée par des ventes d'immeubles ciblées. Ces cessions ont permis de cristalliser de la valeur et de dégager des marges de manœuvre financières au bénéfice de l'ensemble des Associés.

Cette gestion dynamique, alternant investissements et cessions, constitue l'un des piliers de la stratégie de PERIAL Opportunités Europe. Elle permet d'adapter en continu le portefeuille aux évolutions des marchés, sans jamais perdre de vue la recherche d'un rendement durable.

La performance délivrée en 2025 reflète cette discipline de gestion. Elle s'inscrit dans une trajectoire maîtrisée, attentive à la soutenabilité des revenus distribués et à la qualité des immeubles détenus.

L'année 2026 s'ouvre dans un environnement un peu plus favorable sur plusieurs marchés européens, même si les situations restent assez hétérogènes selon les secteurs d'activités et les pays concernés. Cette nouvelle phase est également marquée par une modernisation des modalités d'accès et de fonctionnement de la SCPI, afin de mieux répondre aux attentes des épargnants d'aujourd'hui. La division du prix de part réalisée en début d'année, qui n'a pas impacté la valeur des investissements puisqu'elle s'est accompagnée d'une multiplication du nombre de part détenues par les Associés, vise à renforcer l'accessibilité de PERIAL Opportunités Europe, à faciliter la mise en place de solutions d'épargne programmée et à accompagner une approche progressive de l'investissement immobilier. La mensualisation des dividendes, quant à elle, traduit une volonté de lisibilité accrue des revenus et d'adaptation aux usages modernes de l'épargne.

Ces évolutions renforcent les fondamentaux de votre SCPI. Elles traduisent une conviction forte : la performance de long terme s'accompagne d'une capacité d'adaptation, tant sur le plan patrimonial que dans la relation aux Associés. Notre ambition reste inchangée : poursuivre une gestion active, opportuniste et rigoureuse, en restant attentifs à la qualité des immeubles, à la solidité des locataires et à la soutenabilité de la performance dans le temps.

PERIAL Opportunités Europe aborde ainsi cette nouvelle phase avec des fondamentaux renforcés, une stratégie clarifiée et une exigence intacte : c'est dans la lecture fine des cycles et dans la discipline de gestion que se construit, durablement, la valeur pour les Associés.

Faits marquants



PERIAL
OPPORTUNITÉS EUROPE

PERIAL Opportunités Europe vous accompagne depuis 27 ans. Multi-récompensée, labellisée ISR, elle recherche les meilleures opportunités en Europe, en diversifiant l'épargne immobilière dans trois univers : **l'économie réelle, le tourisme et le commerce.**



► Photo non contractuelle / DR

Des performances robustes, un historique rassurant

CAPITALISATION DE LA SCPI AU 31/12/2025

788 M€

DISTRIBUTION 2025

50,76 €

PAR PART

7,32 %

TRI DEPUIS LA CRÉATION, DEPUIS PLUS DE 25 ANS

6,10 %

TAUX DE DISTRIBUTION ET PGA 2025

Une SCPI européenne diversifiée et opportuniste



ÉVOLUTION DES CONDITIONS D'ACCÈS AU 1^{ER} JANVIER 2026

€ PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART DE

880 € à 44 €

(division du prix par 20, et multiplication du nombre de parts des associés par 20 : pas de perte de valeur) et **versement mensuel** des dividendes potentiels.

CHANGEMENT DE NOM

PFO devient **PERIAL Opportunités Europe** à l'issue de l'Assemblée Générale 2025.

PERIAL OPPORTUNITÉS EUROPE

RETOUR À LA LIQUIDITÉ

Collecte brute 2025 :

36,9 M€

Les parts en attente de remboursement de PERIAL Opportunités Europe ont été purgées dès le 1^{er} semestre.

La Performance Globale Annuelle (PGA) correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de l'évolution du prix de souscription sur l'année.

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

Le taux de distribution est la division du dividende brut de l'année 2025 (y compris 0,71% de plus-values et 0,58% de Report à Nouveau, le RAN, distribués pour PERIAL Opportunités Europe en 2025), avant prélèvements français et étrangers payés par la SCPI (soit 0,33% pour PERIAL Opportunités Europe) pour le compte de l'associé, par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT
SAS au capital de 495 840 euros
(Associé Unique : PERIAL SA)
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Agrément AMF n°GP 07000034
775 696 446 RCS PARIS

DIRECTION

Monsieur Éric COSSERAT,
Président
Monsieur Vincent LAMOTTE,
Directeur Général Délégué
Monsieur Sébastien CHAUVEAU,
Directeur Général Délégué
Monsieur Nicolas LEONNARD,
Directeur Général Délégué
Monsieur Miguel GOMES,
Responsable Fund Management Retail
Madame Chris HUTIN,
Directrice Générale Adjointe

INFORMATION

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE
B&M Conseils

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
Laurent BECUWE

PERIAL OPPORTUNITES EUROPE

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Visa AMF n°15-23 du 18/08/2015
385 208 905 RCS PARIS

Dépositaire

Société Générale

Expert externe immobilier

Cushman & Wakefield Valuation France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

KPMG S.A.

Capital maximum statutaire

800 000 000 euros

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT

SCI ISIS, représentée par Madame Dany PONTABRY

VICE PRÉSIDENT

Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES

Madame Valérie JACQUEMIN
Monsieur Eric SCHWARTZ
Monsieur Régis HOLO
SNRT, représentée par Madame Alice CHUPIN
SPIRICA, représentée par Madame Ugoline DURUFLE

MEMBRES SORTANTS

Monsieur Frédéric BODART
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
Monsieur Max WATERLOT

Rapport de gestion 2025



► Photo non contractuelle / DR

Performances financières



au 31/12/2025

Chiffres significatifs 2025	
Nombre de parts	895 275
Prix Acquéreur au 31/12	880,00
Prix de retrait au 01/01	796,40
Prix de retrait au 31/12	796,40
Montant annuel des souscriptions brutes	36 926 560
Nombre de parts échangées	11 603

Evolution prix de la part				
Prix acquéreur frais inclus au 31/12				
2021	2022	2023	2024	2025
966	966	880	880	880

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



► Photo non contractuelle / DR

TRI 10 ANS

4,07 %

PGA 2025

6,10 %

DIVIDENDE NET 2025

50,76 €

PAR PART

TAUX DE DISTRIBUTION 2025*

6,10 %

TRI ORIGINE

7,32 %

REPORT À NOUVEAU

34 jours

À FIN 2025



► Photo non contractuelle / DR

788 M€

DE CAPITALISATION
AU 31/12/2025

AU 31/12/2025

36,9 M€

COLLECTE BRUTE

AU 31/12/2025

12 124

ASSOCIÉS

Le **Taux De Rendement Interne (TRI)** indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée (souvent 5, 10 et 15 ans) en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

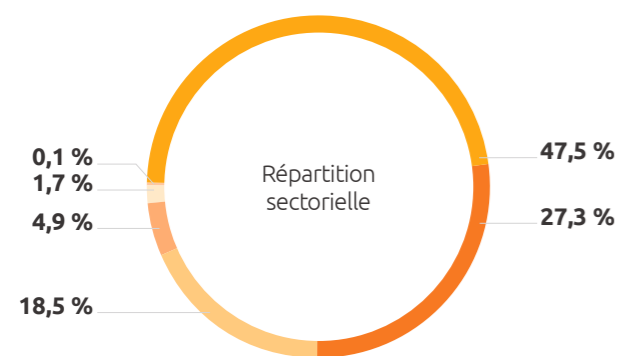
Le **Performance Globale Annuelle (PGA)** correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de l'évolution du prix de souscription sur l'année.

* Le taux de distribution est la division du dividende brut de l'année 2025 (y compris 0,71% de plus-values et 0,58% de Report à Nouveau, le RAN, distribués pour PERIAL Opportunités Europe en 2025), avant prélèvements français et étrangers payés par la SCPI (soit 0,33% pour PERIAL Opportunités Europe) pour le compte de l'associé, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

Performances immobilières



au 31/12/2025



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



● Zone Euro : 14,0% Pays-Bas; 12,6% Allemagne; 12,6% Espagne; 1,9% Italie
● Province ● Région parisienne



► Photo non contractuelle / DR

128

IMMEUBLES

309

BAUX



► Photo non contractuelle / DR

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2025

91,5 %

DUREE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALB)

5,3 ans

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

SURFACE

371 968 m²

VALEUR D'EXPERTISE

845 M€

Somme de la valeur des actifs détenus par la SCPI et par les filiales en quote-part

La vie de la SCPI

Une accélération de la diversification du portefeuille portée par un plan d'arbitrage sélectif et l'acquisition d'un nouvel actif

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

Autre fait notable, l'inflation en zone EURO a été contenue tout au long de l'année 2025 se rapprochant de la cible des 2 % visée par la BCE. La France s'est même distinguée par une hausse des prix particulièrement contenue, autour de 1 % en moyenne, portée notamment par le recul des prix de l'énergie. Cette dynamique favorable pourrait toutefois être remise en cause par les récents développements géopolitiques en Iran, susceptibles d'entraîner un rebond des prix de l'énergie et, plus largement, des tensions inflationnistes. Dans ce contexte, la BCE pourrait être amenée à intervenir davantage dans les mois à venir afin de contenir une éventuelle reprise de l'inflation en zone EURO.

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

Marché du bureau en Europe

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

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

Marché hôtelier en Europe

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

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

Marché de la logistique en Europe

Les volumes d'investissement en entrepôts logistiques en Europe ont atteint 45 Md€, en hausse de 11 % par rapport à 2024. À fin 2025, les taux de rendement prime sont restés globalement stables, autour de 4,50 % en Allemagne et au Royaume-Uni, et 4,90 % en France. Les investisseurs demeurent positionnés sur cette classe d'actifs, estimant que les valorisations se sont stabilisées avec un environnement d'investissement plus lisible permettant d'anticiper une poursuite de la progression des loyers. Cette dynamique demeure par ailleurs étroitement liée à la rareté du foncier, à un pipeline de développements futurs limité et à une demande placée résiliente.

Sur le plan locatif, les principaux marchés européens enregistrent une hausse des loyers de 4,6 % par rapport à 2024. Les marchés espagnol et néerlandais, auxquels le portefeuille de POE est exposé, se démarquent notamment, avec des progressions de 7 % à Madrid et 6 % à Barcelone et à Venlo (Pays-Bas).

Marché commerce en Europe

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

Faits marquants de l'année 2025

Les expertises réglementaires arrêtées à fin 2025, réalisées par Perial Asset Management pour le compte de Perial Opportunités Europe, reflètent une phase de normalisation progressive des marchés immobiliers européens. Après une période d'ajustement, les valorisations tendent à se stabiliser et affichent désormais, pour certaines, une légère progression, dans un environnement devenu plus lisible. Cette évolution confirme également la pertinence des actions mises en œuvre par les équipes de Perial Asset Management pour piloter activement le patrimoine et en renforcer durablement les fondamentaux, notamment grâce à de nouveaux investissements créateurs de valeur. Ainsi, les nouvelles valeurs d'expertise à fin 2025 ressortent en légère hausse par rapport à fin 2024, avec une variation annuelle s'établissant à +0,4 % à périmètre constant.

Concernant le marché des parts, la collecte brute de Perial Opportunités Europe s'est établie à 36,9 M€ à fin 2025. Elle a été mobilisée, dans un premier temps, pour le remboursement des parts en attente de retrait, permettant leur résorption complète dès la fin juin 2025. Cette collecte a également contribué au financement d'une nouvelle acquisition en Espagne, au désendettement du fonds, ainsi qu'à la réalisation d'une partie des travaux d'amélioration du patrimoine.

Dans le cadre d'une gestion active et créatrice de valeur, la SCPI a poursuivi une politique d'arbitrage ciblée, matérialisée par la cession de 7 actifs pour un montant cumulé de 19,4 M€ hors droits. Les liquidités dégagées ont été prioritairement affectées aux engagements financiers du fonds : aux travaux d'amélioration du patrimoine et au désendettement du fonds. Ces arbitrages, portant sur des actifs ne correspondant plus aux orientations stratégiques de Perial Opportunités Europe, ont par ailleurs permis de dégager une plus-value nette comptable importante de 1,6 M€, distribuée aux associés et contribuant ainsi au soutien de la distribution du fonds.

Au cours de l'exercice 2025, la SCPI a réalisé l'acquisition d'une plateforme logistique située à Pampelune en Espagne pour un montant de 7,36 M€ hors droits, correspondant à un rendement immobilier de 7,6 %. Cette nouvelle acquisition s'inscrit pleinement dans la stratégie de Perial Opportunités Europe, visant à accélérer la diversification de notre portefeuille sur le plan géographique, avec un renforcement en Europe, et typologique avec l'acquisition d'actifs diversifiés. L'immeuble bénéficie par ailleurs de flux locatifs sécurisés au travers d'un bail triple net de 10 ans ferme et d'une implantation stratégique au sein d'un secteur logistique établi, accueillant déjà des acteurs de premier plan tels que Volkswagen, Siemens et ID Logistics. Sa proximité avec les principaux axes routiers lui confère une excellente connectivité vers la France et le reste de l'Espagne, constituant un atout majeur pour les flux logistiques internationaux.

À fin 2025, les fondamentaux financiers et immobiliers de la SCPI demeurent solides et bien orientés.

Le report à nouveau après distribution s'élève à 4,12 € par part en pleine jouissance, soit 34 jours de distribution. Les revenus locatifs restent sécurisés à moyen terme, avec une durée résiduelle moyenne des baux de 5,3 ans. Le portefeuille poursuit sa diversification, avec une part d'immeubles de bureaux désormais inférieure à 50 % et une exposition à l'Europe portée à 41,1 %.

Ces bons fondamentaux, ont permis de verser un dividende net de fiscalité de 50,76 € dont une distribution de plus-values issues de cessions immobilières de 6,26 € par part. Le taux de distribution a atteint 6,10 % en 2025 contre 6,27 % en 2024 (selon la méthode de calcul ASPIM). A noter que cette performance surpasse la moyenne des taux de distribution des SCPI du marché qui s'élève à 4,91 %.

Enfin, sur le plan extra-financier, le renouvellement récent de la labélisation ISR de Perial Opportunités Europe confirme la pertinence de sa stratégie qui vise à optimiser la résilience climatique des immeubles en portefeuille face aux changements environnementaux.



► Photo non contractuelle / DR

Financement

Comme ce fut le cas en 2024 et conformément à la stratégie de désendettement mise en œuvre sur Perial Opportunités Europe, aucun nouveau financement hypothécaire n'a été souscrit au titre de l'exercice 2025. Dans une logique de gestion prudente et afin de préserver la flexibilité financière du véhicule, deux lignes de financement court terme ont été renouvelées, tandis qu'un financement hypothécaire arrivant à échéance en avril 2025 a été converti en ligne court terme.

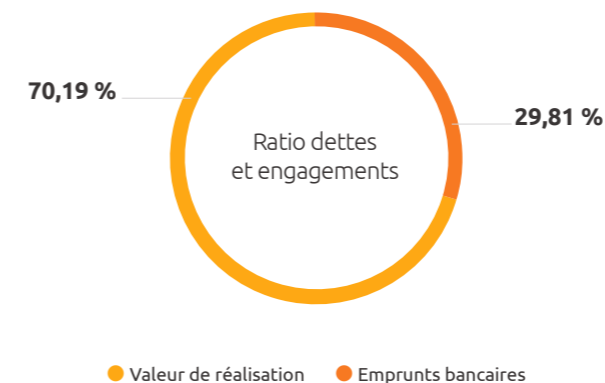
Dans le détail, la ligne court terme de 25 M€ mise en place auprès du Crédit Agricole Île-de-France, arrivant à échéance en février 2025, a été renouvelée pour une durée de 2 ans, avec une marge de 1,35 % + Euribor. Par ailleurs, le financement initialement hypothécaire de 10 M€ contracté auprès de la Banque Palatine, adossé à l'actif Aix Centraix et arrivant à échéance en avril 2025, a été renouvelé et converti en crédit revolving pour une durée de 2 ans, avec une marge de 1,7 % + Euribor. Enfin, la ligne court terme de 70 M€ souscrite auprès de la Caisse d'Épargne Île-de-France a été renouvelée pour une durée de 2 ans, avec une marge de 1,75 % + Euribor.

