

# BULLETIN

## 1<sup>er</sup> SEMESTRE

### 2024

JUILLET  
2024

# Pf HOSPITALITÉ EUROPE



# PERIAL

ASSET MANAGEMENT

### BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF HOSPITALITÉ EUROPE

n°2024-06 - 1<sup>er</sup> semestre 2024 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 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 30/06/2024 - 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 = 3,10 € / 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* - € / part	4 <sup>ème</sup> acompte* - € / part
dont revenus financiers : 0,02 € **	dont revenus financiers : 0,02€ **	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

4,20 %

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

#### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2024

compris entre

4,00 % et 4,60 %

(Calculé sur la base du prix de part au 1<sup>er</sup> janvier 2024)

### Chiffres clés (données PERIAL au 30/06/2024 - susceptibles d'évoluer)

8 508  
ASSOCIÉS

332 M€  
DE CAPITALISATION

29  
IMMEUBLES

29  
BAUX

167 083 m<sup>2</sup>  
SURFACES GÉRÉES

345 M€  
ACTIFS SOUS GESTION

## DÉCOUVREZ LE RAPPORT EXTRA-FINANCIER



Cliquez ou flashez le QR code et accéder au Rapport Extra-Financier de Pf Hospitalité Europe



# L'EDITO

La Banque Centrale Européenne a acté le 6 juin dernier, la première baisse des taux directeurs, après 2 années de hausses successives ayant affecté le marché immobilier. Bien que modeste (-0,25%), cette baisse pourrait marquer le début d'un nouveau cycle économique. Si d'autres baisses étaient annoncées au cours du second semestre 2024, cela pourrait à moyen terme stimuler les valeurs immobilières et relancer l'intérêt des investisseurs.

Dans ce contexte et conformément à la recommandation de l'AMF à toutes les Sociétés de Gestion, PERIAL Asset Management a réalisé, avec des experts externes, une évaluation du portefeuille de la SCPI au 30 juin 2024. Cette expertise nous permet de maintenir le prix de part de la SCPI et de confirmer la tendance à la stabilisation des valeurs. Ainsi, la valeur du patrimoine de la SCPI affiche seulement une légère baisse (-0,8%), confirmant une probable stabilisation à venir du marché immobilier.

Si ces perspectives positives pour les investisseurs immobiliers et sur la valeur des immeubles ne se traduisent pas encore dans la collecte de la SCPI, elles nous confortent dans la poursuite de notre stratégie de gestion. Avec l'acquisition du dernier immeuble du portefeuille Green, le centre de soin Carl Krayl situé à Magdebourg en Allemagne pour 18,9 M€, Pf Hospitalité Europe renforce son positionnement straté-

gique sur cette classe d'actif. Cet EHPAD neuf livré en juin 2024, de plus de 4 300 m<sup>2</sup> et comprenant 106 appartements, est loué via un bail de 20 ans ferme.

Par ailleurs, l'opération acquise en Etat de Futur Achèvement située en Allemagne (Lindlar), dont les difficultés rencontrées par le promoteur ont impacté la distribution de la SCPI ces derniers mois, a fait l'objet d'une forte mobilisation de la part des équipes de PERIAL AM permettant d'envisager désormais une livraison à notre locataire exploitant et une contribution locative au fonds début 2025.

C'est dans ce contexte et dans un souci de gestion prudente, que nous avons décidé de conserver un acompte sur dividende de 1,55 € par part ce trimestre, dans le prolongement de celui du 1<sup>er</sup> trimestre. Nous avons également décidé d'ajuster notre fourchette de distribution prévisionnelle 2024 pour qu'elle tienne compte des risques de planning identifiés pour l'opération Lindlar. Elle se situe désormais entre 4,00% et 4,60%.

Le travail de consolidation du patrimoine de la jeune SCPI passe également par une stratégie d'amélioration de ses critères ESG, centrée sur des critères sociétaux, une innovation forte sur notre marché. Nous avons publié au mois de juin notre rapport extra-financier

qui revient en détails sur cette démarche et sur nos résultats relatifs à l'amélioration du score social de la SCPI. Nous vous invitons donc à le consulter, directement sur le site internet Perial.com ou dans votre Espace privé.

Enfin, l'ensemble de notre équipe tient à vous exprimer sa gratitude pour votre confiance, manifestée lors du vote des résolutions au cours de notre Assemblée Générale annuelle au mois de juin. Cette confiance est essentielle et nous permet de poursuivre notre mission de gestion efficace et transparente, pour continuer à optimiser le patrimoine de la SCPI et protéger sa distribution.

