

# PF NEWS

AVRIL  
2024

# Pf HOSPITALITÉ EUROPE



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PF HOSPITALITÉ EUROPE

n°2024-04 - 1<sup>er</sup> trimestre 2024 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2024

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

### Distribution 2024 (données PERIAL au 31/03/2024 - susceptibles d'évoluer)

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

DISTRIBUTION NETTE = 1,55 € / PART			
Paiement 25/04/2024	Paiement 25/07/2024	Paiement 25/10/2024	Paiement 25/01/2025
1 <sup>er</sup> acompte* 1,55 €/part	2 <sup>ème</sup> acompte* - €/part	3 <sup>ème</sup> acompte* - €/part	4 <sup>ème</sup> acompte* - €/part
dont revenus financiers: 0,02 € **	dont revenus financiers: - € **	dont revenus financiers: - € **	dont revenus financiers: - € **
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> acompte

\* Montant avant prélèvement obligatoire de 30 % ou 17,20 % (si option dispense) sur les revenus financiers.  
\*\* Montant arrondi.

TAUX DE DISTRIBUTION 2023
<b>4,20 %</b>
<small>(Calculé sur la base du prix de part au 1er janvier 2023)</small>

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024
compris entre
<b>4,20 % et 4,80 %</b>
<small>Calculé sur la base du prix de part actuel</small>

### Chiffres clés (données PERIAL au 31/03/2024 - susceptibles d'évoluer)

<b>8 462</b> ASSOCIÉS	<b>331 M€</b> DE CAPITALISATION	<b>28</b> IMMEUBLES
<b>29</b> BAUX	<b>161 792 M<sup>2</sup></b> SURFACES GÉRÉES	<b>332 M€</b> ACTIFS SOUS GESTION

### Conditions de souscription et de retrait

<b>PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART*</b>	<b>VALEUR DE RETRAIT</b>	<b>NOMBRE DE PARTS EN AT-TENTE DE RETRAIT</b>
<b>181,00 €</b>	<b>165,61 €</b>	<b>-</b>

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

### Pf Hospitalité Europe labélisée ISR

L'obtention du label ISR en décembre 2023 autour d'un thème social consolide la confiance des différentes parties prenantes et marque un nouveau chapitre pour Pf Hospitalité Europe.



## LE MOT DU GÉRANT

Lancée en 2020, Pf Hospitalité Europe a déjà traversé une crise du Covid, le conflit en Ukraine et plus récemment, un retournement de cycle immobilier brutal. Dans ce contexte contraire, la SCPI a affiché l'année dernière un taux de distribution de 4,20 % et vise pour l'année 2024 une fourchette comprise entre 4,20 % et 4,80 %. Notre SCPI est jeune, avec un parc immobilier encore réduit et peu mutualisé. Notre stratégie axée sur l'immobilier d'hospitalité est pertinente et répond aux besoins démographiques des grandes métropoles européennes. Chaque investissement, chaque événement de gestion a un impact direct sur ses indicateurs.

Dans le prolongement de la dynamique de marché observée au cours du second semestre 2023, les volumes investis en immobilier sont demeurés relativement limités en Europe au 1er trimestre 2024. Néanmoins, les différentes déclarations de la Banque Centrale Européenne laissent espérer une prochaine baisse des taux directeurs et ouvrent probablement la voie à une stabilisation des valeurs et à une reprise progressive du volume d'investissement à partir du second semestre 2024. Si cela se confirme, le point bas du marché devrait être atteint sous peu.

Pf Hospitalité Europe affiche de bons fondamentaux immobiliers avec un Taux d'Occupation Financier à 100 % et une durée moyenne de baux (WALB) de 17,4 ans. L'obtention du label ISR au mois de décembre 2023 consolide par ailleurs

l'ambitieux positionnement sociétal de notre jeune SCPI qui vise l'amélioration d'un « score social » sur son parc immobilier, une stratégie particulièrement adaptée aux typologies (hébergement géré, hospitalité, hôtellerie) d'immeubles ciblées par le fonds.

Par ailleurs, les conclusions des experts indépendants qui ont analysé, au 31 décembre 2023 le patrimoine de Pf Hospitalité Europe est conforme aux projections réalisées en septembre dernier. Ainsi, le prix de Pf Hospitalité Europe reflète bien la valeur de son patrimoine.

Compte tenu de ces éléments et de nos anticipations de marché, le premier acompte sur dividende est fixé à 1,55 € par part au titre du premier trimestre. Cette distribution, volontairement prudente, en début d'année est notamment liée à une incertitude relative au calendrier de livraison d'une opération acquise en VEFA en Allemagne et impactée par le contexte immobilier actuel. Elle est conforme à la trajectoire de distribution prévisionnelle communiquée en début d'année et pourrait être améliorée en fonction de l'évolution du projet évoqué ci-dessus. Nous sommes confiants quant à l'amélioration progressive du dividende de Pf Hospitalité Europe.

