PF NEWS

AVRIL 2025

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

PERIAL ASSET MANAGEMENT

PF NEWS - PF HOSPITALITÉ EUROPE

n°2025-04 - 1er trimestre 2025 - Période analysée du 1er janvier au 31 mars 2025

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 2025 *(données PERIAL au 31/03/2025 - 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 25/04/2025	Paiement 25/07/2025	Paiement 25/10/2025	Paiement 25/01/2026
1er acompte* **1,55 €** / part	2ème acompte* **- €** / part	3ème acompte* **- €** / part	4ème acompte* **- €** / part
dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **
1er acompte	2e acompte	3e acompte	4e 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 1er janvier 2024)

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025***

compris entre

4,00 % et 4,70 %

Calculé sur la base du prix de part actuel

Avertissement : Hypothèse de marché arrêtée par la SGP qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement. Investir en SCPI est un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de 8 ans, le capital et les revenus ne sont pas garantis et la liquidité n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes de la SCPI ou s'il existe une contrepartie à l'achat.

Chiffres clés *(données PERIAL au 31/03/2025 - susceptibles d'évoluer)*

- **8 583** ASSOCIÉS
- **333 M€** DE CAPITALISATION
- **29** IMMEUBLES
- **28** BAUX
- **164 407 M²** SURFACES GÉRÉES
- **349 M€** ACTIFS SOUS GESTION

Conditions de souscription et de retrait

PRIX DE SOUSCRIPTION D'UNE PART*	VALEUR DE RETRAIT	NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT
181,00 €	165,61 €	8 879

Le parrainage by PERIAL AM : parrainez vos proches, on vous récompense !

Partagez votre expérience PERIAL AM avec vos proches et recevez 1% du montant de la 1ère souscription de vos filleuls, directement sur votre compte bancaire.

Pour en savoir plus, rendez-vous dans la rubrique « Parrainage » de votre Espace Privé, ou rapprochez-vous de votre conseiller en investissements

***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

L'ÉDITO

Dans la continuité des signaux positifs observés à la fin de l'année dernière, le marché immobilier démontre une certaine résilience face au contexte économique et géopolitique actuel. De nouvelles incertitudes, liées notamment à la stratégie commerciale du gouvernement américain et à des perspectives de croissance en deçà des attentes, devraient inciter la Banque Centrale Européenne à conserver une trajectoire de baisse des taux favorable au soutien de l'activité.

Dans cet environnement de baisse de taux, de forte volatilité du marché action et d'érosion des rendements obligataires, l'immobilier voit son attractivité renforcée pour les investisseurs, qui restent néanmoins sélectifs. Le marché européen a montré des signes de reprise encourageants au 1er trimestre 2025, avec une hausse des investissements de +5,6 % par rapport au 1er trimestre 2024. La croissance des loyers dans les secteurs en tension, comme l'hôtellerie, soutient les rendements et oriente les stratégies vers des immeubles offrant une performance à long terme.

Depuis sa création, Pf Hospitalité Europe s'est construite autour d'une stratégie d'investissement immobilier claire : accompagner les grandes tendances démographiques européennes et la transformation des modes de vie. En 2025, nous poursuivons cette trajectoire avec plusieurs objectifs majeurs. D'abord rester attentif aux opportunités de marchés et viser des acquisitions avec des rendements supérieurs à 7% en Europe qui doivent permettre d'améliorer la disruption de la SCPI. Mais aussi, finaliser au second trimestre la livraison de l'établissement de santé de Lindlar, en Allemagne, retardée en raison des difficultés rencontrées par le promoteur. Le chantier a été repris par nos équipes début 2024. La livraison du dernier des trois immeubles de cette opération et les premiers loyers associés sont prévus au mois de mai.

Sur le plan locatif, les fondamentaux de Pf Hospitalité Europe restent très solides avec un taux d'occupation financier (TOF) supérieur à 99%, et une durée résiduelle moyenne des baux (WALB) de 16 années qui constituent un gage de stabilité et de visibilité sur les revenus à venir. Au titre de ce 1er trimestre 2025, l'acompte sur dividendes reste maintenu à 1,55 € par part, nous conservons notre fourchette de distribution cible comprise entre 4,00 % et 4,70 % pour l'année 2025.

Nos priorités pour 2025 n'ont pas changé : consolider le patrimoine immobilier du fonds via des nouveaux investissements permettant d'améliorer le taux de distribution de votre SCPI.

Vous recevrez courant du mois de mai votre convocation à l'Assemblée Générale de la SCPI, accompagnée de son rapport annuel. Comme l'an dernier, nous organiserons un webinaire quelques jours avant l'Assemblée Générale, animé par nos équipes qui sera l'occasion d'échanger et de vous présenter les points clés à l'ordre du jour. Nous vous encourageons vivement à y participer pour préparer ensemble ce moment important dans la vie de Pf Hospitalité Europe.