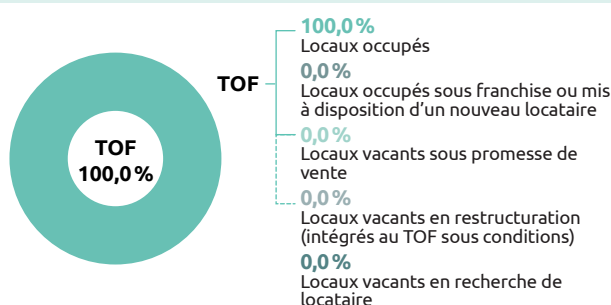
**Vincent LAMOTTE**, Directeur Général Délégué  
&

**Rémi JUZANX**, Directeur Fund Management

*Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.*

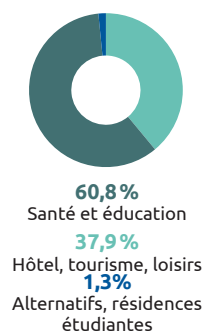
## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 30/06/2024

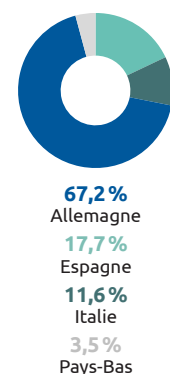


### Composition du patrimoine

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



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



## 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	11,6 %
HOMBOURG / PRO SENIORE	PRO SENIORE CONSULTING	9,0%
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	LIMES Schlosslinikel AG**	8,8 %
SELLIN / KLINIK	KLINIK SELLIN GMBH & CO. KG	8,8 %
HANOVRE / PREMIER INN	PREMIER INN HOLDING GMBH	6,2 %

TOP 5 : 42,5 %

20 SUIVANTS : 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
HNH HOSPITALITY SPA	Hôtel	11,7 %
PRO SENIORE CONSULTING	Santé	8,0 %
KLINIK SELLIN	Santé	7,0 %
PREMIER INN HOLDING GMBH	Hôtel	6,9 %
WEI ALICANTE SLU / B&B VILADECANS	Hôtel	5,3 %

TOP 5 : 38,9 %

20 SUIVANTS : 56,6 %

RESTE : 4,5 %

\* 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.

## Évolution des loyers encaissés

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2023	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2023	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2024
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	8 246 939 €	8 293 962 €	9 557 170 €

## Focus baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

29 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

17,2 ANS

# INFORMATIONS CLÉS

	31/12/2023	30/06/2024
CAPITAL NOMINAL	265 192 050 €	275 194 350 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	87 584 046 €	90 630 144 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	352 776 096 €	365 824 494 €
CAPITALISATION	353 589 400 €	332 067 849 €
NOMBRE DE PARTS	1 767 947	1 834 629

	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

21,6 %

### 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

5,03 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

1,1 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.

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



## CENTRE DE SOINS MAGDEBOURG

(ALLEMAGNE)

Surface : 5 291 m<sup>2</sup>

Type : Santé

Prix d'acquisition : 19 M€ HD\*

Date d'acquisition : Juin 2024

\* Hors droits

## VENTE DU SEMESTRE

Aucune vente n'a été réalisée ce semestre.

## INDICATEURS ESG

**12,03 %**

Alignement  
à la taxinomie<sup>(1)</sup>  
(Vs objectif 5 %)

**Art. 8**

Classification SFDR<sup>(2)</sup>

*"Notre stratégie ESG 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 30/06/2024 | 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.

# 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<sup>er</sup> 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](http://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

**30 990**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**5 609 190 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**4 648 500 €**  
NOMINAL

**960 690 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**16 012**  
RETRAITS (PARTS)

**0**  
NOMBRE DE PART  
EN ATTENTE DE RETRAIT

# RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 19 juin 2024. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le Rapport annuel 2023 de la SCPI qui vous a été adressé par courrier ou par voie électronique. Il est également disponible sur le site [Perial.com](http://Perial.com) et dans votre Espace Privé : <https://compte.perial.com/login>. Les résolutions ont été adoptées à la majorité, selon le détail ci-dessous.

### Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 1	497 158	98,80 %
Résolution 2	498 574	99,08 %
Résolution 3	497 780	98,92 %
Résolution 4	498 831	99,13 %
Résolution 5	491 235	97,62 %

### Résolution n°6 - Election de trois membres du Conseil de Surveillance :

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
DVH OPTIS GESTION SARL représentée par Aymeric VANHOUTTE	65 918	Elue
Marc GENDRONNEAU	44 504	Elu
Luc RAEMO	39 553	Elu

### Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 7	498 362	99,04 %
Résolution 8	486 189	96,62 %

### Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 9	263 909	95,75 %
Résolution 10	264 441	95,94 %
Résolution 11	260 499	94,51 %
Résolution 12	262 931	95,39 %
Résolution 13	268 727	97,50 %

A la suite de l'Assemblée Générale, les membres du Conseil de Surveillance ont réélu le président et vice-président :

- **Présidente** : Madame Dany PONTABRY
- **Vice-Président** : Monsieur Fabrice BONGIOVANNI

# 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](http://perial.com)