En complément, deux prêts ont fait l'objet de remboursements partiels, pour un total de 2,6 M€ : le financement Tour La Marseillaise en France (0,6 M€) et celui lié au portefeuille d'immeubles aux Pays-Bas et en Allemagne avec Bayern LB (2,0 M€). Ces opérations ont permis de résorber des tensions sur covenants consécutives à la baisse de valorisation des actifs et s'inscrivent pleinement dans la stratégie financière de la SCPI, visant à réduire l'endettement et à optimiser la charge financière.

Au 31 décembre 2025, le ratio LTV⁽¹⁾ de la SCPI s'établit à 30,2 % et le coût de la dette totale contractée s'élève en moyenne à 2,44 %.

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 163,8 % au 31 décembre 2025.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 164,8 % au 31 décembre 2025.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM correspond au rapport entre l'exposition de la SCPI (emprunts bancaires et autres engagements, VEFA et autres acquisitions payables à terme, comptes courants associés) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 29,81% au 31 décembre 2025 et s'explique principalement par l'emprunt bancaire de la SCPI.



Information sur les bris de covenants :

La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios bancaires concernant sa capacité à couvrir les frais financiers et le rapport entre le montant de son endettement et la valeur de son patrimoine. A ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des équilibres financiers requis (ceux-ci ayant été déterminés au moment de l'obtention de l'emprunt bancaire).

Au 31 décembre 2025, le calcul du ratio LTV prévu dans la documentation contractuelle de 2 emprunts bancaires souscrits par Perial Opportunités Europe est apparu en bris avec un potentiel remboursement de 0,7 M€.

Au 31 décembre 2025, le calcul du ratio Loan To Value prévu dans la documentation contractuelle de l'emprunt bancaire auprès de la banque Berlin Hyp n'a pas encore été finalisé. Sur la base de l'expertise du fonds, le ratio LTV ressortirait à 104,4% alors qu'il doit être inférieur à 85%. Cette situation nécessiterait le remboursement anticipé partiel de 2 303 500 € pour remédier au bris de ratio. Si la valorisation de la banque confirme ce bris de ratios, des discussions avec le Berlin Hyp seraient engagées pour effectuer un remboursement partiel de l'emprunt. Ce remboursement permettrait de rétablir le respect du ratio LTV prévu au contrat en cas de dépassement. Aucune décision n'a été prise formellement à la date d'établissement des comptes et du rapport de gestion.

Acquisitions 2025 (en M€)

	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY*
PAMPELUNE	7,36	0,82	0,20	0,03	8,42	7,60% *
TOTAL	7,36	0,82	0,20	0,03	8,42	7,60% *

* NIY = Loyers annuels nets prévus à l'acquisition divisés par la valeur AEM

Cessions

Le déploiement de la stratégie d'arbitrage, visant à accélérer la diversification sectorielle en cédant des actifs non stratégiques, s'est poursuivi en 2025. Cet exercice a ainsi donné lieu à 7 cessions, représentant 10 418 m² de surface locative, pour un montant total de 19 411 730 € nets vendeur et une plus-value nette comptable de 1 638 696 €.

Situation locative

Locations 2025

Les surfaces relouées en 2025 représentent 5 190 m² et comptent 12 transactions pour un loyer annuel hors taxes hors charges de 899 K€. Les mesures d'accompagnement accordées aux nouveaux locataires sont d'environ 25,2 % par rapport aux périodes fermes d'engagement des locataires. En effet, lorsque la Société de Gestion accorde une franchise, celle-ci fait généralement l'objet d'un lissage sur la durée ferme du bail afin de garantir un revenu constant et immédiat pour la SCPI. Les principales locations sont celle de GIMS sur l'immeuble MARSEILLE LA MONTRE qui a pris à bail une surface de 2 082 m² pour un nouveau loyer annuel de 324 K€ et celle de MAXI ZOO sur l'immeuble BOURG EN BRESSE pour une surface de 968 m² et un loyer global de 132 K€.

Libérations reçues en 2025

Les libérations au cours de cet exercice représentent une surface de 9 310 m² et un loyer annuel HT HC d'environ 1,8 M€. Les libérations les plus significatives portent sur l'immeuble AMERSFOORT/DE CONDUCTEUR avec la libération de SERVICE House pour un loyer annuel de 245 K€ sur une surface de 991 m² et sur l'immeuble PARIS/YVOIRE pour un loyer annuel de 196 K€ sur une surface de 691 m².

Renouvellements et renégociations de baux en 2025

Au 31/12/2025, 11 baux ont été renouvelés ou renégociés au cours de l'exercice, portant à 10 283 m² le volume global de transactions. Le loyer annuel HT HC de ces baux est d'environ 2,0 M€. Les principales transactions sont celles de France Travail sur l'immeuble NANTES/LE TRIPODE BAT B pour 2 575 m² pour un loyer annuel hors taxes hors charges de 542 K€ et sur l'immeuble NANTES/LE TRIPODE BAT A pour un loyer annuel de 453 K€ et une surface totale 2 106 m².

Patrimoine

Surface	371 968 m ²
Nombre d'immeubles	128
Nbre de baux	309
Taux d'occupation physique à fin 2025	89,7 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2020	91,5 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2021	90,8 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2022	93,6 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2023	95,5 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2024	93,6 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2025	91,5 %

⁽¹⁾ La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1er janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur l'année (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur l'année dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1er janvier 2022, le numérateur inclut désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

Expertises

Le patrimoine immobilier de Perial Opportunités Europe a été évalué par l'expert indépendant Cushman & Wakefield Valuation France. Au 31 décembre 2025, la valeur d'expertise globale du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles et la valeur des titres des filiales détenues), nette de tous droits et charges, est de 803 266 754 € contre 815 409 435 € l'an dernier. La moins-value latente affichée sur le patrimoine s'élève à -83 048 831 €.

Par transparence, c'est-à-dire en ajoutant la valeur des immeubles détenus via des filiales en quote-part, la valeur d'expertise, nette de tous droits et charges, des immeubles détenus est de 844 711 400 € contre 856 705 000 € en 2024, la SCPI affiche une baisse globale de -1,4 % à périmètre courant et de +0,4 % à périmètre constant.

Provision Gros Entretien

La provision sur gros entretien basée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2025 à 2 987 502 €, en baisse de 36 % par rapport à 2024



► Photo non contractuelle / DR

Résultat et Distribution

Les loyers, produits annexes et produits des participations contrôlées se sont élevés à 57 937 315 € contre 60 500 301 € en 2024. Cette baisse s'explique principalement par la comptabilisation, au S1 2024, de l'indemnité de résiliation versée par le locataire APICIL.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à 47 177 402 € contre 48 961 168 € en 2024.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à -9 451 510 € contre -11 685 895 € en 2024.

Les produits financiers se sont élevés à 1 756 489 € contre 2 419 525 € en 2024.

Le résultat financier s'établit à 669 470 € contre 1 648 519 € en 2024.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 38 395 362 € contre 38 936 275 € en 2024.

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

• Bénéfice de l'exercice :	38 395 362 €
• Report à nouveau antérieur :	4 110 279 €
• Soit :	= 42 505 640 €

Nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés soit 38 903 818 € et de prélever 508 456 € de report à nouveau portant le stock de report à nouveau à 3 601 823 €. Cette distribution a été complétée par le versement d'une plus-value de cession de 5 539 377 €.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 43,92 € et le dividende à 44,50 € par part, complété par une distribution de plus-values issues de cessions immobilières de 6,26 € par part.

Le report à nouveau représente 4,12 € par part en jouissance, soit 34 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 6,10 % pour l'année 2025 contre 6,27 % pour l'année 2024.

Par ailleurs, il est rappelé que chaque nouveau souscripteur acquitte un prix de souscription formé de la valeur nominale de la part et d'une prime d'émission, dont l'objet est d'assurer l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Prix et marché des parts

En 2025, Perial Opportunités Europe a enregistré 41 962 nouvelles souscriptions soit 36 926 560 €. Sur la même période, 30 359 parts ont fait l'objet d'un retrait, soit un nombre total de 895 275 parts à fin 2025.

Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation de la SCPI s'établit à 671,23 € par part (en baisse de 1,8% par rapport à 2024) quand la valeur de reconstitution atteint 858,51 € par part (soit - 0,1 % par rapport à 2024).

Perspectives 2026

L'année 2026 s'ouvre dans un contexte favorable pour Perial Opportunités Europe, forte de solides fondamentaux immobiliers et financiers à fin 2025. La stratégie reposera sur une gestion active et opportuniste du portefeuille, combinant relocations, sécurisation des baux existants, arbitrages ciblés et nouveaux investissements, avec pour objectif de résorber durablement la vacance, de renforcer la diversification géographique et d'optimiser le rendement global de la SCPI.

Sur le plan locatif, près de 40 opérations de relocation sont prévues en 2026, représentant plus de 3,0 M€ de loyers, avec une priorité donnée aux immeubles bien situés et répondant aux attentes actuelles des utilisateurs. Cette dynamique sera complétée par la sécurisation du socle existant, avec 35 renouvellements attendus en 2026, soit près de 18 000 m² et 3,5 M€ de loyers.

En parallèle, la stratégie d'arbitrage 2026 consistera à céder en priorité des actifs de bureaux ou de commerce situés en France dont la performance s'avère dilutive, afin de redéployer les produits de cession vers de nouveaux investissements européens, plus relatifs pour la SCPI. Une attention particulière sera également portée à la réalisation de plus-values, susceptibles de contribuer au soutien de la distribution future, dans la continuité des cessions réalisées en 2025.

Cette dynamique d'arbitrage sera prolongée par une politique d'investissement ciblée, dans un environnement de marché encore favorable aux acquéreurs. La stratégie visera à renforcer la diversification sectorielle et géographique de Perial Opportunités Europe, en ciblant des classes d'actifs variées à l'échelle européenne — dans la continuité d'opérations telles que l'acquisition de l'actif de logistique à Pampelune, en Espagne, réalisée en 2025.

L'amélioration attendue de la collecte constituera un levier essentiel pour accélérer cette politique d'investissement. Plusieurs évolutions structurantes, effectives depuis le 1^{er} janvier 2026, contribueront à soutenir cette dynamique : la division du prix de part par 20, portant la valeur unitaire à 44 €, et le passage à une distribution mensuelle des dividendes. Ces mesures améliorent concrètement l'expérience associé — en facilitant l'épargne programmée et en alignant les versements sur les rythmes de vie courants — tout en élargissant l'accessibilité de la SCPI à de nouveaux investisseurs. Elles s'accompagneront d'un plan marketing et de communication renforcé, ancré sur des fondamentaux immobiliers et financiers solides pour la SCPI.

Sur le plan financier, la priorité sera donnée à un désendettement progressif s'appuyant sur le remboursement des emprunts hypothécaires arrivant à échéance ainsi que sur le remboursement des lignes court terme lorsque la trésorerie le permettra. Cette orientation contribuera à consolider la capacité distributive du fonds dans la durée.

Enfin, Perial Opportunités Europe poursuivra en 2026 sa démarche de création de valeur durable au travers d'investissements ciblés visant à améliorer la performance environnementale et l'usage des immeubles (rénovation énergétique, trajectoire carbone, modernisation). Ces actions visent à renforcer l'attractivité locative, à protéger la valeur à long terme des actifs et à intégrer pleinement la « valeur verte » dans les expertises, afin d'anticiper les évolutions réglementaires et d'améliorer la résilience du portefeuille.

Compte tenu du bon positionnement de la SCPI Perial Opportunités Europe, la Société de Gestion vise un taux de distribution cible, non garanti, de 6,0 % en 2026.

> ÉVOLUTION DU CAPITAL (EN €)

Année	Montant du capital nominal au 31 déc.	Montant des capitaux souscrits au cours de l'année	Nombre de parts au 31 déc.	Nombre d'associés au 31 déc.	Rémunération HT de la gérance à l'occasion des augmentations de capital	Prix d'entrée au 31 déc. ⁽¹⁾
2021	534 370 200	12 208 158	822 108	9 284	2 901 108	966,00
2022	563 025 450	45 413 177	866 193	9 810	6 834 969	966,00
2023	574 386 800	22 682 453	883 672	11 006	7 107 836	880,00
2024	574 386 800	3 830 468	883 672	11 729	3 695 598	880,00
2025	581 928 750	12 748 652	895 275	12 124	3 475 806	880,00

⁽¹⁾ 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
2021	21 051	2,59%	-	NS	-
2022	30 806	3,80%	-	NS	-
2023	60 958	7,04%	36 098	NS	-
2024	45 819	5,29%	9 075	NS	-
2025	30 359	3,39%	-	NS	-

> INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN €)

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

	Échéances Non échues	Échéances entre J+1 et J+30	Échéances entre J+31 et J+60	Échéances entre J+61 et J+90	Échéances au-delà de J+90	Hors Échéances *	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2025							
Fournisseurs	58 663	- 62 037	77 200	30 949	123 615	-	228 389
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	503 996	503 996
TOTAL À PAYER	58 663	- 62 037	77 200	30 949	123 615	503 996	732 385
Échéances au 31/12/2024							
Fournisseurs	-	24 336	49 950	-	216 555	-	290 841
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	503 996	503 996
TOTAL À PAYER	-	24 336	49 950	-	216 555	503 996	794 837

* Séquestres, retenues de garantie ...