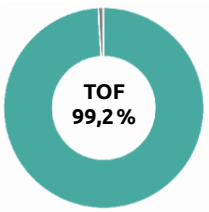
Nous vous remercions pour votre confiance et restons pleinement mobilisés pour faire vivre un modèle d'épargne à la fois solide, innovant sur le plan sociétal et porteur de sens.

Vincent LAMOTTE, *Directeur Général Délégué*
&
Rémi JUZANX, *Directeur Fund Management*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

INFORMATIONS CLÉS

Taux d'occupation financier au 31/03/2025



TOF

- **99,2 %** Locaux occupés
- **0,0 %** Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un nouveau locataire
- **0,0 %** Locaux vacants sous promesse de vente
- **0,0 %** Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
- **0,8 %** Locaux vacants en recherche de locataire

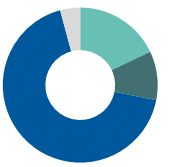
Composition du patrimoine au 31/03/2025

Répartition sectorielle
(en valeur d'expertise)



- **61,1 %** Santé et éducation
- **37,8 %** Hôtel, tourisme, loisirs
- **1,1 %** Alternatifs (résidence étudiante)

Répartition géographique
(en valeur d'expertise)



- **67,5 %** Allemagne
- **17,6 %** Espagne
- **11,4 %** Italie
- **3,5 %** 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	11,4%
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	LIMES	10,3%
HOMBOURG / PRO SENIORE	PRO SENIORE CONSULTING	8,9%
HANOVRE / PREMIER INN	PREMIER INN HOLDING GMBH	6,1%
KLINIC SELLIN	KLINIC SELLIN GMBH & CO. KG	6,1%

TOP 5 : 42,8% | +20 : 53,8 % | RESTE : 3,4 %

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%
SENIOR RESIDENZ ERBACH GMBH	Santé	8,1%
KLINIK SELLIN	Santé	7,3%
PREMIER INN HOLDING GMBH	Hôtel	6,9%
KLINIK MAXIMILIAN GMBH	Santé	5,5%

TOP 5 : 39,7 % | +20 : 57,1 % | RESTE : 3,2 %

*** En % de la Valeur Vénale Hors Droits**

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

Valeurs de réalisation/reconstitution	EXERCICE 2023	EXERCICE 2024
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	279 089 526 €	269 459 120 €
PAR PART	153,38 €	146,42 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	335 280 382 €	333 414 919 €
PAR PART	184,26 €	181,17 €

Durée ferme moyenne des baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

28 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

16 ANS

Niveau d'endettement au 31/03/2025

TAUX D'ENDETTEMENT

21,3 %

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).

INDICATEURS ESG

27 % Alignement à la taxinomie[1] (Vs objectif 5 %)	**Art. 8** Classification SFDR [2]

1) Retrouvez plus d'informations sur : https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddbf

(2) 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 8 selon le règlement SFDR intègrent de manière contraignante des caractéristiques environnementales et/ou sociales dans leur stratégie d'investissement.

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

« Social score »
(sur une base 100)
Objectif: améliorer le score moyen du fonds d'ici 2030.

Bénéfice de cette démarche

- Meilleure connaissance de l'immeuble
- Renforcement de la relation avec le locataire
- Maîtrise des risques de non-respect des droits humains

Méthode

- En due diligence lors de l'acquisition: évaluation du social score sur base documentaire et visite
- Sur le patrimoine détenu par la SCPI : réalisation de visites par des experts santé et mise en place de plan d'actions

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI Pf Hospitalité Europe se tiendra le 12 juin 2025 au siège de PERIAL AM (première convocation). Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra le **19 juin 2025 à 14 heures à la Fédération Française du Bâtiment Grand Paris Ile-de-France au 10 rue du Débarcadère – 75852 Paris CEDEX 17 (seconde convocation)**. Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2024 de votre SCPI.

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 :

	IFI/PART RÉSIDENT	IFI/PART NON RÉSIDENT
Pf Hospitalité Europe	**173,05 €**	-

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 10 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 revente des parts.

Plus d'information **perial.com**

PERIAL ASSET MANAGEMENT

afaq ISO 14001 Environnement AFNOR CERTIFICATION

Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** • Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** • SIREN **775 696 446** • Adresse : 34 rue Guersant - 75017 Paris • Service Clients : **+33 (0)1 56 43 11 11 • infos@perial.com** • www.perial.com • PF Hospitalité Europe : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 34 rue Guersant - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 - Immatriculation RCS : **884 694 225** | N° Visa AMF : **n° 20-15 en date du 18 août 2020** | Capital maximal statutaire : **500 000 000 €** | Date de création : **29/06/2020** | Date de fin : **28/06/2119**