Parallèlement, nos équipes commerciales ont été fortement mobilisées dans un contexte de collecte ralentie pour relancer la commercialisation et dynamiser le fonds, avec la décision de réduire le

délai de jouissance de la SCPI Pf Hospitalité Europe au 1er jour du 4e mois suivant la date d'enregistrement de toute souscription. Ce délai doit permettre aux équipes de PERIAL Asset Management de cibler les meilleurs actifs correspondants à la stratégie du fonds et d'investir dans les meilleures conditions sur les marchés européens.

Enfin, vous recevrez au cours du mois de mai vos convocations à l'Assemblée Générale de la SCPI, accompagnées de son rapport annuel. Comme l'année dernière, nous organiserons une série de webinaires avant la tenue de l'Assemblée générale. Je vous invite à y participer pour que nous puissions préparer ensemble cet important rendez-vous annuel pour la vie de Pf Hospitalité Europe.

**Rémi Juzanx**  
Directeur Fund Management  
PERIAL AM



Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## RAISON D'ÊTRE ET STRATÉGIE



**Une SCPI 100% européenne spécialisée en immobilier d'accueil**

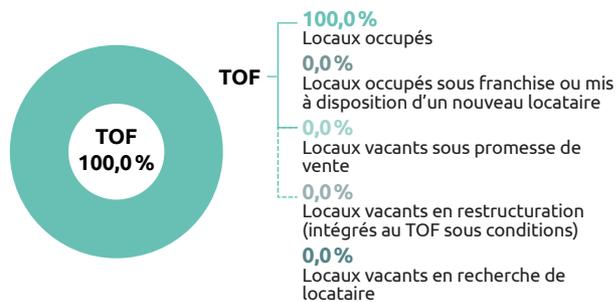
Une SCPI spécialisée qui évolue avec son temps en soutenant des secteurs à fort impact social et sociétal, en favorisant l'accès à des solutions d'hébergement

**Une réponse aux besoins sociaux et sociétaux des métropoles**

- Développement des infrastructures de santé
- Accompagnement des évolutions démographiques de l'Europe
- Développement continu du tourisme et des besoins

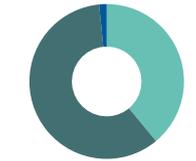
# INFORMATIONS CLÉS

## Taux d'occupation financier au 31/03/2024



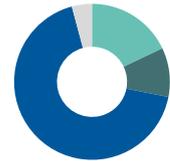
## Composition du patrimoine au 31/03/2024

### Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



59,3% Santé et éducation  
39,3% Hôtel, tourisme, loisirs  
1,4% Alternatifs (résidence étudiante)

### Répartition géographique (en valeur d'expertise)



66,1% Allemagne  
18,4% Espagne  
11,8% Italie  
3,7% Pays-Bas

## Top 5 des immeubles\*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
VENISE / ALMAR JESOLO RESORT	HNH HOSPITALITY SPA	11,8%
LINELAR / CLINIQUE LIMES	LIMES	9,7%
HOMBOURG / PRO SENIORE	PRO SENIORE CONSULTING	9,5%
HANOVRE / PREMIER INN	PREMIER INN HOLDING GMBH	6,5%
KLINIK SELLIN	KLINIK SELLIN GMBH & CO. KG	6,5%

TOP 5: 44%

+20: 53,4%

RESTE: 2,6%

## 5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
HNH HOSPITALITY SPA	Hôtel	12,2%
PRO SENIORE CONSULTING	Santé	8,3%
KLINIK SELLIN	Santé	7,4%
PREMIER INN HOLDING GMBH	Hôtel	7,2%
KLINIK MAXIMILIAN GMBH	Santé	5,5%

TOP 5: 40,6%

+20: 56,2%

RESTE: 3,2%

\* En % de la valeur d'expertise hors droits

\*\* Prise d'effet du bail en l'état futur d'achèvement à la livraison de l'immeuble

Les acquisitions présentées sont des investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

29 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

17,4 ANS

Valeurs de réalisation/reconstitution	EXERCICE 2022	EXERCICE 2023
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	262 805 560 €	279 089 526 €
PAR PART	165,35 €	153,38 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	311 933 133 €	335 280 382 €
PAR PART	196,26 €	184,26 €

## Niveau d'endettement

### TAUX D'ENDETTEMENT

18,79 %

### TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL

40 %

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

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

5,2 %

## DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

1,4 ANS

La SCPI a souscrit deux lignes de financement bancaire court terme pour une enveloppe totale de 74,4 M€. Ces lignes de crédit peuvent être remboursées (dans un délai d'1 à 3 mois) et ont donc vocation à diminuer progressivement.

Le taux d'intérêt moyen correspond au rapport entre le taux d'intérêt effectif pondéré par le capital restant dû de la dette tirée et le montant total de la dette tirée. Il est calculé par transparence à la date de fin du semestre.

La durée résiduelle moyenne correspond à la durée restante pondérée par le capital restant dû de la dette tirée et le montant total de la dette tirée. Elle est calculée par transparence à la date de fin du semestre.

