



BULLETIN

2nd SEMESTRE

2024

JANVIER
2025

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF HOSPITALITÉ EUROPE

n°2024-12 - 2nd semestre 2024 - Période analysée du 1^{er} juillet au 31 décembre 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 31/12/2024 - 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 = 6,20 € / PART

Païement 25/04/2024	Païement 25/07/2024	Païement 25/10/2024	Païement 25/01/2025
1 ^{er} acompte* 1,55 € / part	2 ^{ème} acompte* 1,55 € / part	3 ^{ème} acompte* 1,55 € / part	4 ^{ème} acompte* 1,55 € / part
dont revenus financiers : 0,02 € **	dont revenus financiers : 0,02 € **	dont revenus financiers : 0,01 € **	dont revenus financiers : 0,01 € **
1 ^{er} acompte	2 ^e acompte	3 ^e acompte	4 ^e acompte

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

** Montant arrondi.

TAUX DE DISTRIBUTION 2024

4,02 %

(Calculé sur la base du prix de part au 1^{er} janvier 2024)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025***

entre **4,00 %** et **4,70 %**

*** Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance.

Chiffres clés (données PERIAL au 31/12/2024 - susceptibles d'évoluer)



ACTUALITÉS

PRIX DES PARTS DISTRIBUTIONS 2024 SCPI



Bilan 2024 des SCPI

Les SCPI gérées par PERIAL Asset Management maintiennent leur prix de part et tiennent leur objectif de distribution en 2024.

Pour en savoir plus, flashez le QR code ci-dessus



Labellisation ISR renouvelée pour Pf Hospitalité Europe

Labellisée ISR depuis 2023, la SCPI Pf Hospitalité Europe a obtenu le renouvellement de son label à la suite de l'audit réalisé au mois de décembre 2024. L'objectif ISR de la SCPI est centré sur le bien-être des occupants.



PERIAL devient entreprise à mission

Après avoir défini sa Raison d'Être, le Groupe PERIAL franchit une nouvelle étape et devient officiellement une Entreprise à Mission en intégrant ses missions dans ses statuts, lors de l'assemblée générale tenue en mai 2024. Cette transformation traduit l'ambition du Groupe qui souhaite associer la réussite économique, l'impact sociétal et la transition environnementale pour contribuer à l'intérêt général.

Pour en savoir plus, flashez le QR code ci-dessus



L'ÉDITO

En 2024, comme nous vous l'avions expliqué précédemment, le retard pris sur l'opération de Lindlar, en Allemagne, a grevé la distribution de l'année. Le chantier de cette opération de construction d'un établissement de santé a été repris intégralement par nos équipes techniques à la suite de la faillite du promoteur. Il devrait être finalisé prochainement et ainsi générer ses premiers loyers pour la SCPI au cours du premier semestre 2025.

Avec une baisse de valeur limitée à 0,5 % sur le second semestre 2024, la SCPI PF Hospitalité Europe présente un prix de part, stable, en ligne avec sa valeur de reconstitution. Cette stabilité est portée par un portefeuille immobilier solide, présentant, en fin d'année 2024, un TOF de 98,1 % et une durée moyenne résiduelle des baux (WALB) de 16,2 années. Par ailleurs, la trajectoire de baisse des taux directeurs par la Banque Centrale Européenne commence à bénéficier aux valeurs des actifs immobiliers sur les différents marchés européens,

et notamment en Allemagne où Pf Hospitalité Europe est investie à près de 68 %.

Pf Hospitalité Europe a également renouvelé son label ISR au mois de décembre 2024 et confirme le sérieux de sa stratégie extra-financière novatrice, car axée sur la qualité de vie des occupants de ses immeubles.

La prise en compte de ces différents éléments nous conduit à fixer un acompte de dividendes de 1,55 € par part ce trimestre, portant la distribution annuelle à 6,20 € pour 2024, soit un taux de distribution de 4,02 %. La fourchette de distribution prévisionnelle annuelle 2025 est comprise entre 4,00 % et 4,70 %.