> COMPOSITION DU PATRIMOINE POE

Étiquettes de lignes	Bureaux	Commerce	Hotels, tourisme, loisirs	Logistique et locaux d'activités	Santé et éducation	Alternatifs	Total général
ETRANGER	16%	0%	18%	2%	5%	0%	41%
PARIS	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
PROVINCE	21%	15%	4%	0%	0%	0%	40%
REGION PARISIENNE	11%	3%	5%	0%	0%	0%	19%
TOTAL GÉNÉRAL	48%	18%	27%	2%	5%	0%	100%

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

	Total	Par part	Par part en pleine jouissance
Bénéfice au 31/12/2025	38 395 361,70	42,89	43,92
Report à nouveau au 01/01/2025	5 014 767,00	5,60	5,74
RAN PGR 31/12/2016	- 904 488,22	- 1,01	- 1,03
Résultat distribuable au 31/12/2025	42 505 640,48	47,48	48,62
Acomptes sur dividendes au 31/12/2025	38 903 817,75	43,45	44,50
Distribution plus-values sur cessions immobilières au 31/12/2025	5 234 983,20	5,85	6,26
Report à nouveau au 31/12/2025	3 601 822,73	4,02	4,12
En nombre de jours		33,00	33,79
Acomptes sur dividendes / bénéfice	101,32%		

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

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
REVENUS ⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes	61,58	93,26%	62,43	92,42%	68,70	93,22%	67,19	92,63%	64,41	94,32%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	2,93	4,44%	2,40	3,59%	2,96	4,01%	2,79	3,84%	2,01	2,94%
Produits divers*	1,52	2,30%	2,00	2,99%	2,04	2,76%	2,56	3,52%	1,87	2,73%
TOTAL REVENUS	66,03	100,00%	66,83	100,00%	73,70	100,00%	72,53	100,00%	68,28	100,00%
CHARGES ⁽¹⁾										
Commission de gestion	5,75	8,71%	5,85	8,75%	6,60	8,95%	6,20	8,55%	5,92	8,67%
Autres frais de gestion	3,41	5,16%	2,71	4,06%	4,84	6,57%	8,10	11,17%	3,55	5,19%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	1,76	2,67%	1,35	2,01%	1,02	1,38%	1,11	1,53%	1,89	2,77%
Charges locatives non récupérables	7,64	11,57%	9,04	13,52%	11,49	15,59%	12,46	17,18%	12,92	18,93%
SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES	18,57	28,12%	18,95	28,35%	23,95	32,50%	27,88	38,43%	24,28	35,55%
Amortissements nets										
- patrimoine	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
- autres	0,35	0,52%	0,38	0,56%	0,47	0,64%	0,46	0,63%	0,36	0,52%
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	0,98	1,49%	0,21	0,31%	0,18	0,24%	0,62	0,85%	- 1,26	-1,85%
- autres	1,31	1,98%	0,66	0,99%	- 0,03	-0,04%	- 1,29	-1,78%	0,99	1,45%
SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES	2,63	3,99%	1,25	1,87%	0,62	0,84%	- 0,22	-0,30%	0,09	0,13%
TOTAL CHARGES	21,20	32,11%	20,20	30,22%	24,57	33,34%	27,66	38,13%	24,36	35,68%
RÉSULTAT COURANT	44,83	67,89%	46,63	69,78%	49,13	66,66%	44,87	61,87%	43,92	64,32%
Variation report à nouveau	- 0,17	-0,25%	0,14	0,20%	3,53	4,78%	- 0,83	-1,14%	- 0,58	-0,85%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	45,00	68,15%	46,50	69,58%	45,60	61,88%	45,70	63,01%	44,50	65,17%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	44,46	67,33%	45,56	68,18%	42,71	57,95%	42,57	58,69%	42,08	61,63%

⁽¹⁾ sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - ⁽²⁾ dotations de l'exercice diminuées des reprises - ⁽³⁾ Hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeuble

* dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 1,72 € / part

> ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (EN €)

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 01/01	966,00	966,00	880,00	880,00	880,00
Dividende versé au titre de l'année	45,00	46,50	45,60	45,70	44,50
Rentabilité de la part (Taux de distribution) ⁽¹⁾	4,79%	5,57%	5,70%	6,27%	6,10%
Report à nouveau cumulé par part	2,12	2,14	5,46	4,65	4,02

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

> EMPLOI DES FONDIS (EN €)

	Total 31/12/2024 *	Variation 2025	Total 31/12/2025
Fonds collectés	829 761 920	12 748 652	842 510 572
+Cessions d'immeubles	207 399 080	19 402 230	226 801 310
-Divers (Emprunt)	245 748 906	-4 338 218	241 410 688
-Commission de souscription	110 272 731	3 475 806	113 748 537
-Achat d'immeubles(dont travaux réalisés)	1 098 496 777	15 177 805	1 113 674 582
-Divers	64 955 970	359 919	65 315 889
= SOMMES RESTANT À INVESTIR **	9 184 429	8 799 134	17 983 563

* Depuis l'origine de la société

** Hors engagements sur acquisitions d'immeubles (promesses, VEFA, ...). En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir s'élève à 17 983 563 €.

> VALEURS DE RECONSTITUTION

	€	€ par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	600 936 871	671,23	78%
Frais d'acquisition*	83 146 996	92,87	11%
Frais de souscription**	84 521 667	94,41	11%
Valeur de reconstitution	768 605 534	858,51	100%

* Les frais d'acquisition comprennent les frais et droits réévalués par l'expert immobilier indépendant, les frais de financement engagés, les autres frais engagés pour l'acquisition des immeubles. Ils représentent environ 10% de la Valeur Vénale de la SCPI au 31/12/2025.

** Les frais de souscription sont exprimés en TTC

> ACTIFS IMMOBILIERS DÉTENUS (EN €)

Type d'actifs	Bureaux	Commerce	Résidentiel	Logistique et locaux d'activités	Hotels, tourisme, loisirs	Santé et éducation	Alternatifs	Total du périmètre
Surface en m ² (pondérée par le % de détention)	177 968	72 787	-	22 717	75 704	23 615	534	373 325
Prix d'acquisition à l'acte hors droit	431 647 190	165 738 779	-	14 106 072	244 754 627	39 776 015	2 305 500	898 328 183
Valeurs estimées du patrimoine	401 235 100	156 637 000	-	14 650 000	229 639 300	41 450 000	1 100 000	844 711 400

> FINANCEMENTS MIS EN PLACE

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
Emprunts affectés à l'immobilier	154 410 688	13 817 400	168 228 088
Emprunts affectés à l'exploitation	-	-	-
Lignes de crédits	87 000 000	-	87 000 000
Découverts bancaires	-	-	-

> RÉSULTATS RETENUS

	Au niveau de la SCPI	Au niveau des filiales	Total du périmètre
COMPOSANTS DU RÉSULTAT IMMOBILIER :			
Loyers	56 305 981	3 482 394	59 788 375
Charges non récupérables	-10 185 603	-220 753	-10 406 357
Travaux non récupérables et gros entretien	-1 651 459	-7 129	-1 658 589
Impact des douteux	-992 095	-22 175	-1 014 271
COMPOSANTS DU RÉSULTAT D'EXPLOITATION :			
Commission de gestion de la SGP	-5 172 843	-346 022	-5 518 865
Autres charges d'exploitation	-3 099 981	-113 092	-3 213 073
COMPOSANTS DU RÉSULTAT FINANCIER :			
Intérêts des emprunts	-5 085 908	-449 466	-5 535 851
Autres charges financières	-1 087 019	- 477	- 1 087 496
Produits financiers	1 756 489	22 870	1 779 358
COMPOSANT DU RÉSULTAT EXCEPTIONNEL :			
Résultat exceptionnel	-	-	-



► Photo non contractuelle / DR

Gouvernance : sécuriser vos investissements

Depuis 60 ans, PERIAL Asset Management gère des produits d'épargne immobilière. Pour protéger les intérêts des investisseurs et respecter la réglementation, l'entreprise s'appuie sur une gouvernance exigeante, des contrôles réguliers et une information transparente.

PERIAL, entreprise à mission et B Corp, est une holding qui détient 100 % du capital de deux filiales : PERIAL Asset Management et PERIAL Investment & Development. Leur organisation est conçue pour que chacune exerce ses activités de façon indépendante, dans le respect des règles applicables à la gestion de fonds d'investissement alternatifs (FIA).

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

PERIAL AM dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne, piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Son rôle est de veiller au respect des règles et de la déontologie, notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT).

Dans l'exercice de ses missions, le RCCI s'assure en permanence de l'adéquation, de l'effectivité et de l'efficacité des procédures et des dispositifs de contrôle en place. Il procède à des contrôles réguliers, formule des recommandations d'amélioration et en assure le suivi jusqu'à leur mise en œuvre effective. Il rend compte à la Direction Générale de PERIAL AM de l'ensemble de ses travaux, des constats significatifs relevés et de tout dysfonctionnement susceptible d'affecter la conformité ou la maîtrise des risques opérationnels de la société.

Contrôle interne et Audit

Le contrôle interne de PERIAL AM vise notamment à s'assurer :

- du respect de la réglementation et des engagements pris par la société de gestion ;
- de la protection de l'intérêt des clients et des associés ;
- de la bonne organisation du processus de gestion ;
- de l'identification et du suivi des risques (opérationnels et réglementaires) ;
- du respect des règles de déontologie applicables au sein du Groupe PERIAL.

Les trois niveaux de contrôle

- **Contrôles de 1^{er} niveau** : réalisés au quotidien par les équipes opérationnelles, dans le cadre de leurs activités.
- **Contrôles de 2^e niveau** : réalisés sous la responsabilité du RCCI, pour vérifier et compléter les contrôles de 1^{er} niveau.
- **Contrôles de 3^e niveau (audit)** : contrôles périodiques réalisés de façon indépendante par un prestataire extérieur.

La Gestion des risques

PERIAL Asset Management a mis en place un dispositif de gestion des risques pour aider les équipes et la direction à prendre des décisions, tout en s'assurant que les processus sont solides. Les principaux risques liés à l'activité (opérationnels, financiers, réglementaires) sont identifiés, analysés et suivis de manière structurée, en s'appuyant sur des indicateurs et, si besoin, sur des scénarios.

Une cartographie des risques est tenue à jour pour l'ensemble des activités. Elle permet d'adapter, si nécessaire, les mesures de maîtrise des risques existantes. Cette cartographie s'appuie notamment sur des contrôles et des audits destinés à prévenir la survenance de risques opérationnels ou financiers.

Le dispositif est piloté par le Responsable Risk Management. Le Comité des risques se réunit chaque trimestre (et plus souvent si nécessaire) pour examiner les mesures en place, ainsi que les limites et seuils d'alerte. Il peut décider d'ajuster le dispositif et, en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite, de déclencher les mesures appropriées.

Conflits d'intérêts : prévention et contrôles

PERIAL AM identifie les situations qui pourraient créer un conflit d'intérêts et met en place des mesures pour les éviter. Cette prévention fait partie des contrôles clés de la Conformité et du Contrôle interne.

Concrètement, l'affectation des investissements entre les différents fonds gérés est vérifiée au regard de la stratégie d'investissement et des moyens financiers de chaque fonds. De même, lorsque des filiales du Groupe PERIAL interviennent dans la gestion des immeubles de vos SCPI, ces prestations sont encadrées par des contrats, documentées et contrôlées.

En 2025, les contrôles menés sur les transactions entre la SCPI et une entité du Groupe PERIAL n'ont pas mis en évidence d'honoraires versés à PERIAL Investment & Development au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Nos obligations et un suivi continu

PERIAL AM vérifie en continu, via ses politiques, ses procédures et son plan annuel de contrôle, le respect des obligations prévues par la directive AIFM. Ces obligations couvrent notamment : la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau de fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Vous informer tout au long de l'année

Pour vous informer de façon régulière, PERIAL AM publie une synthèse des activités de votre SCPI : à l'actif (acquisitions et cessions, situation locative, travaux, événements majeurs) et au passif (collecte, liquidité), ainsi que leurs impacts financiers et comptables. Cette information est disponible via plusieurs supports : bulletins semestriels d'information, rapport annuel et site internet (perial.com). PERIAL Asset Management présente également, chaque trimestre, ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI. Enfin, la note d'information remise lors de la souscription détaille le fonctionnement des SCPI.

Fiabiliser l'information financière

Le contrôle comptable et financier interne des opérations des SCPI gérées par PERIAL AM a trois objectifs :

- assurer des enregistrements comptables fiables (exactitude et exhaustivité) ;
- produire un reporting financier clair et pertinent ;
- établir des comptes annuels conformes à la réglementation.

La fiabilité des informations comptables et financières repose sur des règles, des procédures et des contrôles. Le traitement comptable est assuré à l'aide des logiciels suivants :

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

Maîtriser le risque

PERIAL AM réalise également des « stress tests » (tests de résistance) en conditions de marché normales ou dégradées. Ces analyses permettent d'évaluer l'impact d'un décalage possible entre, d'un côté, des sorties qui peuvent être demandées par les associés et, de l'autre, des actifs immobiliers qui se vendent par nature plus lentement. Ce dispositif contribue à un suivi périodique robuste du risque de liquidité.

Par ailleurs, des ratios de risque sont suivis pour limiter la concentration sur un immeuble, un locataire ou un loyer, à l'échelle du patrimoine et de ses revenus. L'objectif est de contribuer à une gestion saine des SCPI et à la meilleure liquidité possible, qui dépend notamment de l'existence d'une contrepartie lors d'une souscription ou d'un achat. Des procédures spécifiques permettent aussi d'anticiper et de gérer, autant que possible, une situation de liquidité insuffisante.

À la clôture de l'exercice 2025, les limites fixées pour le suivi des risques financiers de votre SCPI étaient respectées : aucun dépassement n'a été constaté.

Une politique de rémunération claire et transparente

PERIAL AM veille au respect des règles de rémunération prévues par la directive AIFM (directive 2011/61/UE du 8 juin 2011), applicable aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs

PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération pour les collaborateurs dont les fonctions peuvent avoir un impact sur le profil de risque des FIA ou de la société de gestion.

Le comité des rémunérations examine les politiques et pratiques de rémunération, ainsi que les incitations susceptibles d'influencer la prise de risques. Il se réunit au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versé par Perial AM pour le dernier exercice clos au 31/12/2025 a représenté **10 278 772,10 €** pour un effectif moyen de 141 ETP (Equivalent Temps Plein) dont **1 011 611,33 €** en part variable

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en Euros	Au titre de 2025	En %
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	2 703 655	69,85 %
Rémunération des cadres supérieurs	1 167 051	30,15 %
TOTAL	3 870 706	
Dont salaires fixes		90 %
Dont rémunération variable		10 %

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

Focus

UN MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE AU CŒUR DES PRIORITÉS DE PERIAL AM

PERIAL AM déploie une stratégie d'investissement responsable sur l'ensemble de sa gamme de fonds, avec une logique d'amélioration continue des performances extra-financières. Cette démarche s'inscrit dans la stratégie RSE du Groupe, « PERIAL Positive 2030 », qui fixe des objectifs à horizon 2030 sur 12 thématiques, réparties en trois piliers : climat, communauté et territoire. L'ensemble des 7 fonds (SCPI, SCI et FPCI) de PERIAL AM sont labellisés ISR. Depuis plus de 15 ans, nous partageons la conviction que l'intégration de recherche d'impacts environnementaux et sociaux positifs au cœur de la stratégie opérationnelle des fonds est source de création de valeur et de résilience.

PERIAL Positive 2030

Des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

La SCPI PERIAL Opportunités Europe se focalise sur l'amélioration de la résilience climatique du patrimoine

Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, **PERIAL Positive 2030**. Ces engagements se traduisent par la qualité juridique d'**entreprise à mission** et l'obtention de la **labélisation B Corp**. A l'image du Groupe, PERIAL Asset Management affirme sa volonté de marquer positivement le Climat, la Communauté et le Territoire :

- Le **Climat**, pour participer activement à l'atténuation du changement climatique ;
- La **Communauté**, pour développer les conditions d'un bien-vivre ensemble pérenne ;
- Le **Territoire**, pour être acteur de territoires plus inclusifs.

À ce jour, les sept fonds **de la gamme** proposée par PERIAL Asset Management sont **labélisés ISR**, dont la SCPI PERIAL Opportunités Europe.

Au-delà de la labellisation, la SCPI PERIAL Opportunités Europe visait au 31/12/2025, à avoir :

- évalué l'exposition aux **risques climatiques** (en particulier, risques de sécheresse et de retrait et gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) sur 100 % du patrimoine immobilier
- évalué la **vulnérabilité croisée** des immeubles soumis à risques climatiques forts ;
- réalisé une **étude technico-économique** afin de définir les travaux éventuels à réaliser, les coûts associés et les gains en termes de vulnérabilité des actifs immobiliers soumis à risques forts
- déployé des **procédures de gestion des risques climatiques** sur 100% des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité des actifs.

A fin 2025, l'ensemble de ces objectifs étaient atteints.

PERIAL Asset Management a redéfini à horizon 2030 un objectif visant à améliorer la résilience climatique des immeubles les plus exposés aux risques climatiques, grâce à des actions de bonne maintenance des immeubles ou de petits travaux en priorité. Les premiers immeubles concernés ont déjà fait l'objet de ce type d'actions en 2025.

Au-delà de ce focus, PERIAL Asset Management continue d'améliorer la **performance énergétique** des immeubles. Cette démarche est récompensée lors des campagnes d'expertises semestrielles lors desquelles la **valeur verte est matérialisée**. En effet, au **30 juin 2025**, les expertises réalisées sur **6 immeubles** permettent de neutraliser sur la valeur vénale le coût des travaux de performance énergétique prévus au budget, et d'améliorer la **valeur vénale** des immeubles - jusqu'à **+1,85% sur un immeuble**. Puis au **31 décembre 2025**, les expertises réalisées sur **9 immeubles** montrent :

- Une moyenne de **+1,4% de VVHD** sur 6 immeubles (sur les 3 autres l'impact est neutre)
- Jusqu'à **+3% de VVHD** sur un immeuble

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 Europe est classée **article 8** de la réglementation **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025

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

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 EUROPE** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans l'annexe des comptes annuels :

- La note « Changement de méthode comptable » qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06 ;
- La note « Dettes financières » de l'annexe des comptes annuels concernant le dépassement du ratio « Loan To Value » sur certains emprunts.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valeurs estimées des immobilisations locatives » (II) de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant désigné en assemblée générale, des actifs immobiliers détenus directement et indirectement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier..