## INDICATEURS ESG

 <p>Labellisée ISR en 2023</p>	<p><b>Art. 8</b> Classification SFDR <sup>(2)</sup></p>	<p><b>11,97%</b> Alignement à la taxinomie<sup>(1)</sup> (Vs objectif 5 %)</p>
---	---	--

"Cette dynamique vise à répondre à plusieurs enjeux et notamment au maintien de l'attractivité des immeubles de la SCPI auprès des locataires dans une logique de résilience de la valeur"

Anne Claire Barberi  
Directrice RSE et Innovation



<sup>(1)</sup> Au 31/03/2024 | Retrouvez plus d'informations sur :

<https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddbf>

<sup>(2)</sup> Le règlement européen Sustainable Finance Disclosure (SFDR) entré en vigueur en mars 2021 vise à homogénéiser la publication d'informations extra-financières. Les fonds classés articles 9, répondent à l'obligation de divulgation les plus strictes, y compris des informations sur les objectifs d'investissement durable, les processus d'intégration de la durabilité et les performances ESG.

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PF Hospitalité Europe se tiendra, sur première convocation le mardi 11 juin 2024 au siège de la SCPI. Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra sur seconde convocation le : **mercredi 19 juin 2024**. Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2023 de votre SCPI.

Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée Générale sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai 2024, avec la convocation à l'Assemblée Générale.

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les contribuables concernés par l'IFI doivent évaluer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. La valeur à prendre en considération sur les parts de SCPI est calculée à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. Pour faciliter votre déclaration, PERIAL Asset Management détaille dans le tableau ci-dessous les valorisations à prendre en considération pour la SCPI PF Hospitalité Europe après application des Ratios immobiliers applicables en France et à l'étranger :

	VALEUR DE RETRAIT	RATIO IFI RÉSIDENTS	RATIO IFI NON RÉSIDENTS	IFI/PART RÉSIDENT	IFI/PART NON RÉSIDENT
PFHE	165,61 €	93 %	0 %	154,51 €	-

## ACTUALITÉS

### NOUVEAU DÉLAI DE JOUISSANCE POUR PF HOSPITALITÉ EUROPE

Le délai de jouissance de Pf Hospitalité Europe a été fixé **au 1<sup>er</sup> jour du 4<sup>e</sup> mois suivant la date d'enregistrement de la souscription** le 1<sup>er</sup> mars dernier. Dans le contexte immobilier actuel, les équipes de PERIAL Asset Management harmonisent les délais de jouissance de la gamme de SCPI gérées pour les adapter aux conditions spécifiques des marchés cibles et d'adéquation entre collecte et investissements pour chacun des fonds.

Pour en savoir plus, cliquez ou flashez le QR code :



### PF HOSPITALITÉ EUROPE LABÉLISÉE ISR

PERIAL Asset Management annonce l'obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable) par sa SCPI Pf Hospitalité Europe. Cette labélisation repose sur une stratégie extra-financière innovante, axée sur la performance sociale de la SCPI. Avec le renouvellement des labélisations de PFO2, PFO, Pf Grand Paris et de celle de la SCI PERIAL Euro Carbone, l'ensemble de la gamme de SCPI et de SCI de PERIAL AM est désormais labélisé !

Pour en savoir plus, cliquez ou flashez le QR code :



### PERIAL AM LANCE SON PROGRAMME "PARRAINAGE BY PERIAL AM"

Ce tout nouveau service vise à récompenser les clients qui recommandent les SCPI PERIAL AM à leurs proches ! Pour chaque parrainage validé, PERIAL AM offrira au parrain associé 1 % du montant de la 1<sup>ère</sup> souscription de son filleul, quelque que soit la SCPI, directement sur son compte bancaire.

Pour en savoir plus, cliquez ou flashez le QR code :



### OUVERTURE DU PREMIER SITE FACTORIES AU BOURGET (93)

Pour répondre à l'essor de la demande pour le travail hybride, PERIAL Asset Management s'est associé à IWG, leader mondial des espaces de travail flexible pour créer une offre de tiers lieux implantés dans les immeubles du parc immobilier géré par PERIAL Asset Management.

Un an après la création de l'offre d'espaces de travail "FACTORIES by PERIAL AM & REGUS", l'ouverture de ce premier site au mois d'avril 2024 au Bourget (93) vient concrétiser le partenariat entre PERIAL AM ET IWG, deux leaders de l'immobilier dans leurs domaines.

Pour en savoir plus, cliquez ou flashez le QR code :



## L'INTÉGRALITÉ DE CES CONDITIONS FIGURE DANS LA NOTE D'INFORMATION DE PFHE

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

### CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue.

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

1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes

de retraits, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

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

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF et aux dispositions de l'article 11 des statuts de la SOCIÉTÉ.

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

### CESSION DIRECTE

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

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

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

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

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

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

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

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

La SCPI PF Hospitalité Europe ne garantit pas la vente des parts.

Plus  
d'information  
[perial.com](http://perial.com)

