

# PF NEWS

OCT.  
2024

# Pf HOSPITALITÉ EUROPE



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PF HOSPITALITÉ EUROPE

n°2024-10 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2024 - Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 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 30/09/2024 - 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 = 4,65 € / 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* 1,55 € /part	3 <sup>ème</sup> acompte* 1,55 € /part	4 <sup>ème</sup> acompte* - € /part
dont revenus financiers : 0,02 € **	dont revenus financiers : 0,02 € **	dont revenus financiers : 0,01 € **	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<sup>(1)</sup>

**4,20 %**

(Calculé sur la base du prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2023)

#### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024<sup>(2)</sup>

compris entre

**4,00 % et 4,60 %**

(Calculé sur la base du prix de part actuel)

<sup>1</sup> Dividende brut versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n (Le dividende brut s'entend avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère).

<sup>2</sup> Hypothèse de marché arrêté par la SGP qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.

### Taux de rentabilité interne (TRI) brut de fiscalité

La SCPI PERIAL Opportunité Europe n'a pas encore atteint les 5 ans d'ancienneté qui nous permettrons de calculer son TRI sur cette période

### Chiffres clés (données PERIAL au 30/09/2024 - susceptibles d'évoluer)



### Conditions de souscription et de retrait

  
**PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART\***  
**181,00 €**

  
**VALEUR  
DE RETRAIT**  
**165,61 €**

**La SCPI Pf Hospitalité Europe remporte le prix de la Finance Responsable dans la catégorie SCPI Espoir !**

**Pf Hospitalité Europe inscrit l'amélioration d'un « score social » dans sa stratégie extra-financière.**

**Cette thématique ISR permet de valoriser les pratiques des locataires-exploitants en matière de confidentialité et sécurité des données, de dignité humaine, de bien-être des occupants, d'environnement de travail, de gouvernance et d'éthique.**



\*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

## ÉDITO

Chère Associée, cher Associé,

C'est devenu une habitude : nous introduisons notre Edito trimestriel en évoquant les taux directeurs. La troisième baisse de la Banque Centrale Européenne annoncée le 17 octobre confirme la politique de desserrement monétaire amorcée au 2<sup>e</sup> trimestre 2024. Avec cette nouvelle baisse de 25 points (soit 75 points depuis le mois de juin 2024) et un tassement de l'inflation à 1,1 % en France sur un an glissant (désormais proche de l'objectif des 2 % en zone Euro), le marché immobilier entre probablement dans un nouveau cycle qui devrait être marqué par une stabilisation des valeurs d'expertises et un retour progressif à la compression des taux de rendement. Les volumes d'investissements semblent désormais orientés à la hausse notamment en Europe, avec une appétence plus particulière pour des classes d'actifs comme l'hôtellerie, la logistique ou le résidentiel géré.

La mobilisation de nos équipes autour du chantier de l'opération acquise en Etat de Futur Achèvement (VEFA), située en Allemagne à Lindlar, nous permet

d'avoir une bonne visibilité sur la fin de l'opération : deux des trois immeubles seront ainsi livrés avant la fin de ce 4<sup>e</sup> trimestre 2024 et la livraison du dernier immeuble est programmé pour le début de l'année 2025, conformément au planning.

Au niveau locatif toujours, nous avons finalisé la libération d'un immeuble situé au cœur de Grenade, en Espagne, pour lequel le locataire était en défaut de paiement. Différentes options de relocation pour cet actif attractif sont à l'étude. Avec un taux d'occupation financier de 98,5% et une durée moyenne pondérée des baux (WALB) de près de 17 ans, les fondamentaux immobiliers de PF Hospitalité Europe restent solides.

Par ailleurs et pour atteindre les objectifs d'amélioration de la performance sociale du patrimoine de PF Hospitalité Europe, nous continuons à déployer notre plan d'action. Concrètement, une visite a été réalisée sur l'actif de Magdeburg récemment acquis; un expert santé a visité l'immeuble et a échangé avec le locataire pour analyser la qualité de l'exploitation et de l'accueil des résidents de cet établissement de santé.

Cette démarche nous permet de renforcer la relation avec nos locataires et d'être proactifs en matière de respect des droits humains.

Dans ce contexte, nous avons fixé un acompte sur dividendes de 1,55 € par part au 3<sup>e</sup> trimestre, dans la continuité des distributions réalisées lors des précédents trimestres. Ce troisième acompte est conforme avec la fourchette de taux annoncée à mi-année, soit un taux de distribution compris entre 4,00 % et 4,60 %.