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

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

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

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 COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

DIDIER HASSAN

ISMAL HILALI

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale

de la société civile de placement immobilier PERIAL OPPORTUNITES EUROPE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société **PERIAL OPPORTUNITES EUROPE** 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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec perial asset management, votre société de gestion

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, votre société verse à perial asset management :

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 9,5 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission).

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 3 475 806 € hors taxes.

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

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 5 172 843 € hors taxes.

- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société perial asset management.

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

- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 437 217 € hors taxes.

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

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 100 445 € hors taxes.

Fait à Paris,

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 2025 de la SCPI Perial Opportunités Europe

Rapport du conseil de surveillance

Conformément à la législation en vigueur et aux statuts de Perial Opportunités Europe, votre conseil de surveillance vous présente son rapport au titre de l'exercice 2025.

Environnement économique

L'exercice 2025 s'est déroulé dans un environnement économique contrasté, fragile et incertain et toujours marqué par le déficit public, auquel s'est ajouté la géopolitique au moyen orient en sus du conflit en Ukraine.

Dans ce cadre, notre SCPI a continué sa politique d'accompagnement de ses locataires dans la mesure du possible tout en surveillant le taux d'encaissement.

Ces facteurs conduisent à une grande incertitude sur les politiques à mener et guère favorable au climat des affaires.

Les valeurs d'expertise au 31/12/25 montrent une certaine résilience de patrimoine de notre SCPI pour un montant de 844 711 400 €.

Comme lors des précédents exercices, la société de gestion a opté pour une distribution réaliste proche du résultat de l'exercice et de conserver le report à nouveau.

Activités & résultats

La décollecte constante depuis plusieurs années sur le marché des parts de notre SCPI s'est poursuivie en 2025, mais les retraits ont largement baissé de 33,7 %, portant ainsi la collecte nette à 12,8 M€, ceci grâce aux frais de souscription réduits ; ceci a permis de bénéficier d'une capitalisation de 787 842 000 €.

Votre conseil continue à être vigilant sur la politique d'arbitrages menée visant à délester votre SCPI des actifs pesant sur le taux d'occupation financier. Au cours de l'exercice 2025, 7 actifs ont été cédés pour 19,4 M€ avec une plus-value immobilière de 3 M€. En compensation une acquisition européenne en Espagne a été effectuée.

Actuellement les locations de bureaux sont en recul de 24 % alors que celles des commerces sont en hausse. Ces locations varient au profit d'autres typologies de biens particulièrement l'hôtellerie dans l'Europe du sud avec des surfaces de tailles moyennes et une demande de logistique pour le E-commerce proche des axes routiers, ou des data centers.

Ainsi, les investissements se répartissent en 128 immeubles dont 47,5 % en bureaux, 27,2 % en hôtellerie tourisme, 19% en commerces, 4,9 % santé-éducation & 1,7 % logistiques. 39,6 % se situent en Province, 19,3 % en région parisienne & 41,1 % en Europe. Des travaux d'amélioration ont été effectués pour 5,7M€ afin de respecter le décret tertiaire, sécuriser le label ISR en acquérant des équipements de production d'énergie renouvelable et de revendre l'électricité produite.

Le taux d'occupation du portefeuille est de 91,5 % avec un taux d'encaissement de 95 %.

La valeur de la part de souscription est de 880 €, sa valeur de reconstitution de 858,51 € en légère baisse de 0,1 % par rapport à 2024.

Les revenus locatifs s'élèvent à 56 305 981,07 € quasiment stables en très légère baisse

Le résultat de l'exercice est constant, il s'établit à 38 395 361,70 € soit 43,92 € par part. Le dividende net proposé à l'assemblée générale est de 50,76 € par part en jouissance sur l'année entière, soit un taux de 6,10 %, en légère baisse par rapport à 2024, mais au dessus de la moyenne nationale des SCPI diversifiées. Le report à nouveau reste au-delà de 30 jours.

Compte tenu des résultats de l'exercice, le conseil de surveillance a demandé à la société de gestion, de poursuivre l'intensification des relocations et de soutenir l'investissement sur des actifs labellisés aux critères ESG et sur des taux de rendements relatifs.

Conclusion

En 2025, notre SCPI a fait preuve, une fois encore, de résistance à la conjoncture actuelle profitant de l'effet de levier obtenu par l'utilisation de crédit représentant 30,2 % de la valeur du patrimoine, en baisse par rapport à 2024 et prévision de descendre à 30% maximum pour 2026.

En fin d'année aucune demande de remboursement en instance !

Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses équipes pour atteindre les objectifs pour 2026 et qui ont fait leur preuve en cette année 2025 encore difficile pour tous. Nous remercions la société PERIAL AM pour cette stabilité, ainsi que le Commissaire aux comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission.

Nous attendons le maintien de 6 % du taux de rendement et de nouvelles acquisitions en Europe pour atteindre 50 % d'investissements hors de France, particulièrement au Pays-Bas, cœur de l'Europe pour ses loyers en hausse et son regard sur la logistique accentuée par le E-commerce, mais aussi la Pologne dont le PIB est en augmentation qui entraîne le développement des centres commerciaux ou la Grande Bretagne qui attirent toujours les bureaux bien localisés et labellisés ESG.

Nous restons attentifs aux arbitrages de la société de gestion pour maintenir le niveau actuel du taux d'occupation de notre parc immobilier. Le volet environnemental et le développement durable de notre SCPI demeure un sujet prégnant et ce, en raison des différentes directives européennes avec des impacts financiers importants.

Un travail de mise aux normes va continuer d'être mené sur nos actifs immobiliers.

Nos échanges avec la société de gestion sont toujours constructifs et de qualité. L'objectif commun est de relancer activement la collecte, c'est pourquoi le prix de la part est divisé par 20 et les revenus seront distribués mensuellement, cette opération est de toucher un panel d'investisseurs plus large et d'instaurer de la souplesse en matière de collecte.

A ce titre le conseil émet un avis favorable sur l'ensemble des résolutions de l'assemblée générale et vous invite à voter. Si vous n'avez pas la possibilité d'être présent(e) à cette assemblée, de voter soit par correspondance, soit en donnant pouvoir à un associé ou au président de l'assemblée.

DANY PONTABRY

PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Documents de synthèse



► Photo non contractuelle / DR

> ÉTAT DU PATRIMOINE (EN €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)	+ 10 962 810	-	10 962 810	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	+ -	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+ -	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	+ 847 657 536	790 243 100	854 916 692	804 485 000
Immobilisations en cours	+ 7 063 024	-	2 728 478	-
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	- 2 987 502	-	4 639 354	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées	+ 20 632 215	13 023 654	20 632 215	10 924 435
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+ -	-	-	-
TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)	883 328 083	803 266 754	884 600 842	815 409 435
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+ 12 310 456	12 310 456	12 310 456	12 310 456
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	- 58 118	58 118	52 261	52 261
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+ 29 003 693	29 003 693	27 981 618	27 981 618
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+ 185 402	185 402	285 131	285 131
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)	41 441 433	41 441 433	40 524 944	40 524 944
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...)	+ 119 323	119 323	70 191	70 191
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 21 198 347	21 198 347	16 385 639	16 385 639
Autres créances	+ 48 485 316	48 485 316	38 005 707	38 005 707
Provisions pour dépréciation des créances	- 6 519 501	6 519 501	5 534 282	5 534 282
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+ -	-	-	-
Fonds de remboursement	+ -	-	-	-
Autres disponibilités	+ 5 138 305	5 138 305	3 629 560	3 629 560
TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)	68 421 790	68 421 790	52 556 815	52 556 815
Provisions pour risques et charges				
	- 55 090	55 090	171 970	171 970
Dettes				
Dettes financières	- 249 419 389	249 419 389	253 950 693	253 950 693
Dettes d'exploitation	- 25 074 528	31 187 099	22 869 589	22 869 589
Dettes diverses	- 38 433 590	32 321 019	27 654 412	27 654 412
TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)	- 312 982 597	- 312 982 597	- 304 646 664	- 304 646 664
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 268 048	268 048	293 759	293 759
Produits constatés d'avance	- 538 276	538 276	513 514	513 514
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+ 1 059 719	1 059 719	668 654	668 654
TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)	789 490	789 490	448 899	448 899
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	680 998 200		673 484 836	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		600 936 871		604 293 429

> COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2025	31/12/2024	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+ 56 305 981	58 298 366	- 1 992	-3%
Charges facturées	+ 10 618 271	12 069 750	- 1 451	-12%
Produits des participations contrôlées	+ 1 505 623	1 388 560	117	8%
Produits annexes	+ 125 710	813 376	- 688	-85%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+ 3 129 382	397 600	2 732	687%
Transferts de charges immobilières	+ -	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	71 684 968	72 967 652	- 1 283	-2%
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	- 10 618 271	12 069 750	- 1 451	-12%
Travaux de gros entretiens	- 878 218	434 604	444	102%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	- 773 242	530 156	243	46%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	- 2 026 464	934 741	1 092	117%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	- -	-	-	0%
Autres charges immobilières	- 10 211 371	10 037 232	174	2%
Dépréciation des titres de participation contrôlés	- -	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES	24 507 566	24 006 484	501	2%
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)	47 177 402	48 961 168	- 1 784	-4%
Produits d'exploitation				
Autres produits d'exploitation	+ 674	13 241	- 13	-95%
Reprise d'amortissement d'exploitation	+ -	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+ 144 185	44 043	100	227%
Transferts de charges d'exploitation	+ -	3 953 398	- 3 953	-100%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+ 828 990	3 535 525	- 2 707	-77%
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	973 849	7 546 207	- 6 572	-87%
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	- 5 172 843	5 381 090	- 208	-4%
Charges d'exploitation de la société	- 3 078 913	4 077 946	- 999	-24%
Diverses charges d'exploitation	- 21 068	6 918 819	- 6 898	-100%
Dotations aux amortissement d'exploitation	- 311 018	396 876	- 86	-22%
Dotations aux provisions d'exploitation	- 27 306	186 617	- 159	-85%
Dépréciation des créances douteuses	- 1 814 210	2 270 755	- 457	-20%
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	10 425 359	19 232 102	- 8 807	-46%
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)	- 9 451 510	- 11 685 895	2 234	-19%
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+ 651 637	781 819	- 130	-17%
Produits d'intérêts des comptes courants	+ 752 430	1 142 087	- 390	-34%
Autres produits financiers	+ 352 421	495 619	- 143	-29%
Reprise de provisions sur charges financières	+ -	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS	1 756 489	2 419 525	- 663	-27%
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	- 1 081 162	-	1 081	0%
Charges d'intérêts des comptes courants	- -	-	-	0%
Autres charges financières	- -	718 745	- 719	-100%
Dépréciations sur charges financières	- 5 857	52 261	- 46	-89%
TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES	1 087 019	771 006	316	41%
RÉSULTAT FINANCIER C = I - II	669 470	1 648 519	- 979	-59%
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+ -	16 527	- 17	-100%
Reprises de provisions exceptionnelles	+ -	-	-	0%
TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS	-	16 527	- 17	-100%
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	- -	4 044	- 4	-100%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	- -	-	-	0%
TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES	-	4 044	- 4	-100%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - I + II	-	12 482	- 12	-100%
RÉSULTAT NET (A + B + C + D)	38 395 362	38 936 275	- 541	-1%

> TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2025
Capital				
Capital souscrit	730 876 900	-	27 275 300	758 152 200
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	- 156 490 100	-	- 19 733 350	- 176 223 450
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	302 689 068	-	9 651 260	312 340 328
Primes d'émission en cour de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	- 47 313 949	-	- 4 444 558	- 51 758 506
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 164 617 889	-	- 802 158	- 165 420 047
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	4 230 527	-	- 3 924 674	305 853
Réserves				
Report à nouveau	4 827 907	- 717 628	-	4 110 279
Résultat de l'exercice	38 936 275	- 38 936 275	38 395 362	38 395 362
Acompte sur distribution	- 39 653 903	39 653 903	- 38 903 818	- 38 903 818
TOTAL GENERAL	673 484 836	-	7 513 364	680 998 200

> ENGAGEMENTS HORS-BILAN 31/12/2025

	2025	2024
DETTES ET GARANTIES		
Engagements donnés		
Engagements d'achats d'immeubles	-	-
Engagements sur compléments de prix d'acquisitions	-	-
Engagement sur immeuble acquis en VEFA	-	-
Garanties données		
Hypothèques liées aux emprunts	125 190 950	127 758 550
Promesses d'affectation hypothécaires 1 ^{er} rang	71 400 000	56 700 000
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1 ^{er} rang	33 879 406	34 595 447
TOTAL	230 470 356	219 053 997

	2025	2024
ENGAGEMENTS REÇUS		
Engagements de vente d'immeuble *	2 750 000	-
Cautions reçues des locataires	16 443 665	21 549 206
Garanties bancaires	-	-
Lignes Court Terme et facilités de caisse**		
Emprunt CT Credit Agricole	25 000 000	25 000 000
Facilité de caisse Palatine	-	-
Credit corporate LT portefeuille hôtels LBBW	40 000 000	40 000 000
Emprunt CT CEIDF	70 000 000	70 000 000
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-
TOTAL	154 193 665	156 549 206

* Engagements de vente d'immeuble :

Mougins Natura 4 (prix de cession HD)	2 750 000	-
---------------------------------------	-----------	---

** Montant tiré à date:

	2025	2024
Emprunt CT Credit Agricole 25 M€	9 000 000	25 000 000
Credit corporate LT portefeuille hôtels LBBW	40 000 000	40 000 000
Emprunt CT 50 M€ CEIDF augmentée en 2023 à 70 M€	68 000 000	54 000 000

> EMPRUNTS AVEC ENGAGEMENT AU SEIN DE LA SCPI

Banque	Actif financé	Immeuble hypothéqué	Hypothèque	Promesse affectation	IPPD 1 ^{er} rang	Hypothèque 3 ^e rang
BAYERN LB	Bluewater	Bluewater	33 880 000 €	-	-	-
Total au 31/12/2018			33 880 000 €	- €	- €	- € 33 880 000 €
HYPO VBG	Star Inn Stuttgart	Star Inn Stuttgart	12 528 000 €	-	-	-
Total au 31/12/2019			46 408 000 €	- €	- €	- € 46 408 000 €
BERLIN HYP	Brunel Riekerpolder		18 627 750 €	-	-	-
Total au 31/12/2020			65 035 750 €	- €	- €	- € 65 035 750 €
BAYERN LB	Essen	Essen	15 153 600 €	-	-	-
BAYERN LB	Amersfoort	Amersfoort	24 429 440 €	-	-	-
BAYERN LB	Utrecht 100	Utrecht 100	20 572 160 €	-	-	-
BAYERN LB	Utrecht 200	Utrecht 200	-	-	-	-
Total au 31/12/2021			125 190 950 €	- €	- €	- € 125 190 950 €
SOCIETE GENERALE	St Ferreol	St Ferreol	-	-	23 179 406 €	-
CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE DE FRANCE	n/a	n/a	-	71 400 000 €	-	-
Total au 31/12/2022			125 190 950 €	71 400 000 €	23 179 406 €	- € 219 770 356 €
Total au 31/12/2023			125 190 950 €	71 400 000 €	23 179 406 €	- € 219 770 356 €
Total au 31/12/2024			125 190 950 €	71 400 000 €	23 179 406 €	- € 219 770 356 €
BANQUE PALATINE	Centraix		-	-	10 700 000 €	-
TOTAL AU 31/12/2025			125 190 950 €	71 400 000 €	33 879 406 €	- € 230 470 356 €

> EMPRUNTS SANS GARANTIE / REMBOURSÉS / CONTRACTÉS EN 2025

Financement	Prêteur	Type	Montant	Commentaire
Renouvellement ligne Court Terme	CADIF	Sans garantie	25 000 000 €	
Refinancement Centraix	Banque Palatine	Hypothécaire	10 000 000 €	
Renouvellement ligne Court Terme	CE IDF	Promesse d'affectation hypothécaire	70 000 000 €	
Remboursement partiel Prêt Wadden	Bayern LB	Hypothécaire	- 1 960 000 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV
Remboursement partiel Prêt OPPCI La Marseillaise	Dekabank / BPI France	Hypothécaire	- 582 600 €	Remboursement anticipé partiel pour remédiation bris de ratio LTV

Projet de résolutions

Chères Associées, chers Associés,

Au-delà des résolutions d'ordre ordinaire qui seront soumises à votre vote au cours de nos traditionnelles Assemblées Générales annuelles, nous soumettons également à votre vote une résolution d'ordre extraordinaire qui a pour objectif de permettre le reversement de ce « reset fiscal » d'avoir lieu lors du versement de chaque acompte sur dividende.