Nous sommes convaincus que les typologies immobilières visées par la stratégie du fonds correspondent aux besoins démographiques croissants des grandes métropoles

européennes où nous investissons. En 2025, nous souhaitons investir davantage dans l'hôtellerie en Europe, une typologie qui s'inscrit pleinement dans notre stratégie, et qui pourrait renforcer notre distribution potentielle.

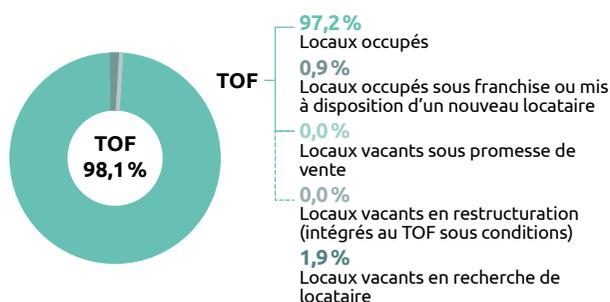
Vincent LAMOTTE, *Directeur Général Délégué*
&

Rémi JUZANX, *Directeur Fund Management*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

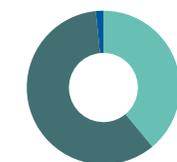
SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au S2 2024



Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



61,0 %
Santé et éducation

37,9 %
Hôtel, tourisme, loisirs

1,1 %
Alternatifs, résidences étudiantes

Répartition géographique (en valeur d'expertise)



67,5 %
Allemagne

17,6 %
Espagne

11,4 %
Italie

3,5 %
Pays-Bas

Évolution des loyers encaissés

	2 ND SEMESTRE 2023	1 ^{ER} SEMESTRE 2024	2 ND SEMESTRE 2024
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	8 293 962 €	9 557 170 €	10 052 786 €

Focus baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

28 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

16,2 ANS

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	11,4 %
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	LIMES Schlosslinikel AG**	10,4 %
HOMBOURG / PRO SENIORE	PRO SENIORE CONSULTING	8,9 %
HANOVRE / PREMIER INN	PREMIER INN HOLDING GMBH	6,1 %
SELLIN / KLINIK	KLINIK SELLIN GMBH & CO. KG	6,0 %

TOP 5 : 42,8 %

20 SUIVANTS : 53,7 %

RESTE : 3,5 %

5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
HNH HOSPITALITY SPA	Hôtel	11,9 %
PRO SENIORE CONSULTING	Ehpad	8,1 %
KLINIK SELLIN GMBH & CO. KG	Santé	7,3 %
PREMIER INN HOLDING GMBH	Hôtel	7,0 %
KLINIK MAXIMILIAN GMBH & CO. KG	Santé	5,5 %

TOP 5 : 39,8 %

20 SUIVANTS : 57,1 %

RESTE : 3,1 %

* 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.

INFORMATIONS CLÉS

	30/06/2024	31/12/2024
CAPITAL NOMINAL	275 194 350 €	276 053 700 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	90 630 144 €	91 129 058 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	365 824 494 €	367 182 758 €
CAPITALISATION	332 067 849 €	333 104 798 €
NOMBRE DE PARTS	1 834 629	1 840 358

Niveau d'endettement

TAUX D'ENDETTEMENT

20,7 %

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 participations contrôlées).

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

4,3 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

0,6 AN

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.

	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 €

SOUSCRIPTION

Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART
181,00 €

NOMINAL
150,00 €
PRIME D'ÉMISSION
31,00 €



MINIMUM DE PARTS
À LA PREMIÈRE
SOUSCRIPTION
5



DATE D'OUVERTURE
DE SOUSCRIPTION
AU PUBLIC
1^{er} nov. 2020



VALEUR
DE RETRAIT
165,61 €

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 ou sur simple demande : PERIAL Asset Management • Service relations clientèle • tel : +33 (0)1 56 43 11 11

Chiffres-clés du semestre

27 863
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

5 043 203 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

4 179 450 €
NOMINAL

863 753 €
PRIME D'ÉMISSION

22 134
RETRAITS (PARTS)

0
NOMBRE DE PART
EN ATTENTE DE RETRAIT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3 postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir : ces mandats viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le **15 mars 2025**.