**Rémi Juzanx**

*Directeur Fund*

*Management PERIAL AM*

**Vincent Lamotte**

*Directeur Général*

*délégué PERIAL AM*

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## STRATÉGIE EXTRA-FINANCIÈRE



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

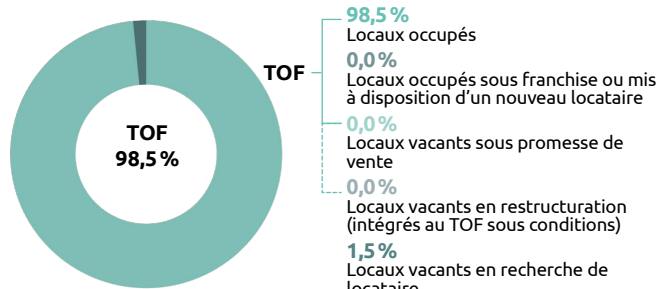
Une SCPI spécialisée qui évolue avec son temps en soutenant des secteurs à fort impact social et sociétal, en favorisant l'accès à des solutions d'hébergement

**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 d'hôtellerie

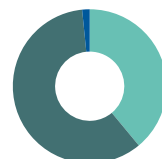
# INFORMATIONS CLÉS

## Taux d'occupation financier au 30/09/2024



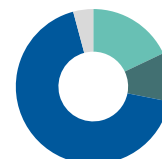
## Composition du patrimoine au 30/09/2024

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



60,8% Santé et éducation  
37,9% Hôtel, tourisme, loisirs  
1,3% Alternatifs (résidence étudiante)

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



67,2% Allemagne  
17,7% Espagne  
11,6% 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	HNN HOSPITALITY SPA	11,6%
HOMBOURG / PRO SENIORE	PRO SENIORE CONSULTING	9,1%
LINDLAR / CLINIQUE LIMES**	LIMES	8,8%
KLINIK SELLIN	KLINIK SELLIN GMBH & CO. KG	6,8%
HANOVRE / PREMIER INN	PREMIER INN HOLDING GMBH	6,2%

TOP 5: 42,5%

+20 \*\*\*: 54,0%

RESTE: 3,5%

## 5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
HNN HOSPITALITY SPA	Hôtel	12,0%
PRO SENIORE CONSULTING	Santé	8,2%
KLINIK SELLIN	Santé	7,3%
PREMIER INN HOLDING GMBH	Hôtel	7,0%
W.E.I. ALICANTE S.L.U.	Hôtel	5,4%

TOP 5: 39,9%

+20 \*\*\*: 57,0%

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

\*\*\* 20 immeubles / locataires suivants le TOP 5

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

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

28 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

16,5 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 €

## INDICATEURS ESG

 Labellisée ISR en 2023	<b>Art. 8</b> Classification SFDR <sup>(1)</sup>	<b>12,03%</b> Alignement à la taxonomie <sup>(2)</sup> (Vs objectif 5%)
--	---	--

Au cours de ce trimestre, une visite a été réalisée par un expert sur l'actif santé situé à Magdeburg qui a ouvert en février 2024. Ce type de démarche volontaire permet de mieux connaître l'activité spécifique du locataire et anticiper les potentiels risques liés au confort et à la santé des utilisateurs.

Anne-Claire Barberi  
Directrice RSE et Innovation



<sup>(1)</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 Art. 8 selon la réglementation SFDR intègrent de manière contraignante des caractéristiques environnementales et/ou sociales dans leur stratégie.

<sup>(2)</sup> Au 30/09/2024 | Retrouvez plus d'informations sur : <https://www.taloe.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddbf>

La taxonomie européenne désigne une classification des activités économiques ayant un effet favorable sur l'environnement. Son objectif est d'orienter les investissements sur des activités durables.

## ACTUALITÉS

### Stabilité du prix de part

A la suite des expertises semestrielles du patrimoine de votre SCPI, PERIAL Asset Management confirme la stabilité du prix de la part de la SCPI Pf Hospitalité Europe, comme celles des autres SCPI de la gamme.

Cliquez ou flashez ci-dessous pour en savoir plus :



### Lancement de PERIAL Opportunités Territoires

PERIAL Asset Management annonce le lancement de son nouveau fonds, PERIAL Opportunités Territoires, une SCPI à capital variable dont la stratégie d'investissement repose sur l'accompagnement des acteurs locaux dans leur problématique immobilière et leur développement. De cette manière, elle souhaite participer au soutien du tissu économique local.

Accessible dès 47,50€ la part pendant la phase de lancement\*, PERIAL Opportunités Territoires cible un objectif potentiel de distribution compris entre 6 et 7 % (objectif non garanti, associé à un TRI cible à 10 ans de 6%).

Découvrir PERIAL Opportunités Territoires en cliquant ou flashant ci-dessous :



\*Conditions valables dans la limite de 5 mois suivants la date de délivrance du visa AMF et dans la limite de 210 530 parts à un prix de souscription de 47,50 €. En contrepartie, les parts ainsi souscrites par les « associés sponsors » seront inaliénables pendant une période de 3 ans à compter de l'obtention du visa AMF.



### PERIAL devient une entreprise à mission et poursuit sa transformation

Après avoir défini sa Raison d'Être, le Groupe PERIAL franchit une nouvelle étape et devient officiellement une Entreprise à Mission en intégrant sa mission dans ses statuts, lors de sa dernière assemblée générale annuelle. 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 sur la démarche de PERIAL, cliquez ou flashez ci-dessous :



# 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 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 diminuée 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 revente des parts.

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