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

Lorsque la SCPI distribue une plus-value immobilière, celle-ci est versée après déduction du potentiel impôt sur les plus-values (net), la société de gestion réglant cet impôt pour le compte des associés personnes physiques. Les personnes morales n'étant pas soumises à cette fiscalité, la part correspondant à cet impôt leur est reversée sous forme de complément de distribution, appelé reversement « reset fiscal ».

Dans le cadre de cette résolution, nous vous proposons de permettre le reversement de ce « reset fiscal » lors du versement de chaque acompte sur dividende.



Résolutions à titre ordinaire

1^{ère} Résolution

(Rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; Examen et approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2025 ; Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2025 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 38 395 361,70 euros ;
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;
- constate que le capital social effectif s'élevait au 31 décembre 2025 à 581 928 750 euros ;
- donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

2^{ème} Résolution

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice de 38 395 361,70 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, sur proposition de la Société de Gestion :

- décide d'affecter le bénéfice de l'exercice comme suit :
 - > bénéfice de l'exercice : 38 395 361,70 euros
 - > report à nouveau antérieur : 4 110 278,78 euros

Formant un bénéfice distribuable de : 42 505 640,48 euros

- décide :
 - > de fixer le dividende de l'exercice au montant de : 38 903 817,75 euros

correspondant au montant total des acomptes déjà versés.

- > d'affecter le solde au report à nouveau : 3 601 822,73 euros

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 à 44,50 euros.

3^{ème} Résolution

(Examen et approbation des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance ainsi que du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions conclues au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 telles que visées à l'article L214-106 du Code monétaire et financier prend acte des conclusions de ces rapports et en approuve sans réserve le contenu et les opérations qui y sont visées.

4^{ème} Résolution

(Fixation du montant des jetons de présence et des frais alloués au conseil de surveillance pour l'exercice 2026)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, (i) fixe au montant de 15 000 euros inchangé, la rémunération globale à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2026, à répartir entre eux, conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, au prorata de leur participation aux conseils, et (ii) autorise, dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la Société, le remboursement des frais de déplacement.

5^{ème} Résolution

(Election de trois membres du conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux statuts de la Société, décide de renouveler trois postes au sein du conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale se prononçant en 2029 sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les trois candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

Candidats sortants :

- Monsieur Frédéric BODART ;
- Monsieur Fabrice BONGIOVANNI ;
- Monsieur Max WATERLOT.

Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

- Monsieur Frédéric BODART ;
- Monsieur Fabrice BONGIOVANNI.

Nouveaux candidats :

- AAAZ, représentée par Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur Abdeldjalil AISSA EL BEY ;
- Madame Agnès BUTTERLIN ;
- Monsieur Jacques DE JUVIGNY ;
- Madame Véronique DREYER ;
- Monsieur Philippe-Henri DUTHEIL ;
- GROUPE STRATEGECO INTERNATIONAL, représentée par Monsieur Pascal BENVENISTE ;
- LFMJ, représentée par Monsieur Philippe HAGUET ;
- Monsieur Didier VANHAMME.

6^{ème} Résolution

(Constatation des distributions de plus-values sur cessions d'actifs immobiliers)

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- constate que la Société de Gestion a, sur autorisation de l'assemblée générale des associés de la Société réunie le 19 juin 2025, distribué au cours de l'exercice 2025 un montant total de 5 539 376,70 euros, soit 6,26 euros par part, prélevé sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cessions d'actifs » de la Société ;
- constate que cette distribution a été effectuée au profit des associés de la Société détenant des parts en pleine propriété, et s'agissant des parts en démembrement et sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires qui aurait été transmise à la Société de Gestion, au profit des usufruitiers conformément aux stipulations de l'article 27 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société.

7^{ème} Résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, constate l'affectation au cours de l'exercice 2025 du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d'immeubles soit 200 641,19 euros sur la prime d'émission.

8^{ème} Résolution

(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'actifs »)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'actifs » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du mois précédent ;
- décide que s'agissant des parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-proprétaires et portée à la connaissance de la Société de Gestion ;
- décide que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale se prononçant sur les comptes de l'exercice en cours.

9^{ème} Résolution

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

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- autorise, lors de chaque arrêté mensuel, la Société de Gestion à procéder à l'affectation du solde débiteur des comptes de nature « plus ou moins-value de cession » à cette date sur le compte prime d'émission, afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du mois ;
- décide que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Résolutions à titre extraordinaire

10^{ème} Résolution

(Modification de l'article 28 "Plus-values immobilières sur cession d'actifs" des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- décide de modifier le cinquième paragraphe de l'article 28 « Plus-values immobilières sur cession d'actifs » des statuts de la Société, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article demeure inchangé) :

Article 28 – Plus-values immobilières sur cession d'actifs

« [.../...] »

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

[.../...] »

11^{ème} Résolution

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

Annexe comptable



**PERIAL
OPPORTUNITÉS
EUROPE**



Photo non contractuelle / DR

I – FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2025 de 41 962 parts pour un montant de 36 926 560 € contre 45 819 parts pour 40 320 720 € en 2024.
- 30 359 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2025 pour un montant de 24 177 908 €.
- Il n'existe pas de part en attente de retrait au 31 décembre 2025.
- Acquisition d'un immeuble sur l'exercice pour un montant hors droits et hors frais de 7 360 000 € situé à Pampelune en Espagne.
- Cession de sept immeubles sur l'exercice pour un prix de vente global de 18 391 598 € avec une plus-value hors impôt de 1 998 615 €.
- Des bris de Covenant, intervenus au cours de l'exercice, ne remettant pas en cause la continuité d'exploitation de la SCPI.

Au 31 décembre 2025 :

- L'État du patrimoine de la société Perial Opportunités Europe fait apparaître une valeur bilantielle totale de 680 998 200 € et une valeur estimée totale de 600 936 871 €.
- Le bénéfice s'établit à 38 395 362 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 44,50 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 12 748 652 €.
- La valeur nominale des parts est de 650 € et la prime d'émission de 230 €.
- Le nombre de parts souscrites depuis l'origine (net des retraits) s'élève à 895 275 parts.

Événements postérieurs à la clôture :

- Depuis le 1^{er} janvier 2026, le prix de souscription d'une part est passé de 880 € à 44 €, avec une nouvelle valeur nominale fixée à 32,50 € et une prime d'émission à 11,5 € soit une division par 20. Le nombre de parts détenues par chaque associé a été multiplié par 20 afin que les soldes des postes Capital et Prime d'émission soient inchangés.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. A compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation.

Les documents de synthèse comprennent l'"Etat du patrimoine", le tableau de variation des capitaux propres", un "Etat hors bilan", le "Compte de résultat" et l'"Annexe".

L'État du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

- Colonne "valeurs bilantielles" présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires,
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi à compter du 1^{er} janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement,
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n°2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 3 475 806 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 3 695 598 euros.

L'imputation sur la prime d'émission des commissions d'arbitrage facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 434 217 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 208 400 euros.

L'imputation sur la prime d'émission des frais liés aux acquisitions a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 191 344 euros, alors qu'elle était nulle au 31 décembre 2024.

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

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par l'expert indépendant et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par l'expert indépendant et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Cushman & Wakefield agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

La société Cushman & Wakefield a effectué sur l'exercice une évaluation du patrimoine en deux temps : la première moitié au 30 juin 2025 et la seconde moitié au 31 décembre 2025. Une évaluation interne a été réalisée lors de chaque campagne d'expertise de façon à valoriser l'intégralité des actifs. La société a procédé, pour les actifs détenus en direct, sur cet exercice à 104 actualisations, 22 expertises quinquennales et à 2 évaluation dans le cadre des acquisitions.

Valeur vénale

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	886 315 585	989,99
Valeur vénale / expertise	803 266 754	897,23
Valeur de réalisation	600 936 871	671,23
Valeur de reconstitution*	768 605 534	858,51

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

Des provisions pour gros entretien (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.

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

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Provision des créances locataires

- Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattement de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.
- Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur montant HT (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance HT.

Gestion locative

Conformément à l'article 18,3 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI égale à 10 % HT des produits locatifs 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 18.6 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 primes 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

	Valeurs nettes 31/12/2025		Valeurs nettes 31/12/2024	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
Terrains et constructions locatives				
Droits réels	10 962 810	10 962 810	10 962 810	10 962 810
Terrains et constructions locatives				
Bureaux	414 177 946	361 020 642	415 102 819	385 967 819
Commerces	166 732 180	156 636 073	168 215 368	155 232 170
Logistiques et locaux d'activités	14 126 672	14 600 000	6 548 950	6 635 000
Hôtels, tourisme, loisirs	210 404 213	197 410 550	223 204 840	199 920 000
Santé et éducation	39 911 024	41 450 000	39 950 493	42 350 000
Alternatifs	2 305 500	1 100 000	2 305 500	1 100 000
Immobilisations en cours				
Bureaux	1 456 648	1 456 648	1 109 371	1 109 371
Commerces	927	927	1 207 830	1 207 830
Logistiques et locaux d'activités	50 000	50 000	-	-
Hôtels, tourisme, loisirs	5 555 450	5 555 450	-	-
Participations contrôlées				
SCI PFO Hôtel Espagne	12 015	1 316 881	12 015	-281 519
OPPCI La Marseillaise	20 620 200	11 706 773	20 620 200	11 205 954
TOTAL	886 315 585	803 266 754	889 240 196	815 409 435

Droits réels, concessions

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montant au 01-01-2025	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif	Montant au 31/12/2025
Droits Réels	10 962 810	-	-	10 962 810
TOTAL	10 962 810	-	-	10 962 810

Immeubles

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montant au 01-01-2025	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif *	Montant au 31/12/2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	854 916 692	10 211 788	17 470 945	847 657 536
Construction et sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	3 067 344	3 995 680	-	7 063 025
Autres	-	-	-	-
TOTAL	857 984 036	14 207 468	17 470 945	854 720 560
Ventilation par nature - Amortissements	Montant au 01-01-2025	Dotations	Reprises	Montant au 31/12/2025
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

* Les plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ainsi que le coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés sont imputés sur les capitaux propres conformément aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Participations contrôlées

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montant au 01/01/2025	Acquisitions	Cessions	Montant au 31/12/2025
Titres de Participations*	20 632 215	-	-	20 632 215
Autres	-	-	-	-
TOTAL	20 632 215	-	-	20 632 215

* Prise de participation de 99,90% dans la SCI PFO Hôtel Espagne lors de sa création. En 2022, prise de participation de 15% dans l'OPPCI LA MARSEILLAISE, lors de sa création, en partenariat avec la SCPI Perial O₂ et la SCPI Perial Euro Carbone.

Immobilisation financières contrôlées	Valeur comptable	Valeur estimée *
Sci PFO Hôtel Espagne	12 015	1 316 881
OPPCI La Marseillaise	20 620 200	11 706 773
TOTAL	20 632 215	13 023 654

* La valeur estimée de chaque SCI ou OPCl a été déterminée à partir de leur actif net réévalué (expertise de l'immeuble par un expert indépendant + ou - les autres éléments d'actif net). Les principes comptables appliqués dans les SCI peuvent être différents de ceux applicables aux SCPI : possibilité d'amortir les immeubles, étalement des franchises accordées aux locataires sur la durée ferme des baux. Pour la SCI PFO Hôtel Espagne, il n'a été procédé à aucun amortissement de l'immeuble.

État des provisions pour gros entretiens

	Montant au 31/12/2024	Impact changement de méthode	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2025
				Ventes	PGE	
Provisions pour gros entretiens	4 639 354	-	2 026 464	548 934,35	3 129 382	2 987 502
TOTAL	4 639 354	-	2 026 464	548 934,35	3 129 382	2 987 502

	Achats d'immeuble	Patrimoine Existant au 01/01	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 01/01	
DEPENSES N+1	2 399 068	-53 033	- 548 934,35	-485 728	1 311 372
DEPENSES N+2	1 134 516	-	-	- 343 516,00	791 000
DEPENSES N+3	756 270	-	-	-463 770	292 500
DEPENSES N+4	327 600	68 733,33	-	-	396 333
DEPENSES N+5	21 900	174 396,67	-	-	196 297
TOTAL	4 639 354	190 097	- 548 934,35	-1 293 014	2 987 502

Immobilisations financières

Immobilisations financières	Titres	Avance en compte courant	Créances rattachées	Valeur brute comptable 2025	Valeur estimée 2025	Capital	Résultat	Capitaux Propres	Quote-part retenue
Immobilisations financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	-	12 310 456	12 252 338	46 425 000	28 678 834	289 985 767	4,20%
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières non contrôlées	MCF retail High Income	-	185 402	185 402	185 402	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées sur immobilisations financières contrôlées	SCI PFO Hotel Espagne	26 094 674	656 709	26 751 383	26 751 383	-	-	-	99%
	OPPCI La Marseillaise	2 241 268	11 043	2 252 310	2 252 310	-	-	-	15%
TOTAL		28 335 942	853 153	41 499 551	41 441 433	46 425 000	28 678 834	289 985 767	-

	Exercice 31/12/2024	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Situation exercice 31/12/2025
MCF retail High Income	52 261	5 857	-	58 118
TOTAL	52 261	5 857	-	58 118

Le total des parts détenues par la SCPI est de 9 758 parts (4,2% du capital). 2 305 parts ont été cédées en août 2023 et 2 294 parts en octobre 2023.

Autres actifs et passifs d'exploitation

Immobilisations autres que les titres de participation

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats : aucune somme comptabilisée sur l'exercice.

Créances

Créances locataires et comptes rattachés

	2025	2024
Solde locataires débiteurs	14 372 530	11 136 675
dont locataires douteux *	8 986 594	8 498 163
Factures à établir	6 211 115	3 971 758
Provisions sur charges	614 703	1 277 206
TOTAL	21 198 347	16 385 639

* Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 6 601 956 € dépréciée à hauteur de 6 519 501 €.

Autres créances

	2025	2024
Créances fiscales et sociales	6 922 980	3 095 999
Associés : opérations en capital	1 253 607	1 297 228
Fournisseurs débiteurs	1 007 399	317 315
Débiteurs divers*	2 028 898	683 345
Provisions sur charges versées aux syndicats	37 272 432	32 612 004
TOTAL	48 485 316	38 005 890

* dont 526 399 € de séquestres sur immobilisations.

Valeurs de placement et disponibilités

À la fin de l'année 2025, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 186 148 €.