Conformément aux dispositions de l'article R.214-144 du Code monétaire et financier, tout candidat devra communiquer : « 1° Les nom, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ; 2° Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires ». Ces renseignements feront l'objet d'une note qui sera jointe à la convocation à l'Assemblée Générale. **La fiche de renseignement est disponible sur votre Espace Privé, accessible sur le site www.perial.com, ou sur simple demande à la société de gestion.**

Conditions d'éligibilité :

Pour être éligible en qualité de membre du Conseil de surveillance, trois conditions doivent être réunies :

- L'associé ne peut cumuler plus de 7 mandats de membre de conseil de surveillance de SCPI (ayant leur siège social en France) et ce quelle que soit la société de gestion. Lorsque l'associé est une personne morale, cette règle s'applique au représentant de ladite personne morale ;
- L'associé, personne physique ou représentant d'une personne morale, doit être âgé de 76 ans révolus au plus lors de l'élection ; et
- L'associé doit posséder au moins 5 parts de la SCPI pour se porter candidat.

INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

Améliorer la performance sociale du patrimoine d'ici 2030



1 grille avec 42 questions pour évaluer les paramètres de confort et de santé des utilisateurs et du personnel encadrant



5 catégories déclinées :

1. Confidentialité et sécurité des données
2. Dignité humaine
3. Bien-être des clients
4. Environnement de travail
5. Gouvernance et éthique de travail



50% des actifs ont été évalués en 2024. Le score social moyen est de 23/100 à date.

« Social score »
(sur une base 100)

Objectif: améliorer le score moyen du fonds d'ici 2030.

INDICATEURS ESG

20,3 %

Alignement à la taxonomie⁽¹⁾
(Vs objectif 5 %)

Art. 8

Classification SFDR⁽²⁾

⁽¹⁾ Au 31/12/2024 | Le règlement européen « Taxonomie » met en place une classification des activités économiques en utilisant des critères scientifiques, afin d'aider les investisseurs à reconnaître les activités durables, c'est-à-dire « vertes ».

Corrections de la taxinomie des précédents trimestres :

- T2 : 20,53%
- T3 : 20,40%

⁽²⁾ Le règlement européen Sustainable Finance Disclosure (SFDR) entré en vigueur en mars 2021 vise à homogénéiser la publication d'informations extra-financières. Les placements dits « Article 8 » déclarent la prise en compte de critères sociaux et/ou environnementaux.

ACTUALITÉS ESG

Un partenariat avec Mozaic AM pour réaliser des visites d'expert santé



Actif : Magdeburg Felgeleber, Allemagne

Typologie : santé

Visite de site : réalisée au cours du 3^{ème} trimestre 2024 par un expert du secteur d'opérateurs de santé et le property manager afin d'évaluer les performances en matière de santé et de bien-être des utilisateurs

Conclusions :

- Le bâtiment présente des caractéristiques de qualité répondant bien aux besoins opérationnels de l'occupant
- Des efforts ont été observés pour améliorer la qualité de vie au sein de l'établissement, notamment en matière de bien-être des résidents, avec un intérêt du locataire pour les enjeux ESG
- Réflexion pour la formalisation d'un comité ESG avec le locataire

L'INTÉGRALITÉ DE CES CONDITIONS FIGURE DANS LA NOTE D'INFORMATION DE PF HOSPITALITÉ EUROPE.

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, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait.

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 pour chaque période de compensation concernée (ou des fonds disponibles pro-

venant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours), 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 hors taxe. 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 (ou par des fonds disponibles provenant des souscriptions au cours des douze (12) derniers mois précédents la période de compensation en cours), le remboursement pourra être réalisé, sur décision de la Société de Gestion, par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait constitué et suffisamment doté. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10% hors taxe, 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 société de gestion et la SCPI PF Hospitalité Europe ne garantissent pas la revente des parts.

Plus
d'information
perial.com