Comptes de régularisation actif et passif

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Eléments	Montant au 01/01/2025	Variation de l'exercice	Dotation de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Charges à répartir	668 654	702 083	311 018	1 059 719
TOTAL	668 654	702 083	311 018	1 059 719

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

Produits constatés d'avance

Eléments	2025	2024
Produits afférents aux loyers	538 276	513 514
TOTAL	538 276	513 514

Charges constatées d'avance

Eléments	2025	2024
Charges diverses	268 048	293 759
TOTAL	268 048	293 759

Provisions

	Montant au 01/01/2025	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Provisions pour dépréciation des comptes locataires *	5 534 282	1 814 210	828 990	6 519 501
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges **	171 970	27 306	144 185	55 090
TOTAL	5 706 251	1 841 516	973 176	6 574 592

* Les 10 dotations les plus importantes sont d'un montant de 1 231 K€ soit 68% de la dotation globale. Suite à des protocoles signés (avoirs, franchises, ...), les 10 reprises les plus importantes représentent 586 K€ soit 71%.

** Il y a actuellement 4 litiges au 31 décembre 2025.

Dettes

Dettes financières

	2025	2024
Emprunts bancaires et intérêts courus	241 759 970	246 332 578
Dépôts de garantie reçus des locataires	7 659 419	7 618 115
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	-	-
TOTAL	249 419 389	253 950 693

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Emprunts à taux fixe				
Emprunts amortissables	432 250	1 729 000	18 910 938	21 072 188
Emprunts « in fine »	36 618 500	96 720 000	-	133 338 500
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme	87 000 000	-	-	87 000 000
TOTAL	124 050 750	98 449 000	18 910 938	241 410 688

Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	2025	2024
Emprunts immobiliers	154 410 688	166 748 907
Lignes de crédit court terme/moyen terme	87 000 000	79 000 000

Détail des emprunts et ouverture de crédit moyen terme à taux fixe

Date	Organisme prêteur	Immeuble financé	Montant	Taux d'emprunt	Durée (année)	Durée restante (année)
juin-18	BAYERISCHE LANDESBANK	Hoofddorp Bluewater	24 200 000	2,20%	8	<1
nov.-19	HYPO VORARLBERG BANK AG	Stuttgart Star Inn	10 800 000	1,10%	10	4
juil.-20	BERLIN HYP	Amsterdam	12 418 500	1,59%	7	<1*
juil.-20	LBBW	Divers Immeubles	40 000 000	1,80%	8	3
sept.-21	BAYERISCHE LANDESBANK	Divers Immeubles	45 920 000	1,45%	8	3
févr.-22	SOCIETE GENERALE	Marseille Saint Ferreol	21 072 188	1,47%	10	6
TOTAL			154 410 688			

* La société s'est engagée contractuellement à respecter des ratios financiers sur la plupart des financements en place qui concernent d'une part la capacité des loyers des actifs à couvrir les frais financiers du prêt affecté et d'autre part, le rapport entre le montant de la dette en place et la valeur de l'actif objet dudit financement. A ce titre, elle s'oblige à produire régulièrement les éléments permettant la validation des engagements financiers requis dans la documentation initiale.
 Au 31 décembre 2025, le calcul du ratio Loan To Value prévu dans la documentation contractuelle de l'emprunt bancaire auprès de la banque Berlin Hyp n'a pas encore été calculé.
 Sur la base de l'expertise du fonds, le ratio LTV ressortirait à 104,4% alors qu'il doit être inférieur à 85%. Cette situation nécessiterait le remboursement anticipé partiel de 2 303 500 € pour remédier au bris de ratio. Si la valorisation de la banque confirme ce bris de ratios, des discussions avec le Berlin Hyp serait engagé pour effectuer un remboursement partiel de l'emprunt. Ce remboursement permettrait de rétablir le respect du ratio LTV prévu au contrat en cas de dépassement. Aucune décision n'a été prise formellement à la date d'établissement des comptes et du rapport de gestion.

Date	Organisme prêteur	Immeuble financé	Montant	Covenant	LTV au 31/12/2025	Montant requis pour remédiation
juil.-20	BERLIN HYP	BRUNEL	12 418 500	85%	104%	2 303 500
TOTAUX			12 418 500			2 303 500

Détail des emprunts à taux variable

Organisme prêteur	Financement	Montant	Taux	Durée de renouvellement
CEIDF	Ligne crédit CT	17 000 000	E1M +1,75%	1 mois
BANQUE PALATINE	Ligne crédit CT	10 000 000	E3M +1,7%	3 mois
CREDIT AGRICOLE	Ligne crédit CT	9 000 000	E3M +1,38%	3 mois
CEIDF	Ligne crédit CT	31 000 000	E3M +1,75%	3 mois
CEIDF	Ligne crédit CT	8 000 000	E3M +1,75%	3 mois
CEIDF	Ligne crédit CT	12 000 000	E3M +1,75%	3 mois
TOTAL		87 000 000		

Dettes d'exploitation

	2025	2024
Comptes locataires créditeurs *	-	4 114 007
Avoirs à établir	260 327	73 980
Locataires provisions sur charges reçues	17 887 270	15 944 201
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	6 926 931	2 737 583
TOTAL	25 074 528	22 869 771

* Depuis le 1^{er} janvier 2025 le poste "Comptes locataires créditeurs" est inclus dans les "Dettes diverses"

Dettes diverses

	2025	2024
Comptes locataires créditeurs *	6 112 571	-
Dettes fiscales et sociales	7 885 223	3 514 949
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés **	503 996	534 909
Associés dividendes à payer	13 417 982	11 049 905
Créditeurs divers	10 513 818	12 554 649
TOTAL	38 433 590	27 654 412

* Depuis le 1^{er} janvier 2025 le poste "Comptes locataires créditeurs" est inclus dans les "Dettes diverses"

** dont séquestre de 526 399 € / contrepartie en débiteurs divers.



► Photo non contractuelle / DR

Capitaux propres

Capital souscrit

Le capital s'élève à 758 152 200 € dont 41 962 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 27 275 300 €.

Le prix de la part est au 31 décembre 2025 de 880 €. Depuis le 1er janvier 2026, le prix de souscription d'une part est passé de 880 € à 44 €.

Le délai de jouissance des parts est de 4 mois.

Capital, retraits des parts

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 176 223 450 € à fin décembre 2025 dont 30 359 parts en retrait sur l'exercice pour 19 733 350 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

Prime d'émission / prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/2025	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Prime d'émission brute	302 689 068	9 651 260	312 340 328
Prime d'émission brute-retrait des parts	- 47 313 949	- 4 444 558	- 51 758 506
Prélèvements sur prime d'émission :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	- 45 443	-	- 45 443
- frais d'acquisition des immeubles	- 54 299 715	- 191 344	- 54 491 060
- commissions de souscription	- 110 272 731	- 410 173	- 110 682 904
- Prélèvements sur primes d'émission - PV/MV des immeubles cédés	-	- 200 641	- 200 641
TOTAL DES PRÉLÈVEMENTS	- 164 617 889	- 802 158	- 165 420 047
PRIME D'ÉMISSION NETTE	90 757 230	4 404 544	95 161 774

Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles

Les résultats cumulés sur cessions et sorties d'immobilisations au 31 décembre 2025, imputés sur les capitaux propres, font ressortir une plus-value nette globale après impôt égalitaire de 305 853 €.

Les résultats de cession d'immeubles de l'exercice font apparaître une plus-value de 1 638 696 €.

Le coût de sortie des immobilisations remplacées s'élève en cumulé à -435 142 €.

Une reprise de la provision pour gros entretien a été effectuée pour 548 934 €.

Immeubles	Valeur nette comptable	Prix de cession *	Impôt	+ Value	- Value
NICE CALIFORNIE	3 126 514	5 198 275	- 250 507	2 071 761	-
ISSY LES MOULINEAUX - CENOR	2 201 827	2 643 587	- 49 351	441 759	-
TOULOUSE/MESPLE	2 340 737	2 935 925	- 60 061	595 189	-
AIX - EUROPARC MEYREUIL	1 082 393	971 725	-	-	110 668
CAEN - MONDEVILLE - DIAMANT	994 433	924 675	-	-	69 759
DISTRE - SAUMUR	1 765 341	1 334 879	-	-	430 462
NANTES - BOUGUENAI	4 881 737	4 382 533	-	-	499 205
	16 392 982	18 391 598	-359 919	3 108 709	1 110 094
				Plus-value nette de l'exercice	1 638 696
				Remontée en prime d'émission effectuée sur l'exercice	200 641
				Sorties d'immobilisations	-1 077 962
				Reprise PGE sur cession d'immobilisations	548 934
				Plus-value distribuée sur l'exercice	-5 234 983
				VARIATION SUR LES CAPITAUX PROPRES DE L'EXERCICE	-3 924 674

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

Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 19 juin 2025 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2024 d'un montant de 38 936 275 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 39 653 903 € et de prélever sur le report à nouveau pour la somme de 717 628 €.

Compte de résultat

Variation des remboursements

Nature des charges	2025	2024
Charges diverses, fournitures et services	4 143 749	4 739 714
Taxes locatives (TOM...)	705 403	876 845
Total charges locatives	4 849 152	5 616 559
Travaux, entretien courant	1 324 449	1 631 157
Assurances	170 474	149 721
Taxes foncières	3 222 376	3 371 233
Taxes sur les bureaux	303 343	469 675
Frais de procédures	16 131	24 781
Charges non locatives diverses	-	-
Commissions et honoraires	732 346	806 624
Total charges immobilières	5 769 119	6 453 191
TOTAL	10 618 271	12 069 750

Autres charges immobilières

	2025	2024
Charges de copropriété	1 635 037	1 136 501
Commissions, honoraires, frais de procédures	1 581 553	280 928
Impôts locaux	1 834 964	1 770 065
Loyers bail à construction	-	-
Gestion locative déléguée	-	723 316
Intérêts d'emprunts	5 085 908	5 686 541
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, couverture de franchise cédée ...)	73 909	439 882
TOTAL	10 211 371	10 037 232

Charges d'exploitation

	2025	2024
Rémunération de la gérance	5 172 843	5 381 090
Commissions de la société de gestion	5 172 843	5 381 090
Honoraires dépositaire	56 049	63 556
Honoraires commissaire aux comptes*	46 261	57 140
Honoraires expertise immeubles	-	53 352
Honoraires de recherche locataires	-	185 080
Honoraires divers **	201 733	261 545
Publicité et publication	160 251	47 881
Frais de PTT	-22 365	91 853
Services bancaires	111 776	342 734
CET (CVAE)	53 709	125 497
Impôts sur les sociétés Europe	2 095 100	1 891 703
TVA non récupérable	370 122	344 798
Droits d'enregistrement**	-	-
Frais liés aux emprunts	-	49 400
Prélèvements libératoires sur cession de participations non contrôlées	-	559 363,04
Autres (frais de déplacements ...)	6 277	4 043
Charges d'exploitation de la société	3 078 913	4 077 946
Rémunération du conseil de surveillance	13 783	15 333
Pertes sur créances irrécouvrables	7 538	2 970 507
Commission de souscription***	-	3 695 598
Commission d'arbitrage ***	-	208 400
Autres charges d'exploitation	-252	28 980
Diverses charges d'exploitation	21 068	6 918 818
TOTAL	8 272 825	16 377 854

* 49 968 € d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes et 3 150 € au titre des honoraires pour l'attestation des Covenants.

** Il n'y a pas eu de prélèvement sur prime d'émission sur l'exercice 2025.

*** 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 9,5% HT du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission via le crédit d'un compte de charge dédié.

La commission de souscription prélevée sur la prime d'émission s'élève à 3 475 806 € en 2025. La commission d'arbitrage s'élève à 437 217 €.

Produits annexes

	2025	2024
Charges forfaitaires	17 160	27 972
Remises en état facturées (départs locataires)	91 428	745 988
Etat des lieux facturés	-	-
Remboursement assurance	-	-
Autres produits	17 123	39 416
TOTAL	125 710	813 376

Produits participations contrôlées

	2025	2024
Q/P SCI PFO HOTEL Espagne	497 007	148 992
Q/P OPPCI La Marseillaise	1 008 616	1 239 568
TOTAL	1 505 623	1 388 560

Transfert de charges d'exploitation

Eléments	2025	2024
Frais acquisition immeubles *	-	-
Commissions de souscription *	-	3 695 598
Commissions sur arbitrage **	-	208 400
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt ***	-	49 400
TOTAL	-	3 953 398

* Intégralement prélevés sur la Prime d'émission.

** Imputés sur le résultat de cession.

*** Imputés en charges à répartir.

Par analogie avec la mise à jour du Plan Comptable Général, les comptes de transferts de charges ne sont plus utilisés à partir du 1er janvier 2025.

IV – INFORMATIONS DIVERSES (EN EUROS)

Produits à recevoir

	2025	2024
Créances rattachées à des participations	853 153	285 131
Locataires et comptes rattachés*	6 170 815	3 938 225
Autres créances d'exploitation	-	-
Disponibilités**	49 339	65 685
TOTAL	7 073 308	4 289 040

* Essentiellement liés à des charges locatives à refacturer

** Intérêts de comptes courants créditeurs

Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	5 857	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	1 081 162	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	651 637
Autres produits financiers*	-	352 421
Produits financiers sur compte courant SCI	-	752 430
TOTAL	1 087 019	1 756 489

* Intérêts de comptes courants créditeurs et produits de cession de titres de participations non contrôlées

Charges et produits exceptionnels

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

Charges à payer

	2025	2024
Intérêts courus sur emprunt	349 282	583 672
Services bancaires (frais, intérêts)	-	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	6 076 751	4 306 339
Charges immobilières	4 970 950	4 298 622
Frais d'Assemblée Générale et bulletin	210 109	212 196
Divers	1 188	15 000
CVAE	97 107	132 805
IS Europe	2 209 500	3 205 201
Taxe foncière	-	-
TVA non récupérable	36 023	77 231
Avoirs à établir	260 327	73 980
TOTAL	14 211 236	12 905 046

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2025

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénales par immeuble en raison des arbitrages en cours ou à venir.

Toutefois, la société de gestion mettra ces informations à la disposition des associés qui en feraient la demande.

	Immeuble	Date d'acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2025	Prix de revient 31/12/2024	
DÉTENTION DIRECTE								
BUREAUX								
FRANCE								
	SEVRES/TROYON	27/04/2000	1 692 m²	4 182 118	124 736	4 306 854	4 250 502	
	BOULOGNE/GALLIENI	08/07/2004	722 m²	2 120 000	-	2 120 000	2 120 000	
	NOISY/MAILLENORD2	18/01/2005	3 775 m²	5 020 310	768 033	5 788 343	5 788 343	
	MONTIGNY/CAMPUS	18/03/2005	2 723 m²	3 060 000	346 327	3 406 327	3 403 717	
	CERGY/CERVIER	01/06/2005	3 574 m²	4 000 000	1 008 078	5 008 078	4 917 004	
	MONTRouGE/ARISTIDE BRIAND	17/11/2006	3 047 m²	8 892 000	722 258	9 614 258	9 156 825	
	IVRY/MAURICE THOREZ	02/08/2007	8 040 m²	7 609 410	540 794	8 150 204	8 150 204	
	BOULOGNEBILLANCOURT/STDENIS	30/09/2010	1 436 m²	5 644 271	653 492	6 297 763	6 205 208	
	BUSSY SAINT GEORGES	26/03/2015	5 441 m²	10 649 364	161 850	10 811 214	10 784 327	
	CERGY/CAP CERGY	20/12/2016	6 329 m²	10 535 131	154 748	10 689 879	10 646 972	
	PARIS/YVOIRE	11/07/2017	5 086 m²	24 115 071	497 873	24 612 944	24 580 719	
	AIX/LE TRITIUM BAT A	12/05/2000	1 006 m²	1 111 353	195 658	1 307 011	1 307 011	
	AIX/LETRITIUMBATC	20/11/2000	1 007 m²	1 187 931	271 084	1 459 015	1 459 015	
	VALBONNE/L'ATLAS	30/12/2003	1 875 m²	3 282 740	55 602	3 338 342	3 338 342	
	MARSEILLE/LA MONTRE	30/12/2003	3 374 m²	3 125 039	654 685	3 779 724	3 599 305	
	AIX/ALIZES	13/05/2005	1 033 m²	1 370 000	86 467	1 456 467	1 456 467	
	TOULOUSE/ATRIUM	17/05/2005	2 968 m²	4 180 000	323 806	4 503 806	4 503 806	
	NICE/PROVANA	12/10/2005	1 187 m²	1 462 000	198 486	1 660 486	1 661 362	
	AIX/SAINT HILAIRE	07/03/2006	5 518 m²	4 034 195	2 687 980	6 722 175	6 713 815	
	MOUGINS/FONT DE L'ORME	18/05/2006	7 303 m²	9 249 977	613 813	9 863 790	9 852 936	
	MARSEILLE/PRADO	09/07/2007	1 186 m²	3 252 000	204 469	3 456 469	3 456 469	
	LYON/TONY GARNIER	29/10/2007	4 798 m²	8 875 000	927 622	9 802 622	9 804 011	
	NANTES/BARTHOU	09/11/2007	2 544 m²	6 880 922	42 939	6 923 860	6 923 860	
	COLOMIERSBATA	29/09/2008	2 896 m²	5 733 800	-	5 733 800	5 733 800	
	AIX/ROCHER SAINT HILAIRE	20/12/2012	2 016 m²	4 080 000	63 410	4 143 410	4 143 410	
	MARSEILLE/JOLIETTES	30/12/2015	1 284 m²	6 409 460	223 696	6 633 156	6 633 156	
	NANTES/LE PRISME	21/12/2016	3 111 m²	8 571 100	21 914	8 593 014	8 593 014	
	SANTHERBLAIN/DARARMOR	29/12/2017	5 833 m²	10 793 266	727 999	11 521 265	11 446 131	
	LYON/APICIL	29/03/2018	5 159 m²	19 272 538	31 924	19 304 461	19 297 585	
	AIX/CENTRAIX	18/04/2019	9 845 m²	20 787 049	400 274	21 187 323	21 187 323	
	RAMONVILLE / CONNECT	09/07/2020	2 100 m²	8 017 458	4 550	8 022 008	8 017 458	
	NANTES / TRIPODE BAT A	24/07/2020	2 067 m²	7 079 922	-	7 079 922	7 079 922	
	ALLEMAGNE							
	ESSEN / RUHR FORUM	01/04/2021	10 901 m²	25 657 151	175 162	25 832 313	25 809 315	
	ITALIE							
	MILAN/GALLARATE	06/04/2018	14 432 m²	21 129 000	-	21 129 000	21 129 000	
	PAYS-BAS							
	HOOFDDORP / BLUEWATER	26/06/2018	8 143 m²	33 604 253	123	33 604 376	33 549 008	
	AMSTERDAM / BRUNEL	04/02/2020	4 985 m²	22 875 668	171	22 875 839	22 453 204	
	AMERSFOORT / DE CONDUCTEUR	23/12/2020	13 594 m²	32 814 277	9 897	32 824 174	32 540 108	
	UTRECHT / VIVALDI 100	22/12/2020	3 443 m²	13 259 880	2 625	13 262 505	13 150 373	
	UTRECHT / VIVALDI 200	22/12/2020	3 240 m²	13 136 910	2 625	13 139 535	13 121 344	
	HOOFDDORP / TAURUSAVENUE 18	20/07/2021	3 607 m²	15 694 982	594	15 695 576	15 666 794	

Immeuble	Date d'acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2025	Prix de revient 31/12/2024
COMMERCES						
FRANCE						
BOISD'ARCY	13/11/2015	1 259 m²	3 850 000	3 605	3 853 605	3 853 605
GARCHES/CENOR	22/04/2016	560 m²	1 030 000	-	1 030 000	1 030 000
VINCENNESGIRAUDINEAU/CENOR	22/04/2016	343 m²	2 203 750	-	2 203 750	2 203 750
CHATENAY MALABRY/COMMERCES	20/06/2016	2 803 m²	9 522 800	5 292	9 528 092	9 528 092
CRETEIL/BOX	17/10/2017	686 m²	1 702 909	-	1 702 909	1 702 909
STEGENEVIEVEDESBOIS/BOX	17/10/2017	1 420 m²	3 112 666	-	3 112 666	3 112 666
CORMONTREUIL	08/04/2013	825 m²	1 097 032	7 004	1 104 036	1 104 036
BOURG EN BRESSE	08/04/2013	582 m²	923 648	33 270	956 918	956 918
LANNION	24/01/2014	1 008 m²	1 250 429	-	1 250 429	1 250 429
LOUDEAC/KERD'HERVE	12/12/2014	1 985 m²	2 119 560	-	2 119 560	2 119 560
MARSEILLE/CHATEAUGOMBERT	29/05/2015	611 m²	1 888 000	30 789	1 918 789	1 918 789
LILLEPELLETIER/CENOR	22/04/2016	67 m²	737 377	54 245	791 622	789 729
LILLECOMINES/CENOR	22/04/2016	492 m²	1 241 150	7 051	1 248 201	1 248 201
LYON/MERMOZ	20/07/2016	390 m²	1 238 500	-	1 238 500	1 238 500
VANNES/RETAILPARK	06/10/2016	7 145 m²	20 353 504	13 314	20 366 817	20 362 731
MONTPELLIER/LA MANTILLA	28/12/2016	5 490 m²	18 097 900	11 550	18 109 450	18 097 900
MARSEILLE / CASINO	07/07/2022	11 711 m²	17 016 101	5 775	17 021 876	17 021 876
TOURS/AUBERT	23/03/2017	599 m²	1 161 489	-	1 161 489	1 161 489
ARRAS/AUBERT	23/03/2017	529 m²	1 014 441	-	1 014 441	1 014 441
ORLEANS/AUBERT	23/03/2017	734 m²	1 423 294	-	1 423 294	1 423 294
BESANCON/AUBERT	23/03/2017	748 m²	1 501 497	-	1 501 497	1 501 497
AVIGNON/AUBERT	23/03/2017	794 m²	1 530 503	3 224	1 533 727	1 533 727
NARBONNE/AUBERT	23/03/2017	774 m²	1 205 581	1 950	1 207 531	1 205 581
CHOISEYDOLE/AUBERT	23/03/2017	561 m²	908 164	-	908 164	908 164
BOURGENBRESSE/AUBERT	23/03/2017	968 m²	1 638 538	1 950	1 640 488	1 638 538
CHALONSURSAONE/AUBERT	23/03/2017	943 m²	1 640 674	-	1 640 674	1 640 674
TARBESIBOS/AUBERT	23/03/2017	565 m²	902 664	7 140	909 804	902 664
COUDEKERQUEBRANCHE/AUBERT	23/03/2017	780 m²	1 223 441	-	1 223 441	1 223 441
LASENTINELLE/AUBERT	23/03/2017	1 162 m²	2 231 944	6 686	2 238 630	2 231 944
CHARLEVILLE/AUBERT	23/03/2017	839 m²	1 270 497	-	1 270 497	1 270 497
ANGLET/DIAMANT	27/10/2017	590 m²	1 263 777	-	1 263 777	1 263 777
LEHAVRE/DIAMANT	27/10/2017	62 m²	747 919	1 900	749 819	747 919
LEHAVRE/DIAMANT	27/10/2017	61 m²	482 529	-	482 529	482 529
LE MANS	26/03/2018	485 m²	2 666 960	-	2 666 960	2 666 960
MONT DE MARSAN/DIAMANT	27/10/2017	296 m²	1 429 967	-	1 429 967	1 429 967
MOULINS/DIAMANT	27/10/2017	84 m²	601 019	-	601 019	601 019
SAINTETIENNE	26/03/2018	181 m²	1 207 830	-	1 207 830	1 207 830
THIONVILLE/DIAMANT	27/10/2017	376 m²	1 330 208	-	1 330 208	1 330 208
DISTRE/SAUMUR	07/11/2017	7 802 m²	8 435 068	6 040	8 441 108	10 200 000
BRIE COMTE ROBERT	15/02/2018	6 659 m²	9 205 970	60 826	9 266 796	9 255 389
MARSEILLE / SAINT FERREOL	15/02/2022	8 818 m²	33 330 405	734 290	34 064 696	34 052 670
LOGISTIQUE ET LOCALS D'ACTIVITES						
FRANCE						
GRENOBLE / POLYTEC	12/11/2013	923 m²	1 343 350	20 600	1 363 950	1 363 950
ESPAGNE						
SARAGOSSE	20/12/2024	11 839 m²	5 250 018	-	5 250 018	5 185 000
PAMPELUNE	08/04/2025	9 955 m²	7 562 704	-	7 562 704	-
HOTELS, TOURISME, LOISIRS						
FRANCE						
MONTESSON/BUFFALO	15/10/2015	676 m²	1 451 641	-	1 451 641	1 451 641
NOISY-LE-GRAND/BUFFALO	15/10/2015	742 m²	3 077 989	96 278	3 174 267	3 077 989
IVRY PATHE/HIPPO	29/02/2016	604 m²	2 470 179	-	2 470 179	2 470 179
IVRYPATHE/OKINAWA	29/02/2016	556 m²	1 700 846	-	1 700 846	1 700 846
CHILLYMAZARIN/BUFFALO	06/10/2016	635 m²	2 615 962	-	2 615 962	2 615 962
RISORANGIS/BUFFALO	06/10/2016	891 m²	1 340 411	-	1 340 411	1 340 411
SAINT DENIS / B&B	01/10/2020	2 844 m²	10 856 285	4 860	10 861 145	10 861 145

Immeuble	Date d'acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2025	Prix de revient 31/12/2024
MEUDON / B&B	24/09/2020	2 953 m²	11 289 145	-	11 289 145	11 289 145
VIRYCHATILLON-LEON	16/10/2018	547 m²	1 639 871	-	1 639 871	1 639 871
BRETIGNY-SUR-ORGE-LEON	16/10/2018	1 149 m²	1 602 434	6 668	1 609 101	1 602 434
COUDEKERQUE/BUFFALO	15/10/2015	585 m²	2 192 603	12 650	2 205 253	2 192 603
FERNEY-VOLTAIRE/BUFFALO	15/10/2015	832 m²	2 670 899	-	2 670 899	2 670 899
GEMENOS/BUFFALO	15/10/2015	576 m²	2 155 093	-	2 155 093	2 155 093
RAMONVILLESTAGNE/BUFFALO	15/10/2015	510 m²	1 301 604	-	1 301 604	1 301 604
BARLEDUC/BUFFALO	06/10/2016	441 m²	1 624 902	-	1 624 902	1 624 902
BEAUCOUZE/BUFFALO	06/10/2016	635 m²	2 594 392	-	2 594 392	2 594 392
MISEREYSALINES/BUFFALO	06/10/2016	446 m²	2 806 113	-	2 806 113	2 806 113
CHATEAUBRIANT/BUFFALO	06/10/2016	400 m²	1 291 904	-	1 291 904	1 291 904
CHAMBERYLARAVOIRE/BUFFALO	06/10/2016	483 m²	2 648 820	-	2 648 820	2 648 820
LILLERONCQ/BUFFALO	06/10/2016	635 m²	1 566 872	-	1 566 872	1 566 872
ROUBAIX/BASICFIT II	18/09/2017	3 678 m²	3 165 000	579 675	3 744 675	3 744 675
VALENCIENNES/BASICFIT II	18/09/2017	2 250 m²	2 600 000	178 205	2 778 205	2 778 205
MEYZIEU-LEON	16/10/2018	454 m²	1 867 225	-	1 867 225	1 867 225
VILLEFRANCHES/SAONE-LEON	16/10/2018	453 m²	1 517 992	-	1 517 992	1 517 992
MAREUILLESMEAUX-LEON	16/10/2018	557 m²	1 644 237	-	1 644 237	1 644 237
BOBIGNY-LEON	16/10/2018	557 m²	1 468 954	-	1 468 954	1 468 954
CAENMONDEVILLE-LEON	16/10/2018	556 m²	942 476	-	942 476	942 476
NOYELLESGODAULT-LEON	16/10/2018	547 m²	1 225 751	-	1 225 751	1 225 751
AULNOY-LEZ-VALENCIENNES-LEON	16/10/2018	453 m²	1 450 285	-	1 450 285	1 450 285
BARJOUVILLE-LEON	16/10/2018	453 m²	2 017 227	-	2 017 227	2 017 227
LES CLAYES-SOUS-BOIS-LEON	16/10/2018	452 m²	2 301 156	-	2 301 156	2 301 156
CHILLY-MAZARIN-LEON	16/10/2018	1 153 m²	1 602 434	-	1 602 434	1 602 434
ALLEMAGNE						
LEIPZIG	20/07/2018	4 620 m²	12 089 342	-	12 089 342	12 089 342
STUTTGART / STAR INN	25/10/2019	4 861 m²	20 727 016	-	20 727 016	20 827 783
SINDELINGEN	08/10/2020	5 274 m²	19 749 200	20 093	19 769 293	19 743 710
PAYS-BAS						
EINDHOVEN / HOLIDAY INN	27/07/2018	7 650 m²	23 498 814	24 569	23 523 383	23 491 777
ESPAGNE						
SITGES - DOLCE	09/03/2023	17 796 m²	69 139 431	92 469	69 231 900	65 588 785
SANTE ET EDUCATION						
FRANCE						
ALLEMAGNE						
MOUGINS/NATURA4	21/11/2008	1 212 m²	2 850 000	5 705	2 855 705	2 855 705
ESSEN	01/09/2017	7 712 m²	25 508 533	129 304	25 637 837	25 704 019
BAD SCHONBORN / CLINIKA MIKINA	31/08/2020	14 691 m²	11 390 769	-	11 390 769	11 390 769
ALTERNATIFS						
FRANCE						
DÉTENTION INDIRECTE						
HOTELS, TOURISME, LOISIRS						
ESPAGNE						
VALENCE / TRAVELODGE	24/06/2019	4 937 m²	4 650	-	4 650	4 650
MALAGA / SOHO HOTEL	31/07/2020	1 863 m²	7 365	-	7 365	7 365
BUREAUX						
FRANCE						
MARSEILLE / TOUR LA MARSEILLAISE	14/06/2022	5 648 m²	20 620 200	-	20 620 200	20 620 200
TOTAL			871 242 848	15 072 737	886 315 585	874 707 074

Glossaire

Taux de distribution

Le taux de distribution correspond au dividende brut versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription de la part au 1er janvier de l'exercice, conformément à la méthodologie préconisée par l'ASPIIM et retenue par l'AMF.

TRI (Taux de rentabilité interne)

Le taux de rentabilité interne (TRI) mesure la performance globale d'un investissement en prenant en compte l'ensemble des flux perçus (dividendes et prix de cession), sur une période donnée. Il intègre à la fois les revenus distribués et l'évolution de la valeur de la part.

PGA (Performance Globale Annuelle)

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de l'évolution du prix de souscription sur l'année.

Dividende

Le dividende versé au titre de l'exercice se compose d'un revenu courant issu de l'exploitation du patrimoine immobilier et, le cas échéant, de distributions de plus-values réalisées lors des cessions d'actifs. Les distributions de plus-values présentent un caractère non récurrent.

Report à nouveau (RAN)

Le report à nouveau correspond à la part du résultat non distribuée et mise en réserve. Il constitue une réserve mobilisable permettant de lisser les distributions dans le temps. Il est généralement exprimé en montant par part ou en nombre de jours de distribution.

Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre les loyers facturés (ou quittancés) et les loyers potentiels si l'ensemble du patrimoine était loué. Il constitue un indicateur de performance locative du patrimoine.

Taux d'occupation physique (TOP)

Le taux d'occupation physique correspond à la part des surfaces louées rapportée à la surface totale du patrimoine détenu.

Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier augmentée des autres actifs nets de la SCPI. Elle est exprimée par part.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais et droits nécessaires pour reconstituer le patrimoine. Elle constitue une référence pour le positionnement du prix de souscription dans la fourchette réglementaire.

Valeur de retrait

La valeur de retrait correspond au montant perçu par l'associé en cas de retrait, après déduction des frais de souscription.

Loan-to-Value (LTV)

Le ratio d'endettement (Loan-to-Value – LTV) mesure le niveau d'endettement de la SCPI rapporté à la valeur de son patrimoine immobilier.

Prix de Souscription

Le prix de souscription correspond au prix acquitté par l'investisseur pour l'acquisition d'une part, incluant la valeur nominale et la prime d'émission.

Capitalisation

La capitalisation correspond à la valeur totale des parts de la SCPI, calculée sur la base du nombre de parts en circulation et du prix de souscription.

Collecte brute / nette

La collecte brute correspond au total des souscriptions sur la période. La collecte nette correspond à la collecte brute diminuée des retraits ou cessions de parts.

Indicateurs ESG / SFDR

Les indicateurs extra-financiers présentés s'inscrivent dans le cadre du règlement européen SFDR et traduisent les engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance de la SCPI selon des méthodologies propres détaillées dans le rapport.

► Crédits photos :

Offset/Imagera, Christophe Meireis, Luc Boegly, PERIAL droits réservés



S.A.S. au capital de 495 840 €

34 rue Guersant - 75017 Paris

Tél.: +33 (0)1 56 43 11 00

www.perial.com

Agrément AMF N° GP 07000034

Dénomination du produit : PERIAL Opportunités Europe
 Identifiant d'entité juridique : 96950070X4EZ1TVQRG15
 ISIN : SCPI00000659

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
●● <input type="checkbox"/> Oui	●● <input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE 	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 49,76% d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE <input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI PERIAL Hospitalité Europe et géré par PERIAL Asset Management, il est visé au moment de l'acquisition une performance ESG minimale caractérisée par un PERIAL ESG Score de 30/100. S'agissant toutefois des opportunités d'investissement consistant en des participations dans des véhicules réglementés ou non

réglementés gérés par une société de gestion tierce ou par un gérant tiers, ce critère de performance ESG minimal ne trouve pas à s'appliquer.

Ce produit n'a pas pour objectif l'investissement durable. La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site de la société, à la page Durabilité au niveau de PERIAL Asset Management – vision et cadre : <https://www.perial.com/groupe-perial/durabilite>.

Toutefois, le fonds dispose d'un objectif d'amélioration de la résilience des immeubles, comme décrit juste après.

Objectif valable jusqu'à fin 2025 :

La SCPI s'engage à améliorer la résilience de ses actifs immobiliers face au changement climatique en mettant en place des plans de travaux visant à réduire leur vulnérabilité, avec un objectif fixé à 2025. A l'aide d'outils de cartographie des risques climatiques, PERIAL Opportunités Europe vise, au 31/12/2025 à avoir :

- évalué l'exposition aux risques climatiques* (en particulier, risques de sécheresse et de retrait et gonflement des argiles, risques de vagues de chaleur, de submersion marine ou d'inondations) sur 100% du patrimoine immobilier
- évalué la vulnérabilité croisée des actifs soumis à risques climatiques forts ;
- réalisé une étude technico-économique afin de définir les travaux éventuels à réaliser, les coûts associés et les gains en termes de vulnérabilité des actifs immobiliers soumis à risques forts
- déployé des procédures de gestion des risques climatiques sur 100% des actifs du patrimoine visant à réduire la vulnérabilité des actifs.

* Les risques climatiques n'intègrent pas l'ensemble des risques naturels et technologiques, à l'image des séismes ou des accidents industriels.

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

Au 31/12/2025 :

- 100% des actifs immobiliers disposent d'une évaluation de l'exposition aux risques climatiques
- 100% des actifs immobiliers (en nombre) disposent d'une évaluation de la vulnérabilité croisée
- 100% des actifs immobiliers (en nombre) disposent d'une étude de vulnérabilité avec des recommandations précises en matière d'actions adaptatives à mettre en place
- 100% des actifs immobiliers disposent d'une procédure d'urgences climatiques de mise en place

Les résultats observés au 31/12/2025 montrent que PERIAL Opportunités Europe a pleinement atteint l'objectif qu'elle s'était fixé en matière de résilience climatique. Cette dynamique permet à la SCPI de disposer d'une vision consolidée des risques climatiques pesant sur ses actifs ainsi que des leviers d'action à mobiliser pour en réduire la vulnérabilité. Elle a également conduit à la définition d'un nouvel objectif de résilience, applicable à compter de 2026 et présenté dans l'annexe SFDR précontractuelle disponible sur la page du fonds, sur le site de PERIAL AM.

Les indicateurs de durabilité permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Par rapport à l'année précédente, sur l'année 2024 :

- 100% des actifs immobiliers disposent d'une évaluation de l'exposition aux risques climatiques.
- 81% des actifs immobiliers (en nombre) disposent d'une évaluation de la vulnérabilité croisée
- 42,5% des actifs immobiliers (en nombre) disposent d'une étude de vulnérabilité avec des recommandations précises en matière d'actions adaptatives à mettre en place
- 100% des actifs immobiliers disposent d'une procédure d'urgences climatiques de mise en place

● *Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?*

Ce produit vise à contribuer, pour partie, à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

● *Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?*

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PERIAL Opportunités Europe ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers **prennent notamment en compte les principales incidences négatives** identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d'acquisition.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.

En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

Les **property managers intervenant sur le patrimoine du fonds sont contractuellement engagés** dans une démarche **de prévention et de gestion des risques climatiques**. En outre, l'**équipe Immobilier Durable** de PERIAL Asset Management travaille à la **définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés**, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine immobilier.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits humains et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- — — *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

La SCPI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique (l'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires).

La société de gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- **[PAI obligatoire n°1]** Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- **[PAI obligatoire n°2]** Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

- — — *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :*

La SCPI investit dans des actifs immobiliers pour lesquels le respect des principes directeurs de l'OCDE, des Nations Unies et des conventions fondamentales de l'OIT et de la Charte internationale des droits de l'homme ne peut être formellement démontré. En revanche, la société de gestion PERIAL Asset Management adopte un comportement responsable en appliquant ses procédures internes lors de la sélection des prestataires, incluant la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et la gestion des conflits d'intérêt.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2025 :

- **[PAI obligatoire n°1]** Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- **[PAI obligatoire n°2]** Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 75% ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie : 234×10^{-6} GWhEP/m².



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

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

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
SITGES - DOLCE	Immobilier	8%	ESPAGNE
MARSEILLE / SAINT FERREOL	Immobilier	4%	FRANCE
HOOFDDORP/BLUE WATER	Immobilier	4%	PAYS-BAS
LA MARSEILLAISE	Immobilier	3%	FRANCE
ESSEN	Immobilier	3%	ALLEMAGNE
AMERSFOORT/DE CONDUCTEUR	Immobilier	3%	PAYS-BAS
ESSEN / RUHR FORUM	Immobilier	2%	ALLEMAGNE
PARIS/YVOIRE	Immobilier	2%	FRANCE
SINDELFINGEN	Immobilier	2%	ALLEMAGNE
VANNES/RETAIL PARK	Immobilier	2%	FRANCE
AIX/CENTRAIX	Immobilier	2%	FRANCE

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1er Janvier au 31 décembre 2025.

MONTPELLIER/LA MANTILLA	Immobilier	2%	FRANCE
EINDHOVEN/HOLYDAY INN	Immobilier	2%	PAYS-BAS
STUTTGART/STAR INN	Immobilier	2%	ALLEMAGNE
CASINO MARSEILLE	Immobilier	2%	FRANCE

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

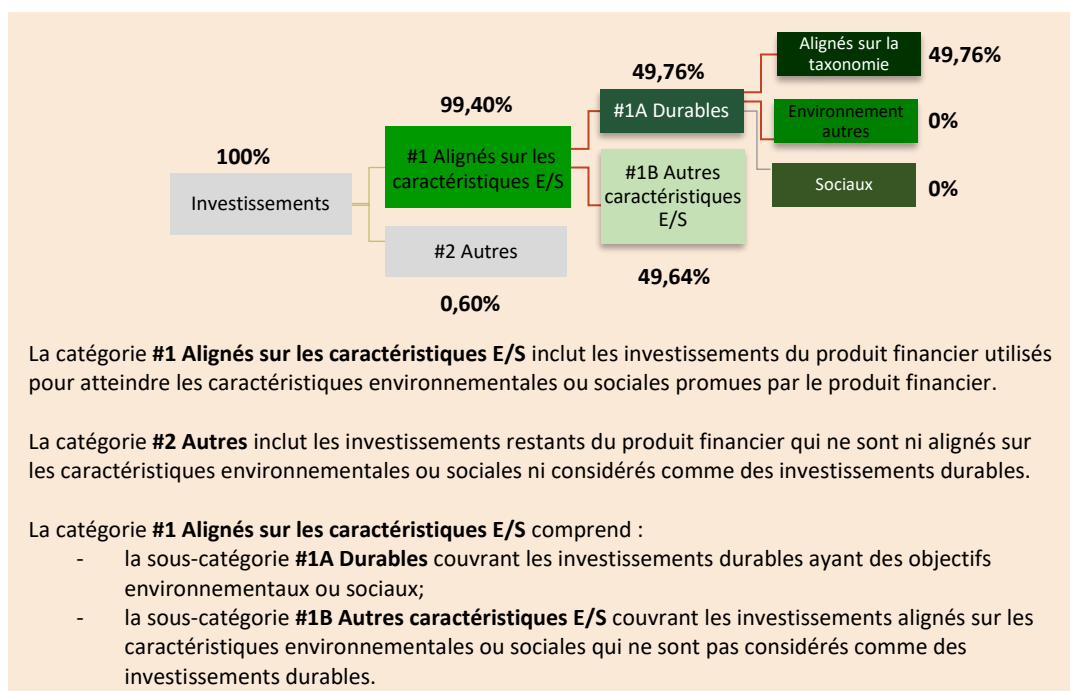


Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.

Le produit financier a poursuivi la promotion de caractéristiques environnementales sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2025, ce qui correspond à 99,39% de son actif brut.

● Quelle était l'allocation des actifs ? *



*Au 31/12/2025

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.

La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l'UE ne fait pas l'objet d'un examen par un tiers

● **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**

La SCPI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier uniquement.



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

● **Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE¹ ?**

Oui:

Dans le gaz fossile

Dans l'énergie nucléaire

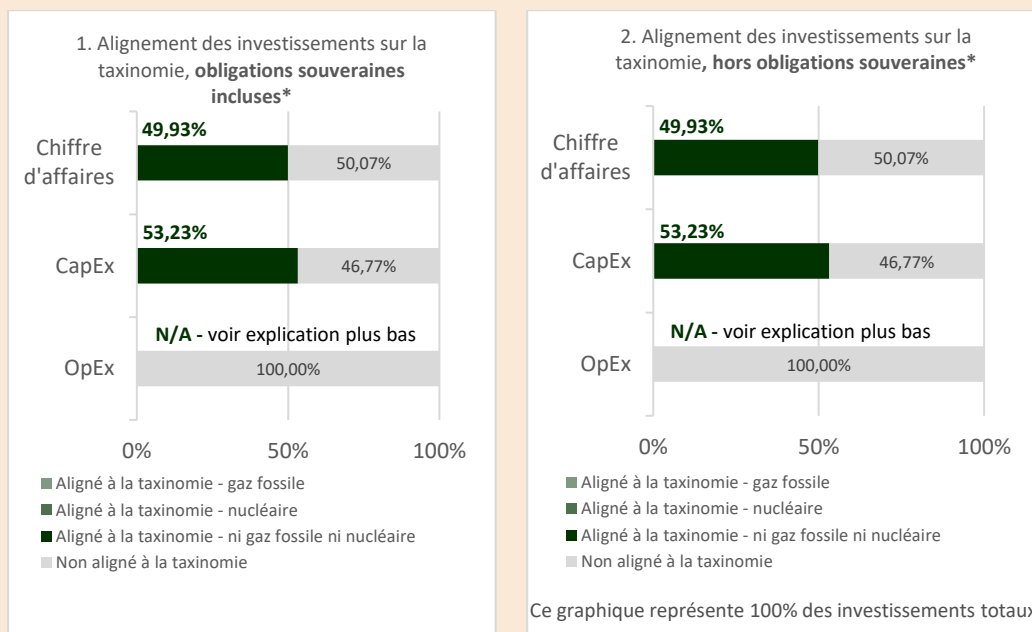
Non

¹Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des **dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des **dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



*Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Ces calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit n'a pas réalisé d'investissements dans des activités transitoire ou habilitantes.

● **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Sur la période précédente, soit en 2024, l'alignement taxinomie de la SCPI s'élevait à :

- 23,04% pour la **valeur de marché**, contre 49,76% en 2025 ;
L'amélioration de la performance énergétique, ainsi que la mise à jour des DPE (dans une moindre mesure), en 2025, expliquent ce résultat nettement meilleur qu'en 2024. Cette progression reflète les actions menées par la société de gestion : les travaux énergétiques réalisés, la sensibilisation des locataires ou encore une meilleure couverture en données réelles.
- 23,53% pour l'indicateur **chiffre d'affaires**, contre 49,93% en 2025 ;
Le résultat exprimé en chiffre d'affaires suit la même tendance que celui calculé en valeur de marché, dans la mesure où la méthodologie de calcul repose sur le ratio suivant : somme des loyers nets associés aux immeubles alignés à la Taxinomie, rapportée à la somme des loyers nets de l'ensemble des immeubles.

Les **activités habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

- 12,00% pour l'indicateur **CapEx**, contre 53,23% en 2025 ;
Le résultat exprimé en CapEx repose sur le ratio suivant : somme des montants décaissés au titre de travaux alignés à la Taxinomie, rapportée à la somme des décaissements associés à l'ensemble des travaux réalisés sur les immeubles. Il reflète le fait que les travaux réalisés en 2025, dont une partie avait été engagée dès 2024, relevaient davantage des catégories d'activités habilitantes contribuant à l'objectif d'« atténuation du changement climatique » au sens de la Taxinomie. Il s'agit plus précisément des activités répertoriées aux points 7.3 à 7.6, 8.2 et 9.3 de l'annexe I de l'acte délégué Taxinomie.
- Non applicable (N/A) pour l'indicateur **OpEx**, soit le même résultat en 2025.
Conformément aux dispositions des Annexes III et IV du Règlement délégué (UE) 2021/2178, en tant que société de gestion d'actifs, PERIAL Asset Management n'est pas tenue de publier l'indicateur des dépenses d'exploitation (OpEx) alignées à la Taxonomie européenne. Cette obligation ne s'applique pas aux sociétés dont l'activité principale est la gestion d'actifs, car elles ne sont pas considérées comme des entités non financières au sens de ce règlement. Ainsi, l'indicateur clé de performance (ICP) OpEx alignés à la Taxonomie, demandé dans les Annexes IV et V du Règlement SFDR, relatives aux rapports périodiques, sera toujours égal à 0.



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

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif environnemental qui ne seraient pas alignés sur la taxinomie de l'UE de 49,64% pour la période.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte** des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.



Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes ou l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant dans la catégorie « #1 Durables ». Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont l'utilisation et la proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PERIAL AM, une analyse ESG est réalisée.

Une fois que PERIAL AM entre en exclusivité sur un actif à l'achat, une période de due diligence s'ouvre, déclenchant la réalisation de plusieurs audits externes, dont un audit technique intégrant un volet ESG précis.

La note ESG est inscrite dans le procès-verbal d'acquisition. L'atteinte de la note-seuil est un prérequis à l'acquisition.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promet.

- **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

- **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable.