Pf HOSPITALITÉ EUROPE

RAPPORT ANNUEL 2024

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

MATARO / ESPAGNE / **HÔTEL B&B**

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

Sommaire

04 Éditorial
06 Stratégie
09 PERIAL Positive 2030
10 Organes de direction & de contrôle
11 Rapport de gestion
12 Performances financières
14 Vie de la SCPI
20 Performances immobilières
23 Transparence et exemplarité
26 Rapport du commissaire aux comptes
28 Rapport spécial du commissaire aux comptes
29 Rapport du conseil de surveillance
30 Documents de synthèse
34 Projets de résolutions
40 Annexe comptable
47 Inventaire détaillé des placements immobiliers

- En 2024, la SCPI Pf Hospitalité Europe a respecté son objectif de distribution ajusté en cours d'année.
- Les prix de parts sont restés stables à l'issue des expertises immobilières réglementaires de milieu et de fin d'année.
- Pour 2025, nous nous concentrons sur la qualité du patrimoine immobilier des fonds pour optimiser leurs rendements locatifs et améliorer la distribution potentielle aux Associés.
- Au cours de nos Assemblées Générales annuelles du mois de juin, nous vous soumettrons un certain nombre de résolutions visant à moderniser les statuts de nos SCPI, avec notamment une proposition d'adopter pour Pf Hospitalité Europe la nouvelle dénomination sociale **PERIAL Hospitalité Europe**, dans une volonté d'harmonisation et pour mieux affirmer son lien avec la gamme des fonds que nous gérons (*voir par ailleurs dans ce rapport*).

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT DE **PERIAL ASSET MANAGEMENT**

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

L'année 2024 aura été une année de consolidation pour la SCPI Pf Hospitalité Europe. Faisant face à un environnement économique encore mouvant et confrontées à des défis opérationnels, nos équipes ont concentré leurs efforts pour améliorer les fondamentaux immobiliers du fonds. Ce travail de l'ombre nous a permis d'atteindre les objectifs de distribution revus à mi-année et d'assurer la stabilité du prix de la part. Notre SCPI est encore jeune, avec un parc immobilier réduit et peu mutualisé. Notre stratégie, axée sur l'immobilier d'hospitalité, est pertinente. Chaque investissement, chaque décision de gestion a, et aura, un impact direct sur ses indicateurs et sur sa performance.

Un portefeuille solide et diversifié

Notre portefeuille immobilier, composé de 29 immeubles répartis en Allemagne (67,5 %), en Espagne (17,6 %), en Italie (11,4 %) et aux Pays-Bas (3,5 %), affiche des fondamentaux robustes. Avec un taux d'occupation financier de 99,1 % et une durée moyenne des baux de 16,2 ans, nous bénéficions d'une belle visibilité sur nos revenus locatifs. Avec l'achat d'un centre de soin Carl Krayl, situé à Magdebourg en Allemagne pour 18,9 M€ au premier semestre, Pf Hospitalité Europe a renforcé son positionnement stratégique sur ce type d'immeubles. Cet EHPAD neuf, livré en juin 2024, de plus de 4 300 m² est loué avec un bail de 20 ans ferme. Par ailleurs, l'opération acquise en Etat de Futur Achèvement située en Allemagne, à Lindlar, et dont les difficultés rencontrées par le promoteur ont impacté la distribution de la SCPI l'année dernière, a fait l'objet d'une forte mobilisation de PERIAL AM. Le chantier a été repris en main par nos équipes techniques pour assurer sa livraison, et donc un revenu locatif, au début de l'année 2025.

En 2024, Pf Hospitalité Europe a distribué un dividende annuel de 6,20 € par part, correspondant à un taux de distribution de 4,02 %. Pour 2025, nous visons un taux de distribution compris entre 4,00 % et 4,70 %, en cohérence avec notre volonté d'améliorer les dividendes de Pf Hospitalité Europe, tout en poursuivant son développement.

Nous avons également renouvelé cette année notre label ISR (Investissement Socialement Responsable). Cette labélisation repose sur une stratégie extra-financière innovante, car notamment axée sur le bien-être des occupants des immeubles que nous gérons et la performance « sociale », le « S » de l'acronyme ESG (Environnement, Social et Gouvernance), parfaitement adaptée à la typologie d'immeubles ciblés par la SCPI.

La vie de votre SCPI

Au cours de notre assemblée générale annuelle, vous serez amenés à vous prononcer sur un certain nombre de projets de résolutions dont la plupart concernent le déroulement normal de la vie de votre SCPI et d'autres doivent nous permettre de continuer à moderniser ses statuts, pour l'adapter aux nouveaux enjeux de gestions : extension de la zone géographique de prospection en Europe, digitalisation de nos assemblées générales, simplification des modalités de convocation... Nous vous proposerons également d'adopter pour la SCPI la nouvelle dénomination sociale PERIAL Hospitalité Europe. Nous souhaitons ainsi affirmer son lien avec le reste de la gamme des fonds gérés.

Nous avons la conviction, forte, que les catégories d'immeubles ciblées par la stratégie du fonds répondent plus que jamais aux besoins démographiques en constante évolution des grandes métropoles européennes. Après avoir consolidé l'exposition de notre patrimoine sur des immeubles de Santé et d'Education, proposant des durées de baux intéressantes, nous souhaitons accroître en 2025 nos investissements dans le secteur hôtelier, une typologie parfaitement alignée avec notre vision, et qui pourrait contribuer à renforcer notre capacité de distribution à moyen terme.

Pour répondre à toutes vos questions, et comme l'année dernière, une nouvelle semaine de webinaires sera organisée avant notre Assemblée Générale annuelle. Je compte sur vous pour y assister et pour voter ou à envoyer vos pouvoirs. En d'autres termes, à participer à cet important moment de la vie de la SCPI.

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

L'hébergement des européens : un enjeu d'avenir à bâtir dès aujourd'hui

D'ici 2050, le nombre d'Européens âgés de 65 ans et plus pourrait augmenter de 50 %. Face à cela, les modèles d'hébergement évolueront, entre santé, autonomie et hybridation des soins.

Parallèlement, les besoins d'accueil des jeunes générations – crèches, écoles, résidences étudiantes – ne cesseront de croître, tout comme l'hébergement touristique, urbain et périurbain.

Crèches, EHPAD, hôtels, établissements de santé : autant de secteurs à fort impact social pour répondre aux enjeux démographiques des villes européennes.

Source :
Europe 2050 : Fondation Robert Schuman.

Des immeubles spécialisés dans l'hébergement géré ou dans l'hospitalité dont la performance est décorrélée des cycles économiques.

Investir uniquement hors de France et **bénéficier d'une fiscalité allégée.**

Des baux majoritairement longs et des locataires exploitants bien implantés dans leurs zones permettant une grande visibilité sur les revenus potentiels distribués.

Anticiper et faire preuve d'une constante agilité de gestion

Le travail des équipes de PERIAL AM en Europe et leur connaissance de ces marchés permettent de piloter la stratégie de Pf Hospitalité Europe au rythme de ses acquisitions pour optimiser sa performance financière et son impact social.

FOCUS ISR

La démarche ISR de Pf Hospitalité Europe vise à garantir de meilleures conditions de vie aux résidents et de meilleures conditions de travail aux personnels intervenant dans ses locaux.

Cette démarche proactive et innovante, est réalisée avec l'appui d'experts locaux qui visitent les immeubles et échangent avec les exploitants.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

MATARO / ESPAGNE / **HÔTEL B&B**

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités.

La SCPI Pf Hospitalité Europe se focalise sur les enjeux de **bien-être des utilisateurs** des actifs du patrimoine.

Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, **PERIAL Positive 2030**. A l'image du Groupe, PERIAL Asset Management affirme sa volonté de marquer positivement le Climat, la Communauté et le Territoire :

- Le **Climat,** pour participer activement à l'atténuation du changement climatique ;
- La **Communauté,** pour développer les conditions d'un bien-vivre ensemble pérenne ;
- Le **Territoire,** pour être acteur de territoires plus inclusifs.

Chaque pilier se décline en quatre thématiques infusant la pratique de PERIAL AM dans ses politiques d'investissement et de gestion.

À ce jour, **100 % de la gamme des SCPI et SCI** proposée par PERIAL Asset Management est **labélisée ISR**.

En 2023, la **SCPI Pf Hospitalité Europe** a obtenu le **label ISR**.

Au-delà de la labellisation, la SCPI Pf Hospitalité Europe vise à améliorer le **bien-être** des utilisateurs des biens immobiliers du patrimoine du fonds à horizon 2030. Cette performance est mesurée à l'aide d'un **score social** basé sur une grille multi-critères qui intègre les thématiques suivantes :

- La dignité humaine ;
- L'accessibilité ;
- La satisfaction client ;
- L'environnement de travail.

Les réponses apportées à la grille donnent à chaque bien une note sur 100.

En 2024, une visite par un expert santé a été réalisée sur la résidence santé **Magdeburg Felgeleber** en **Allemagne**, qui a ouvert ses portes en 2024. Cette démarche permet d'établir un **dialogue de confiance avec notre locataire** et d'identifier toute piste d'amélioration en vue de garantir les conditions de vie et de travail idéales sur ce site.

La stratégie ESG de Pf Hospitalité Europe s'appuie en outre sur l'**évaluation de la performance de chacun des actifs**, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille, jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille de plus de soixante critères ESG, parmi lesquels :

- Critères **Environnementaux** : consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées, préservation des ressources, protection et amélioration de la biodiversité locale ;
- Critères **Sociaux** : accessibilité en transports, services à proximité, paramètres intérieurs de confort et de santé ;
- Critères de **Gouvernance** : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience climatique.

Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de votre SCPI dans l'annexe intitulée Caractéristiques Environnementales et/ou Sociales.

La SCPI Pf Hospitalité Europe est classée **article 8** de la réglementation **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT
SAS au capital de 495 840 euros
(Associé Unique : PERIAL SA)
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Agrément AMF n°GP 07000034
775 696 446 RCS PARIS

DIRECTION
Monsieur Éric COSSERAT,
Président
Monsieur Vincent LAMOTTE
Directeur Général Délégué
Monsieur Rémi JUZANX,
Directeur du Fund Management
Madame Chris HUTIN,
Secrétaire Générale

INFORMATION
Monsieur Nicolas POUPONNEAU
Directeur services clients
Tél. : 01 56 43 11 11
E-mail : infos@perial.com

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE
SECA FOREZ

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT
Laurent BECUWE

Pf Hospitalité Europe
Société Civile de Placement Immobilier à capital variable
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Visa AMF n°20-15 du 18/08/2020
884 694 225 RCS Paris

Dépositaire
Société Générale Securities Servicies

Expert externe immobilier
JLL Expertise France

Commissaire aux comptes titulaire
B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant
Monsieur Bernard LABOUESSE

Capital maximum statutaire
500 000 000 €

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT
SCI ISIS, représentée
par Madame Dany PONTABRY

VICE PRÉSIDENT
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI

MEMBRES
Monsieur Frédéric BODART
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
DVH OPTIS GESTION SARL, représentée
par Monsieur Aymeric VANHOUTTE
Monsieur Marc GENDRONNEAU
Monsieur Luc RAEMO

MEMBRES SORTANTS
Monsieur Daniel COLLIGNON
Monsieur Eric SCHWARTZ
SCI ISIS représentée
par Madame Dany PONTABRY

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

VENISE / ITALIE / **ALMAR JESOLO RESORT**

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

Label ISR — INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE • RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Performances financières

AU 31/12/2024

CHIFFRES SIGNIFICATIFS 2024

Nombre d'associés	8 583
Prix de la part au 01/01	181,00
Prix de la part au 31/12	181,00
Prix de retrait au 31/12	165,61
Collecte nette des retraits	4 315 707
Nombre de parts souscrites	58 291

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

PRIX ACQUÉREUR FRAIS INCLUS AU 31/12

2020	2021	2022	2023	2024
200 €	200 €	200 €	181 €	181 €

DIVIDENDE NET 2024
6,20 €
PAR PART

PRIX DE LA PART
181 €

AU 31/12/2024
333,1 M€
DE CAPITALISATION

TAUX DE DISTRIBUTION 2024
4,02 %

AU 31/12/2024
8 583
ASSOCIÉS

REPORT À NOUVEAU
12 jours
À FIN 2024

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

La vie de la SCPI

Pf Hospitalité Europe a poursuivi le développement de son portefeuille en 2024, avec une acquisition stratégique en Allemagne.

En 2024, le PIB français affiche une croissance stable par rapport à 2023 (+1,1 %) mais supérieure au reste de la zone euro (+0,8 %). En France comme pour ses voisins européens, l'année est marquée par la maîtrise de l'inflation en dessous du seuil cible de 2 %, ce qui a poussé la Banque Centrale Européenne à revoir sa politique monétaire en opérant quatre baisses consécutives des taux directeurs entre juin et décembre 2024. Néanmoins, un climat de confiance tarde à être retrouvé en raison de l'instabilité politique française et géopolitique mondiale. Pour 2025, Oxford Economics prévoit une croissance stable au niveau mondial. La hausse du PIB est attendue à +1,2 % en zone euro. La France devrait voir une croissance légèrement ralentie (+0,8 %) tandis qu'en Allemagne le PIB devrait reprendre une tendance haussière.

L'ajustement de la politique monétaire en Europe a induit des effets positifs notables sur le secteur immobilier. La baisse progressive des taux directeurs a non seulement allégé le coût du financement, mais a également favorisé la reconstitution d'une prime de risque satisfaisante entre le taux des OAT (Obligation Assimilable du Trésor) et les taux ***prime*** immobiliers. Cette amélioration des conditions financières a contribué à stabiliser les valeurs immobilières au second semestre 2024, après une période de correction liée à la hausse rapide des coûts de financement en 2023. Dans ce contexte, les investisseurs ont progressivement repris leurs activités, rassurés par des perspectives économiques plus lisibles. Cette reprise s'est traduite par une hausse de 21 % du volume d'investissement en Europe par rapport à 2023, portant le total à 157,4 milliards d'euros sur l'ensemble des classes d'actifs[1].

Marché hôtelier en Europe :

En 2024, le secteur hôtelier a enregistré un volume d'investissement de 20 milliards d'euros soit une progression de 70 % par rapport à 2023. Le marché hôtelier a bénéficié d'un intérêt croissant des investisseurs attirés par une activité hôtelière dynamique tout au long de l'année 2024 avec une fréquentation touristique revenue à des niveaux pré-Covid, et un revenu moyen par chambre en Europe en progression de 4,1 %[2] comparé à 2023. La croissance du RevPar (c'est-à-dire le revenu moyen généré par chambre) a été particulièrement soutenue dans des pays comme l'Espagne (+13 %), l'Allemagne, soutenue par l'UEFA Euro 2024 (+7 %), et l'Italie (+4 %). La France a, quant à elle, bénéficié des Jeux olympiques et paralympiques 2024, ainsi que des 80 ans du Débarquement et de la réouverture de Notre-Dame pour enregistrer une croissance de 1,8 % d'activité à fin décembre 2024 par rapport à 2023.

Marché santé en Europe :

En 2024, l'immobilier de santé en Europe a enregistré un volume d'investissement de 5 milliards d'euros en baisse[3] par rapport aux années précédentes (avec des volumes annuels entre 6 à 10 milliards d'euros) malgré des fondamentaux solides soutenus par la pression démographique et le vieillissement de la population qui favorisent une expansion à long terme de l'immobilier de santé. Les taux prime en Europe sur l'ensemble des typologies d'immeubles de santé (hôpitaux, cliniques, EHPAD, autres) se sont stabilisés voire compressés au cours du 2ème semestre 2024[3]. Un rééquilibrage du volume d'investissement pourrait se produire en 2025, avec un nombre croissant de portefeuilles en cours de commercialisation et un regain d'intérêt des investisseurs pour les classes d'actifs alternatives, telles que l'immobilier de santé.

Faits marquants de l'année 2024

Les résultats des expertises réglementaires de fin d'année réalisées par PERIAL AM pour le compte de Pf Hospitalité Europe témoignent d'un atterrissage progressif des valeurs. Elles valident également le travail réalisé par les équipes de PERIAL Asset Management pour optimiser le patrimoine de ses fonds et améliorer leurs fondamentaux dans le temps. Les nouvelles valeurs du patrimoine reflètent une stabilité globale au 2e semestre 2024, avec une légère diminution de -0,4 % pour Pf Hospitalité Europe faisant suite à une diminution de 0,8 % enregistrée au 1er semestre 2024. Conséquences de ces faibles évolutions, PERIAL AM a confirmé le prix de souscription de Pf Hospitalité Europe.

Cette stabilité est également portée par un portefeuille immobilier solide, présentant, en fin d'année 2024, un Taux d'Occupation Financier (TOF) de 98,1 % et une durée moyenne résiduelle des baux (WALB) de 16,2 années. Au cours de l'exercice 2024, Pf Hospitalité Europe a continué de développer son patrimoine immobilier via l'acquisition du dernier immeuble du portefeuille Green, le centre de soin Carl Krayl situé à Magdebourg en Allemagne pour 18,9 M€, renforçant le positionnement stratégique de Pf Hospitalité Europe sur cette classe d'actifs. Pf Hospitalité Europe a également renouvelé son label ISR au mois de décembre 2024 et confirme l'intérêt de sa stratégie extra-financière novatrice, car axée sur la qualité de vie des occupants de ses immeubles et la performance sociétale.

Malgré ces bons indicateurs immobiliers, le retard constaté sur la construction de l'immeuble Lindlar acquis en Etat de Futur Achèvement a grevé la distribution de la SCPI au cours de l'exercice 2024.

1 BNP Real Estate - Global Research February 2025
2 MKG Consulting - Insights 2024
3 CBRE ERIX 2024

L'opération, qui a fait l'objet d'une forte mobilisation de la part des équipes de PERIAL AM, sera finalement livrée en mars 2025. Ce pôle de santé de près de 10 500 m² répartis sur trois bâtiments et implanté sur un vaste terrain de 55 600 m², offre une capacité d'accueil de 126 lits, incluant des suites familiales et sera loué à l'exploitant Limes, société cotée en bourse, reconnue pour son expertise dans le traitement des troubles psychosomatiques et mentaux.

La SCPI a ainsi versé un dividende net de 6,20 € au titre de l'exercice 2024 inférieurs aux 7,21 € versés au titre de l'exercice 2023 reflétant un taux de distribution de 4,02 % (calculé sur la base du prix de part au 1er janvier 2024 de 181 €) en 2024 contre 4,20 % en 2023 (calculé sur la base du prix de part au 1er janvier 2023 de 200 €).

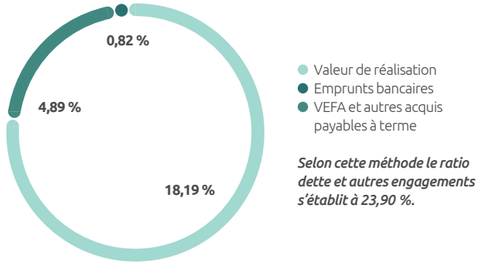
Financements

La SCPI Pf Hospitalité Europe est autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite maximale de 40 % de la somme des dernières valeurs d'expertise publiée de la Société, augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenus pour le compte de la société depuis lors.

Conformément à sa stratégie d'endettement, la SCPI a exercé son option d'extension d'une ligne de financement avec la Banque Caisse d'Epargne Ile-de-France pour 25 M€ en avril 2024, prolongeant son engagement jusqu'en mars 2026. Les tirages sur ces lignes de crédit peuvent être remboursés à tout moment et ont donc vocation à diminuer progressivement. Par ailleurs, pour supporter les engagements liés à la construction de l'immeuble situé à Lindlar, Pf Hospitalité Europe a mis en place un compte courant d'associés en juillet 2024 avec Perial SA de 12,2 M€ au 31 décembre 2024 pour un montant maximum de 20 M€ avec un remboursement prévu au premier semestre 2025.

Au 31 décembre 2024, le ratio LTV de la SCPI est de 20,69 %[1]. Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI différentes méthodes existent :

- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 135,7 % au 31 décembre 2024.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 137,0 % au 31 décembre 2024.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM correspond au rapport entre l'exposition de la SCPI (emprunts bancaires et autres engagements, VEFA et autres acquisitions payables à terme, comptes courants associés) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 23,89 % au 31 décembre 2024 notamment du fait de la prise en compte du montant dû au compte courant d'associés.



Selon cette méthode le ratio dette et autres engagements s'établit à 23,90 %.

Cessions

Aucune vente n'a été réalisée sur l'année.

Situation locative

LOCATIONS 2024

Les actifs de la SCPI étant totalement loués à l'exception de l'immeuble Grenade / Mano de Hierro, il n'y a pas eu de nouvelle location en 2024.

LIBERATIONS REÇUES EN 2024

Libération liée à l'expulsion du locataire de l'immeuble Grenade / Mano de Hierro qui était en défaut de paiement, sur une surface de 1 283 m² et un loyer de 487 124 € HT HC. Différentes options de relocation pour cet actif attractif et situé en hyper centre de Grenade sont à l'étude.

RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2024

Les durées moyennes des baux en cours étant longues (16,2 ans au 31 décembre 2024), il n'y a eu ni renouvellement ni renégociation en 2024 :

Patrimoine

Surface m²	**164 365 m²**
Nombre d'immeubles	29
Nombre de baux	28
Taux d'encaissement moyen 2024	94,7 %
Taux d'occupation physique à fin 2024	99,2 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2020	Non applicable
Taux d'occupation financier* (TOF) 2021	Non applicable
Taux d'occupation financier* (TOF) 2022	100,0 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2023	100,0 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2024	99,1 %

* *La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1er janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur l'année (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur l'année dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1er janvier 2022, le numérateur inclus désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.*

ACQUISITION 2024 (EN M€)	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY**
MAGDEBURG FELGELEBER	18,97	0,96	0,01	-	19,94	3,7%
	18,97	**0,96**	**0,01**	**-**	**19,94**	**3,7%**

* *NIY (Net Initial Yield): loyers annuels nets prévus à l'acquisition divisés par la valeur AEM.*

1 Loan to Value – montant de la dette par transparence rapporté à la valeur d'expertise des immeubles nette de tous droits et charges détenus par la SCPI et ses filiales au 31 décembre 2024.

Expertises

L'expertise du patrimoine réalisée par JLL Expertise France, nommé en tant qu'expert externe en évaluation immobilière de la SCPI Pf Hospitalité Europe, ressort, au 31 décembre 2024, sur les 29 immeubles de la SCPI, à 349 940 000 € (valeur d'expertise des immeubles) contre 332 078 164 € en 2023. La moins-value latente affichée sur le patrimoine s'élève à 45 281 141 €.

La société JLL Expertise France a effectué sur l'exercice une évaluation du patrimoine en deux temps : la première moitié au 30 juin 2024 et la seconde moitié au 31 décembre 2024. Une évaluation interne a été réalisée lors de chaque campagne d'expertise de façon à valoriser l'intégralité des biens.

Elle traduit une baisse du patrimoine de 2,2 % à périmètre constant comparé à 2023, à périmètre courant le portefeuille évolue de +4,4 % avec une nouvelle acquisition réalisée au cours de l'année 2024.

Provision Gros Entretien

La PGE basée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2024 à 298 400 €, en variation de +13,6 % par rapport à 2023.

Résultat et Distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 20 121 109 € contre 19 390 789 € en 2023. Cette évolution s'explique par l'accroissement du patrimoine de votre SCPI au cours de l'exercice 2023 dont Pf Hospitalité Europe a pu bénéficier pour la première année pleine en 2024 ainsi que par l'acquisition ayant eu lieu au cours de cet exercice.

Le résultat de l'activité immobilière ressort ainsi à 15 083 178 € contre 15 799 852 € en 2023. Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève, quant à lui à, - 4 637 133 € contre - 4 810 088 € contre en 2023.

Les produits financiers se sont élevés à 114 684 € contre 171 639 € en 2023.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 10 531 981 € contre 12 110 890 € en 2023. Cette baisse s'explique par l'allongement du délai de livraison du chantier à Lindlar ainsi que par le défaut de paiement de l'exploitant de l'actif de Grenade contre lequel une procédure judiciaire a été lancée.

Le résultat net distribuable au 31 décembre 2024 se décompose ainsi :

• Bénéfice de l'exercice 2024 :	10 531 981 €
• Report à nouveau antérieur :	+ 1 061 854 €
Soit un résultat distribuable de :	11 593 835 €

Nous vous proposons ainsi de fixer le dividende de l'exercice au montant du bénéfice, soit 10 531 981 €, et de prélever 676 809 € au report à nouveau pour un nouveau solde de 385 045 €. Le montant des acomptes sur dividendes s'élève ainsi à 11 208 790 €.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 5,83 € et le dividende à 6,20 € par part.

Le report à nouveau représente 0,21 € par part en jouissance, soit 12 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 4,02 % pour l'année 2024 (sur la base du prix de part au 1er janvier 2024 de 181 €) contre 4,20 % pour l'année 2023 (sur la base du prix de part au 1er janvier 2023 de 200 €).

Prix et marché des parts

En 2024, Pf Hospitalité Europe a comptabilisé 58 291 nouvelles parts pour 10 538 993 €. Sur la même période, 37 584 parts ont fait l'objet d'une demande de retrait. Il n'y a pas de part en attente de retrait au 31 décembre 2024.

A fin 2024, la valeur de réalisation s'établit à 146,42 € par part (en baisse de 4,5 % par rapport à 2023) quand la valeur de reconstitution atteint 181,17 € par part (soit -1,7 % par rapport à 2023). Le prix de la part de 181 € est ainsi moins élevé que la valeur de reconstitution à fin d'année 2024.

Perspectives 2025

En 2025, l'un des enjeux de Pf Hospitalité Europe sera de poursuivre son développement avec des investissements dans des immeubles présentant un taux de rendement immobilier relutif pour la performance de la SCPI. Par ailleurs, le contexte actuel de baisse des taux et nos liens solides avec des établissements bancaires historiques facilitent les échanges et nous permettent de sécuriser ou prolonger des financements à des taux avantageux. Cette stratégie nous permettra de poursuivre nos investissements dans des actifs européens à un taux de rendement immobilier supérieur à 7,0 % en allant saisir des opportunités dans un marché favorable aux acheteurs. Ces acquisitions viendront renforcer les fondamentaux immobiliers du fonds, tout en améliorant la mutualisation des risques.

Pf Hospitalité Europe poursuivra son développement en 2025 avec la finalisation du chantier Lindlar prévu pour mars 2025. De même, les équipes de Perial AM sont entièrement mobilisées avec nos partenaires locaux pour relouer l'immeuble situé à Grenade suite à sa libération en juillet 2024. La SCPI continuera également à capitaliser sur la croissance des loyers via l'indexation et les bonnes performances de l'industrie hotellière, pouvant permettre à la SCPI de bénéficier de loyers variables indexés sur l'activité de ses locataires sur une partie de son patrimoine. La fourchette prévisionnelle de taux de distribution 2024 est ainsi fixée entre 4,00 % et 4,70 %. Après l'obtention du renouvellement du label ISR en 2024 et conformément à la feuille de route que nous vous avions annoncée, nous continuons en 2025 la mise en application de son objectif social innovant, s'inscrivant pleinement dans la vision de développement de Pf Hospitalité Europe : sélectionner des immeubles et des exploitants participant au bien-être des occupants en les inscrivant dans une logique d'amélioration tout au long de la vie de l'immeuble.

COMPOSITION DU PATRIMOINE PF HOSPITALITE EUROPE	ALTERNATIFS	BUREAUX	HOTELS, TOURISME, LOISIRS	SANTE ET EDUCATION	TOTAL GÉNÉRAL
ETRANGER	1,1%	0,0%	37,8%	61,1%	100,0%
PARIS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
PROVINCE	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
RÉGION PARISIENNE	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTAL GÉNÉRAL	**1,1%**	**0,0%**	**37,8%**	**61,1%**	**100,0%**

Évolution du capital (en €)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉC.	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉC.	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉC. (1)
2020	20 991 600	26 868 983	139 944	978	1 515 428	200,00
2021	122 602 500	135 486 575	817 350	4 092	11 484 386	200,00
2022	238 405 650	154 484 185	1 589 371	7 307	13 190 803	200,00
2023	272 947 650	46 027 308	1 819 651	8 423	7 626 883	181,00
2024	276 053 700	4 315 707	1 840 358	8 583	1 028 342	181,00

(1) *Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital)*

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CESSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS	RÉMUNÉRATION DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS
2020	-	NS	-	NS	-
2021	375	0,05%	-	NS	-
2022	4 705	0,30%	-	NS	-
2023	24 085	1,32%	-	NS	-
2024	37 584	2,04%	-	NS	-

Informations sur les délais de paiement (en €)

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison

	ÉCHÉANCES NON ÉCHUES	ÉCHÉANCES ENTRE 1 ET 30 JOURS	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES*	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Échéances au 31/12/2024							
Fournisseurs	62 549	130 342	-	-	79 210	541 307	813 408
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL À PAYER	**62 549**	**130 342**	**-**	**-**	**79 210**	**541 307**	**813 408**
Échéances au 31/12/2023							
Fournisseurs	-	-	-	10 946	91 416	440 856	543 218
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL À PAYER	**-**	**-**	**-**	**10 946**	**91 416**	**440 856**	**543 218**

* *Séquestres, retenues de garantie*

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2024

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2024	**10 531 981,05**	**5,72**	**5,83**
Report à nouveau au 01/01/2024	1 061 853,76	0,58	0,59
Résultat distribuable au 31/12/2024	11 593 834,81	6,30	6,41
Acomptes sur dividendes au 31/12/2024	11 208 789,61	6,09	6,20
Distribution plus-value sur cessions immobilières au 31/12/2024	-	-	-
Report à nouveau au 31/12/2024	**385 045,20**	**0,21**	**0,21**
En nombre de jours		12,32	12,54
Dividende / Bénéfice	106,43%		

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance (€ H.T.)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
REVENUS [1]										
Recettes locatives brutes	7,09	52,64%	8,68	71,82%	8,18	79,27%	12,00	91,50%	11,13	99,41%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	2,50	18,56%	2,86	23,68%	0,02	0,20%	0,11	0,84%	0,06	0,57%
Produits divers	3,88	28,80%	0,54	4,51%	2,12	20,53%	1,01	7,67%	0,00	0,02%
TOTAL REVENUS	**13,47**	**100,00%**	**12,09**	**100,00%**	**10,32**	**100,00%**	**13,12**	**100,00%**	**11,19**	**100,00%**
CHARGES [1]										
Commission de gestion	0,86	6,43%	0,91	7,50%	0,79	7,68%	0,97	7,39%	0,78	7,00%
Autres frais de gestion	8,09	40,80%	2,86	23,66%	1,75	17,00%	1,97	15,05%	1,58	14,12%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	4,92%	0,02	0,17%	0,00	0,00%	0,01	0,09%	0,04	0,37%
Charges locatives non récupérables	0,05	20,24%	0,37	3,02%	0,62	6,02%	2,13	16,22%	2,74	24,49%
Sous-total charges externes	**9,10**	**72,38%**	**4,15**	**34,35%**	**3,17**	**30,71%**	**5,08**	**38,74%**	**5,15**	**45,98%**
Amortissements nets										
- patrimoine	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
- autres	-	0,00%	-	0,00%	0,06	0,59%	0,13	0,99%	0,12	1,08%
Provisions nettes [2]										
- pour travaux	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,17	1,28%	0,02	0,18%
• autres	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	0,08	0,72%
Sous-total charges internes	-	0,00%	-	0,00%	0,06	0,59%	0,30	2,27%	0,22	1,98%
TOTAL CHARGES	**9,10**	**72,38%**	**4,15**	**34,35%**	**3,23**	**31,30%**	**5,38**	**41,01%**	**5,37**	**47,95%**
RÉSULTAT COURANT	**4,37**	**27,62%**	**7,94**	**65,65%**	**7,09**	**68,70%**	**7,74**	**58,99%**	**5,83**	**52,05%**
Variation report à nouveau	3,37	25,08%	0,24	1,95%	0,20	1,94%	0,53	4,03%	- 0,37	-3,34%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire [3]	1,00	7,45%	7,70	63,70%	6,89	66,76%	7,21	54,95%	6,20	55,39%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	1,00	7,45%	6,66	55,09%	6,89	66,76%	7,13	54,34%	6,14	54,85%

[1] sous déduction de la partie non imputable à l'exercice -[2] dotations de l'exercice diminuées des reprises -[3] hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeuble

Évolution du prix de la part (en €)

	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 01/01 *	179,60	200,00	200,00	181,00	181,00
Dividende versé au titre de l'année	1,00	7,70	6,89	7,21	6,20
Rentabilité de la part (Taux de distribution)[1]	0,56%	4,53%	4,02%	4,20%	4,02%
Report à nouveau cumulé par part	0,12	0,06	0,15	0,58	0,21

[1] Dividende brut dans l'année rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année.

Le dividende brut s'entend du dividende versé avant prélèvement libératoire et auquel s'ajoute la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (Impôts Europe et impôt sur cession d'actif France).

** Prix acquéreur frais inclus*

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/2023*	VARIATIONS 2024	TOTAL 31/12/2024
Fonds collectés	362 867 052	4 315 707	367 182 758
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers (Emprunt)	61 400 000	11 000 000	72 400 000
- Commission de souscription	34 154 841	1 028 342	35 183 184
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	367 155 548	28 065 592	395 221 141
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	-	-
- Divers * **	15 869 853	2 072 905	17 942 759
= Somme restant à investir**	**7 086 808**	**-15 851 133**	**-8 764 325**

** Depuis l'origine de la société*

*** Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles et VEFA. En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est NEGATIF de 14 203 124 €*

**** Frais d'établissement, d'augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles*

Valeur de reconstitution

	€	€ PAR PART	% VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur de réalisation	269 459 120	146,42	81%
Frais d'acquisition*	30 643 342	16,65	9%
Frais de souscription**	33 312 457	18,10	10%
Valeur de reconstitution***	333 414 920	181,17	100%

** Les frais d'acquisition comprennent les frais et droits des experts immobiliers, les frais de financement engagés, les frais engagés pour l'acquisition des immeubles*

*** Les frais de souscription sont exprimés en TTC*

**** En 2024 la société de gestion a procédé à l'intégration des frais d'acquisition et de financement pour la première année. A périmètre comparable, la valeur de reconstitution 2023 aurait été de 187,90€.*

Les frais d'acquisition représentent 9% de la Valeur Vénale de la SCPI au 31/12/2024.

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

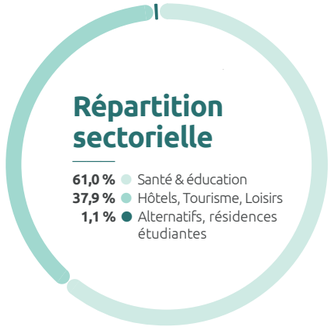
Pf HOSPITALITÉ EUROPE

INVESTISSEMENT • SOCIALEMENT • RESPONSABLE • Label ISR • RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Performances immobilières

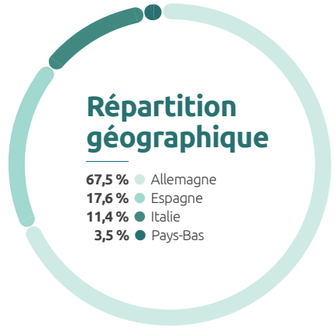
AU 31/12/2024

Répartition sectorielle



61,0 %	Santé & éducation
37,9 %	Hôtels, Tourisme, Loisirs
1,1 %	Alternatifs, résidences étudiantes

Répartition géographique



67,5 %	Allemagne
17,6 %	Espagne
11,4 %	Italie
3,5 %	Pays-Bas

29
IMMEUBLES

SURFACE
164 365
MÈTRES CARRÉS

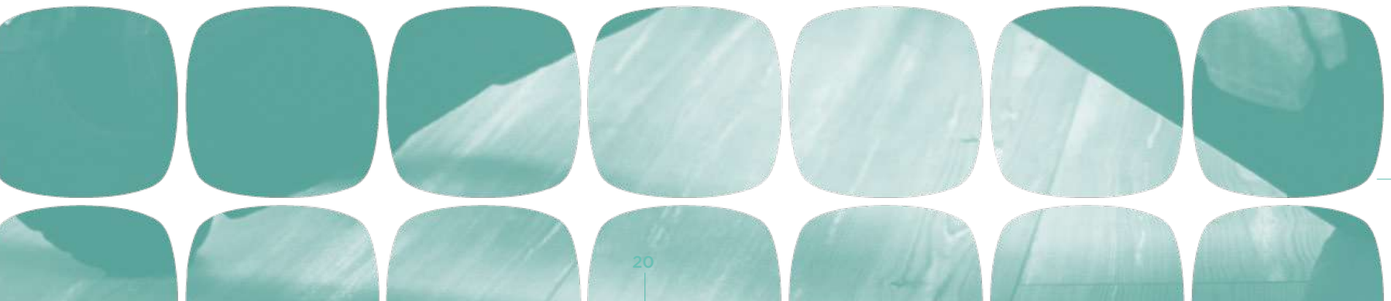
TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2024
99,1 %

28
BAUX

VALEUR D'EXPERTISE
350
MILLIARDS D'EUROS
SOMME DE LA VALEUR DES ACTIFS DÉTENUS PAR LA SCPI ET PAR LES FILIALES EN QUOTE-PART

DUREE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALB)
16,2 ans
INCLUANT UN IMMEUBLE EN VEFA

LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.



VENISE / ITALIE / **ALMAR JESOLO RESORT**

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

Transparence et exemplarité

PERIAL Asset Management innove depuis plus de 55 ans dans la gestion de biens immobiliers. Ses différents produits et métiers sont régulés par une politique de gouvernance exigeante et transparente.

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Investment & Development. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds d'investissements alternatifs (FIA). La gérance de votre SCPI est assurée par PERIAL Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la directive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014.

PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a notamment en charge la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB/FT) et est le garant de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations à la Direction Générale de PERIAL AM.

Un dispositif de contrôle et Audit de PERIAL AM étendu

Le dispositif de contrôle interne au sein de PERIAL AM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des clients ;
- de l'organisation du processus de gestion ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble du Groupe PERIAL.

Les niveaux de contrôle

1. les contrôles permanents de premier niveau, réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du RCCI ;
3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau, exercés de manière indépendante par un prestataire extérieur.

Dispositif de Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques mis en place par PERIAL Asset Management permet de conseiller les équipes opérationnelles et les instances dirigeantes tout en s'assurant de l'efficacité et la robustesse des processus opérationnels.

Les risques inhérents à la société de gestion sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. À cet effet, une cartographie des risques et une politique de Gestion des risques sont définies pour l'ensemble des activités de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. La cartographie des risques réalisée s'appuie sur des contrôles et audits visant à prévenir PERIAL AM de la survenance de risques opérationnels ou financiers.

Le dispositif de gestion des risques de PERIAL AM est piloté par le Directeur Audit & Risk Management.

Le Comité des risques se réunit trimestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne. Ainsi, les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2024 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Investment & Development n'a pas perçu d'honoraire au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Les associés informés tout au long de l'année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d'information, Pf News, Rapport annuel, site internet www.perial.com.

PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI.

La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

Le contrôle comptable et financier interne des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management a pour objectif de :

- garantir la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- promouvoir un reporting financier présentant un degré de pertinence optimisée ;
- produire des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- **« PREMIANCE »,** pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- **« UNICIA »,** pour la gestion des parts.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

PERIAL AM s'assure de manière permanente, au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). PERIAL Asset Management porte une attention particulière à la gestion de la liquidité de ses produits. A cet effet, un suivi de la liquidité régulier des SCPI (Pf Grand Paris, PfO, PfO_2, Pf Hospitalité Europe et PERIAL Opportunités Territoires) est réalisé. PERIAL AM entreprend régulièrement des « stress tests » dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles afin d'évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière, comme le requiert la réglementation. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif robuste de suivi périodique du risque de liquidité.

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

Plusieurs ratios de risques ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroit, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité.

A la clôture de l'exercice 2024, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

PERIAL AM attache une réelle importance au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération figurant dans la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Aussi, PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion.

Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour le dernier exercice clos au 31/12/2024 a représenté 10 992 234 € (dont salariés mis à disposition) pour un effectif moyen de 149 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 004 530 € en part variable.

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en Euros	Au titre de 2024	En %
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	3 226 051	61,33 %
Rémunération des cadres supérieurs	2 033 766	38,67 %
TOTAL	**5 259 817**	
Dont salaires fixes		87 %
Dont rémunération variable		13 %

► *Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL AM sont disponibles auprès de la société de gestion (www.perial.com).*

La responsabilité sociétale au cœur des priorités de PERIAL AM

PERIAL AM a structuré et déploie une stratégie d'investissement responsable sur l'ensemble de sa gamme de fonds qui s'inscrivent tous dans une démarche d'amélioration continue sur leurs performances extra-financières. Cette démarche s'inscrit plus largement dans le cadre de la stratégie RSE du Groupe, PERIAL Positive 2030, qui fixe des objectifs à horizon 2030 sur 12 thématiques réparties sur trois piliers : climat, communauté et territoire.

L'ensemble de la gamme des SCPI et SCI de PERIAL AM est désormais labélisée ISR.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

À l'Assemblée Générale

de la société civile de placement immobilier Pf Hospitalité Europe,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **PF HOSPITALITE EUROPE** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDEPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valeurs estimées des immobilisations locatives » (II) de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant désigné en assemblée générale, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement relatifs aux fournisseurs mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Toutefois, en application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement des clients également prévues à l'article cité ci-dessus, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL Asset Management.

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 09 avril 2025

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

DIDIER HASSAN

ISMAIL HILALI

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

À l'Assemblée Générale
de la société civile de placement immobilier Pf Hospitalité Europe,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI Pf Hospitalité Europe et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

En application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés de la convention suivante conclue au cours de l'exercice écoulé.

AVEC LA SOCIETE PERIAL, SOCIETE MERE DE VOTRE SOCIETE DE GESTION

- Une convention d'avance en compte courant a été conclue entre votre société et la société PERIAL, prévoyant une avance en compte courant d'associé d'un montant maximal de 20 000 000 € avec une rémunération au taux d'intérêt de 4,50 %.
- Au 31 décembre 2024, le montant de l'avance reçue s'élève à 12 201 338 €, et les intérêts comptabilisés au titre de l'exercice s'élèvent à 170 921 €.
- Un avenant à cette convention a été conclu le 11 décembre 2024, prorogeant la durée de la reconduction tacite jusqu'au 30 mars 2025, avec possibilité de renouvellement jusqu'au 30 juin 2025 au nouveau taux d'intérêt de 4 %.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIETE DE GESTION

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, votre société verse à perial asset management :

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 8,5 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission).

Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à 1 028 342 € hors taxes pour l'exercice 2024.

- Une commission de gestion égale à 9 % hors taxes portant sur les produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.

A ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de 1 416 019 € hors taxes au cours de l'exercice 2024.

- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société perial asset management.

Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.

- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé.

Aucune cession n'a été réalisée par votre SCPI sur l'exercice 2024.

- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 5 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.

Pour 2024, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à 33 863 € hors taxes.

Fait à Paris, le 09 avril 2025

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS
DIDIER HASSAN
ISMAIL HILALI

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2024 DE LA SCPI PF HOSPITALITÉ EUROPE

Mesdames, Messieurs,

Cher(e)s associé(e)s de Pf Hospitalité Europe,

Conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales, et en ma qualité de Présidente de votre Conseil de Surveillance, je vous présente, au nom de l'ensemble de votre Conseil, notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2024.

Au cours de l'exercice écoulé et notamment lors de la réunion du 19-03-2025, votre conseil de surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31/12/2024 de votre SCPI, certifiés par le Commissaire aux Comptes.

Le patrimoine social

Suite aux incertitudes économiques et politiques ainsi que la prudence des ménages, la collecte des SCPI a diminué de 38 % par rapport à 2023. La collecte brute de notre SCPI, pour l'année 2024, s'élève à 11 millions dont 6 millions de retraits, ce qui a permis de bénéficier d'une augmentation de 1,2 % portant sa capitalisation à 333 104 798€.

Notre SCPI a légèrement augmenté sa superficie de bâtiments au cours de l'exercice 2024 en investissant dans 1 actif en Allemagne pour 18,9 millions d'euros. La valeur d'expertise globale du patrimoine ressort à 349 940 000€ en légère baisse de 0,4 % par rapport à la dernière expertise du S1 2024.

Le patrimoine composé de 29 actifs immobiliers se répartit ainsi : 37,8 % d'actifs hôteliers et loisirs, 61,1 % d'actifs santé et éducation et 1,1 % d'actifs alternatifs.

Le patrimoine en 2024 est principalement situé pour 67,5 % en Allemagne, 17,6 % en Espagne, 11,4 % en Italie et 3,5 % aux Pays-Bas.

Le taux d'occupation financier est de 98,1 % en fin d'année avec un taux d'encaissement moyen de 95 % sur l'année.

Les créances douteuses s'élèvent à 144 930€ soit 0,72 % des loyers annuels. Malgré la conjoncture économique de 2024, certaines créances ont été récupérées, excepté une perte importante sur Grenade.

En fin d'année aucune part n'est en instance de remboursement.

Valeur et marché des parts sociales

Nous constatons que la valeur de souscription de la part est de 181€, alors que la valeur de reconstitution de la SCPI s'établit à 333 414 920 € au 31 décembre 2024, soit 181,17 € par part sociale.

Résultat et dividendes

Le montant des loyers facturés en 2024 qui ressort à 20 117 222,39€ contre 18 785 902,66 € en 2023 a augmenté de 7 % compte tenu de l'acquisition réalisée.

Le résultat de l'exercice 2024 s'élève à 10 531 981,05 € contre 12 110 890,305 € en 2023. Le résultat est donc en baisse de 13 %. Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera de 6,20 € par part en jouissance sur l'année entière, soit une baisse de 14 %.

Le report à nouveau représente 13 jours de résultat annuel en fin d'année.

Ainsi le taux de distribution 2024 s'élève à 4,02 %, légèrement inférieur à la moyenne nationale qui est de 4,21 % pour les SCPI spécialisées dans la santé.

Conclusion

En 2024, notre SCPI a fait preuve de résistance à la conjoncture actuelle profitant de l'effet de levier obtenu par l'utilisation de crédit représentant 20,7 % de la valeur du patrimoine au taux moyen de 4,31 %, ce qui est trop élevé, mais la société de gestion prévoit de transformer ces prêts en crédit à taux fixe sur 5 à 7 ans.

Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses équipes pour atteindre un résultat compris entre 4,00 & 4,70 % pour 2025 et nous remercions la société PERIAL AM pour son engagement sur la reprise du chantier de Lindlar suite à la défaillance du promoteur chargé de la remise en état des 3 bâtiments. Pour l'année 2025, notre SCPI s'engage à respecter le plan climat et à favoriser l'économie énergétique des locataires.

Le conseil de Surveillance remercie les représentants de la Société de Gestion pour notre SCPI et le Commissaire aux Comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission.

Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés et qui nous ont été remis, n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité sachant que nous avons obtenu toutes les informations qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions ordinaires & extraordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale.

A l'issue de cet exercice, vous devez procéder au renouvellement de 3 membres du Conseil de Surveillance et nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

Nous remercions les candidats qui se présentent pour l'intérêt qu'il porte à notre SCPI et leur engagement à représenter tous les associés auprès de la Société de Gestion.

DANY PONTABRY
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en €)

		31/12/2024		31/12/2023	
		Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
Droits réels (Usufruit, Bail emphytéotique, servitudes…)	+	-	-	-	-
Amortissement droits réels	-	-	-	-	-
Concessions	+	-	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	+	350 231 528	313 840 000	329 800 892	299 490 733
Immobilisations en cours	+	44 989 613	36 100 000	37 354 657	32 587 430
Provisions liées aux placements immobiliers					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-	-
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	298 400	-	262 700	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Titres Financiers contrôlés					
Immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-	-
TOTAL I (Placements immobiliers)		**394 922 741**	**349 940 000**	**366 892 848**	**332 078 164**
Immobilisations financières					
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées à des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		**-**	**-**	**-**	**-**
Autres actifs et passifs d'exploitation					
Actifs immobilisés	+	-	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	+	-	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	+	25 072	25 072	25 072	25 072
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-	-
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	4 757 583	4 757 583	3 631 998	3 631 998
Autres créances	+	10 964 365	10 964 365	15 888 947	15 888 947
Provisions pour dépréciation des créances	-	144 930	144 930	-	-
Valeurs de placement et disponibilité					
Valeurs mobilières de placements	+	-	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-	-
Autres disponibilités	+	3 637 893	3 637 893	4 308 412	4 308 412
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		**19 239 983**	**19 239 983**	**23 854 430**	**23 854 430**
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Dettes					
Dettes financières	-	86 490 501	86 490 501	63 227 198	63 227 198
Dettes d'exploitation	-	4 977 718	4 977 718	5 237 187	5 237 187
Dettes diverses	-	8 165 671	8 165 671	8 558 821	8 558 821
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		**- 99 633 891**	**- 99 633 891**	**- 77 023 206**	**- 77 023 206**
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	148 648	148 648	100 653	100 653
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	61 676	61 676	280 791	280 791
TOTAL V (Comptes de régularisation)		**- 86 972**	**- 86 972**	**180 138**	**180 138**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**314 441 861**		**313 904 211**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**269 459 120**		**279 089 526**

Compte de Résultat

		31/12/2024	31/12/2023	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'actrivité immobilière					
Loyers	+	20 117 222	18 785 903	1 331	7%
Charges facturées	+	1 381 505	541 113	840	155%
Produits des participations contrôlées	+	-	-	-	0%
Produits annexes	+	3 887	604 886	- 601	-99%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	232 700	-	233	
Transferts de charges immobilières	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits immobiliers		**21 735 314**	**19 931 902**	**1 803**	**9%**
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	1 381 505	541 113	840	155%
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-	0%
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	75 023	18 525	56	305%
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	268 400	262 700	6	2%
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	4 927 207	3 309 712	1 617	49%
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	-	-	0%
TOTAL II : Charges immobilières		**6 652 136**	**4 132 050**	**2 520**	**61%**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		**15 083 178**	**15 799 852**	**- 717**	**-5%**
Produits d'exploitation					
Produit divers de gestion courante	+	8	1	-	653%
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-	-	0%
Transferts de charges d'exploitation	+	2 131 716	9 616 500	- 7 485	-78%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits d'exploitation		**2 131 723**	**9 616 501**	**- 7 485**	**-78%**
Charges d'exploitation					
Commissions de la société de gestion	-	1 416 019	1 517 025	- 101	-7%
Charges d'exploitation de la société	-	3 944 910	5 063 922	- 1 119	-22%
Diverses charges d'exploitation	-	1 043 881	7 641 889	- 6 598	-86%
Dotations aux amortissements d'exploitation	-	219 115	203 753	15	8%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-	0%
Dépréciations des créances douteuses	-	144 930	-	145	0
TOTAL II : Charges d'exploitation		**6 768 856**	**14 426 590**	**- 7 658**	**-53%**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		**- 4 637 133**	**- 4 810 088**	**173**	**-4%**
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-	0%
Autres produits financiers	+	114 684	171 639	- 57	-33%
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits financiers		**114 684**	**171 639**	**- 57**	**-33%**
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	-	26 531	7 180	19	270%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	-	-	-	0%
Dépréciations des charges financières	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges financières		**26 531**	**7 180**	**19**	**270%**
Résultat financier C = I - II		**88 153**	**164 460**	**- 76**	**-46%**
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	-	969 532	- 970	0%
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits exceptionnels		**-**	**969 532**	**- 970**	**-100%**
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	2 218	12 865	- 11	-83%
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles		**2 218**	**12 865**	**- 11**	**-83%**
Résultat exceptionnel D = I + II		**- 2 218**	**956 667**	**- 959**	**-100%**
Résultat net (A + B + C + D)		**10 531 981**	**12 110 890**	**- 1 579**	**-13%**

Tableau de variation des Capitaux Propres

	SITUATION D'OUVERTURE AU 01/01/2024	AFFECTATION RÉSULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE AU 31/12/2024
Capital				
Capital souscrit	277 322 400	-	8 743 650	286 066 050
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	- 4 374 750	-	- 5 637 600	- 10 012 350
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	90 773 524	-	1 796 343	92 569 867
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	- 854 123	-	- 586 686	- 1 440 809
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 50 024 695	-	- 3 101 248	- 53 125 942
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable	-	-	-	-
Plus ou moins-values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-	-	-	-
Réserves	-	-	-	-
Report à nouveau	233 842	828 011	-	1 061 854
Résultat de l'exercice	12 110 890	- 12 110 890	10 531 981	10 531 981
Acompte sur distribution	- 11 282 879	11 282 879	- 11 208 790	- 11 208 790
TOTAL GENERAL	**313 904 211**	**-**	**537 651**	**314 441 861**

Engagements Hors-Bilan 31/12/2024

	2024	2023
Dettes garanties		
Engagements donnés:		
Engagements d'achats d'immeubles *	-	18 932 260
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	-	-
Engagements sur immeubles acquis en VEFA	-	-
Garanties données		
Hypothèques liées aux emprunts	-	-
Promesses d'affectation hypothécaires de 1er rang	-	-
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang	-	-
TOTAL	**-**	**18 932 260**

	2024	2023
Engagements reçus		
Cautions reçues des locataires	1 158 389	932 800
Garanties bancaires	3 742 081	3 742 081
Garanties reçues	785 043	785 043
Lignes Court Terme et facilités de caisse**		
Ligne CT Palatine 49,4 M€	47 400 000	49 400 000
Ligne CT CE IDF 25,0 M€	25 000 000	25 000 000
Emprunt CT Perial SAS 20,0 M€	20 000 000	-
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-
TOTAL	**98 085 513**	**79 859 924**

*** ENGAGEMENT D'ACHAT D'IMMEUBLES :**

	2024	2023
MAGDEBURG FELGELEBER STRASSE	-	18 932 260
TOTAL	**-**	**18 932 260**

**** Montant tiré au 31/12/2024 :**

Ligne CT Palatine 49,4 M€	47 400 000
Ligne CT CE IDF 25,0 M€	25 000 000
Emprunt CT Perial SAS 20,0 M€	12 201 338

EMPRUNTS SANS GARANTIE / REMBOURSÉS / CONTRACTÉS EN 2024

FINANCEMENT	PRÊTEUR	TYPE	MONTANT	COMMENTAIRE
Extension maturité	CE IDF	Promesse d'affectation	- €	Exercice option d'extension d'un an de la maturité
Remboursement ligne court terme	Palatine	Promesse d'affectation	2 000 000 €	Remboursement
Nouvelle ligne court terme	Perial SA		12 201 338 €	Mise en place Juillet 2024

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2024

Projet de résolutions

Chères Associée, Chers Associés,

Au-delà des résolutions d'ordre ordinaire qui seront soumises à votre vote au cours de nos traditionnelles Assemblées Générales annuelles, nous soumettons également à votre vote un certain nombre de résolutions d'ordre extraordinaire qui ont pour objectif de moderniser les statuts de notre SCPI et de permettre à la Société de Gestion de mettre en œuvre des stratégies de gestion adaptées au nouveau cycle économique et immobilier.

Modalités de dotation du fonds de remboursement (Résolution 9)

Dans le cadre de cette résolution, nous apportons une précision à la résolution de l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023 qui a autorisé la Société de Gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement. La précision porte sur les modalités de dotation du fonds de remboursement qui peut être doté, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un solde d'un montant maximum de 8.000.000 d'euros.

Extension de la zone géographique à l'Europe (Résolution 11)

Dans le cadre de cette résolution nous vous proposons d'étendre la zone géographique dans laquelle la SCPI peut actuellement exercer ses activités à l'Europe (et non plus dans les seuls pays de l'Union Européenne). La SCPI s'ouvre ainsi de nouveaux marchés potentiels à l'investissement.

Modification de la dénomination sociale (Résolution 13)

Dans le cadre de cette résolution nous vous proposons d'adopter la dénomination sociale « PERIAL HOSPITALITE EUROPE » en remplacement de la dénomination « Pf HOSPITALITE EUROPE ». Ce changement de nom s'inscrit dans une refonte et une modernisation de la gamme PERIAL Asset Management.

Modifications statutaires pour faire suite aux ordonnances du 3 juillet 2024 et du 12 mars 2025 (Résolutions 1, 12, 15 et 16)

Afin de se mettre en conformité avec les nouvelles mesures issues des ordonnances n°2024-662 du 3 juillet 2024 et n°2025-230 du 12 mars 2025 visant à moderniser et à simplifier le droit des fonds d'investissement, nous vous proposons :

- de simplifier les modalités d'adoption des valeurs comptables, de reconstitution et de réalisation de la SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance ; ces valeurs seront désormais arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ;
- d'étendre l'objet et les actifs éligibles de la SCPI, pour lui permettre notamment de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;
- d'alléger les règles de quorum en supprimant toute référence à un quorum requis pour les assemblées générales ;
- de permettre le vote et la participation des associés aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification ;
- de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance en le fixant à un minimum de 3 membres (contre 7 auparavant) et à un maximum de 12 membres (contre aucun maximum auparavant) ;
- de supprimer, en tant que de besoin, tout pouvoir de gestion du conseil de surveillance.

Résolution à titre extraordinaire

1ÈRE RÉSOLUTION

(Modification des modalités d'adoption des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution à la suite de la modification de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier ; Modification corrélative de l'article 25 « Comptes sociaux » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- décide, de modifier les modalités d'adoption des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution pour faire suite à la modification de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatif ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier l'article 25 « Comptes sociaux » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 25 – Comptes sociaux

« A la clôture de chaque exercice, la Société de Gestion dresse un inventaire des divers éléments de l'actif et du passif existant à cette date.

Elle dresse également l'état du patrimoine, l'analyse de la variation des capitaux propres, le compte de résultat et l'annexe, elle établit un rapport écrit sur la situation de la Société et sur son activité au cours de l'exercice écoulé.

~~A cet effet, conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du CMF, la Société de Gestion soumet au vote de l'assemblée générale annuelle l'approbation de :~~La Société de Gestion, dans un état annexe au rapport de gestion, mentionne :

i. la valeur comptable qui est égale au prix d'acquisition des immeubles, hors TVA ou droits d'enregistrement et hors frais de notaire, augmenté des commissions de commercialisation payées aux agents immobiliers et de la valeur nette des autres actifs de la Société~~.~~;

ii. ~~L~~la valeur de réalisation qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société~~.~~;

iii. ~~L~~la valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine.

~~En cours d'exercice, le Conseil de surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion conformément aux dispositions de l'article L.214-109 du Code monétaire et financier.~~

Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice dès lors que la Société est à capital variable, ou à capital fixe et en cas d'augmentation de capital.

Même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfices, il est constitué des provisions et procédé éventuellement aux amortissements nécessaires pour que le bilan soit sincère.

Pourront être prélevés sur la prime d'émission les frais d'augmentation de capital, les frais d'établissement, les commissions de souscription, les frais de recherche des capitaux, les frais de recherche et d'acquisition d'immeubles, notamment la TVA non récupérable, les droits d'enregistrement, les frais de notaire ainsi que, afin de préserver l'égalité des associés de la Société, sur décision de la Société de Gestion, le montant permettant de maintenir le niveau de report à nouveau existant au 1er janvier de chaque année. Cette faculté sera exercée par la Société de Gestion si elle juge les conditions réunies.

La Société de Gestion est tenue d'appliquer le plan comptable général et le plan spécifique aux sociétés civiles de placement immobilier. »

Résolutions à titre ordinaire

2ÈME RÉSOLUTION

(Rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ; Examen et approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2024 ; Quitus à la Société de Gestion)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 10 531 981,05 euros ;
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;
- constate que le capital social effectif s'élevait au 31 décembre 2024 à 276 053 700,00 euros ;
- donne quitus entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

3ÈME RÉSOLUTION

(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l'existence d'un bénéfice de 10 531 981,05 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024, sur proposition de la Société de Gestion :

- décide d'affecter le bénéfice de l'exercice comme suit :
  - bénéfice de l'exercice **10 531 981,05 euros**
  - report à nouveau antérieur **1 061 853,76 euros**

Formant un bénéfice distribuable de :

11 593 834,81 euros

- décide :
  - de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **11 208 789,61 euros** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
  - d'affecter le solde au report à nouveau : **385 045,20 euros**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 à 6,20 euros.

4ÈME RÉSOLUTION

(Examen et approbation des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance ainsi que du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions conclues au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 telles que visées à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier prend acte des conclusions de ces rapports et en approuve sans réserve le contenu et les opérations qui y sont visées.

5ÈME RÉSOLUTION

(Fixation du montant des jetons de présence et des frais alloués au conseil de surveillance pour l'exercice 2025)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, (i) fixe au montant de 15 000 euros inchangé, la rémunération globale à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l'exercice 2025, à répartir entre eux, conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, au prorata de leur participation aux conseils, et (ii) autorise, dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la Société, le remboursement des frais de déplacement.

6ÈME RÉSOLUTION

(Election de trois membres du conseil de surveillance)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux statuts de la Société, décide de renouveler

trois postes au sein du conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'assemblée générale se prononçant en 2028 sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les trois candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

Candidats sortants :

- COLLIGNON Daniel ;
- SCHWARTZ Éric ;
- SCI ISIS - PONTABRY Dany.

Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

- COLLIGNON Daniel ;
- SCHWART Éric.

Nouveaux candidats :

- AAAZ - BLANC Jocelyn ;
- BARBALAT Julien ;
- BATTINI-PIERSON Pasquin ;
- BLEUZE Laurent ;
- LATESSA Cédric :
- PENAUD Yann ;
- PH PATRIMOINE - HAGUET Philippe ;
- WATERLOT Max.

7ÈME RÉSOLUTION

(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'actifs »)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- autorise la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d'actifs » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent ;
- décide que s'agissant des parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propriétaires et portée à la connaissance de la Société de Gestion ;
- décide que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale se prononçant sur les comptes de l'exercice en cours.

8ÈME RÉSOLUTION

(Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l'affectation du solde débiteur des comptes de nature « plus ou moins-values de cession » sur la prime d'émission)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'affectation du solde débiteur des comptes de nature « plus ou moins-value de cession » à cette date sur le compte prime d'émission, afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- décide que cette autorisation est donnée jusqu'à l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

9ÈME RÉSOLUTION

(Modalités de dotation du fonds de remboursement)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- rappelle que l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023 de la Société a décidé (i) de constituer et de doter un fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 8.000.000 euros, et (ii) d'autoriser la Société de Gestion, sans limitation de durée, à doter le fonds de remboursement dans la limite de l'autorisation accordée par ladite assemblée, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine ou de l'affectation de bénéfices lors de l'approbation des comptes annuels ;
- autorise, dans les termes et conditions visés à l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023, la Société de Gestion à procéder à la dotation du fonds de remboursement, en une ou plusieurs fois, dans la limite d'un solde d'un montant maximum de 8.000.000 euros ;
- prend acte que l'autorisation donnée à la Société de Gestion par l'assemblée générale ordinaire du 22 juin 2023 devra tenir compte de cette modalité de dotation du fonds de remboursement ;
- décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

10ÈME RÉSOLUTION

(Nomination d'un expert externe en évaluation de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir constaté que le mandat de la société JONES LANG LASALLE EXPERTISES (444 628 150 RCS Paris), expert externe en évaluation, arrivait à expiration lors de la présente assemblée générale, décide de nommer, en qualité d'expert externe en évaluation de la Société :

- la société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE (327 657 169 RCS Nanterre) pour une durée de 5 ans expirant le 31 décembre 2029.

Résolutions à titre extraordinaire

11ÈME RÉSOLUTION

(Extension de la zone géographique dans laquelle la Société peut exercer ses activités ; Modification corrélative du 1er paragraphe de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du conseil de surveillance :

- décide d'étendre la zone géographique dans laquelle la Société peut exercer ses activités à l'Europe ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier le 1er paragraphe de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 2 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 2 – Objet

« La Société a pour objet l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ***situé en Europe*** ~~***France Métropolitaine et dans les pays de l'Union Européenne***~~*. »*

[…/…]

- décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

12ÈME RÉSOLUTION

(Modifications des 2ème et 7ème paragraphes de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société à la suite de la modification des articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- décide, pour faire suite à la modification des articles L.214-114 et L.214-115 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, de modifier :
  - le 2ème paragraphe de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 2 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 2 – Objet

[…/…]

« Elle peut acquérir et détenir, dans les conditions prévues par l'article L.214-115 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives, ~~***des parts de sociétés, d'autres SCPI ou d'OPCI ainsi que***~~ ***notamment des dépôts, des liquidités, des instruments financiers dans les conditions du programme d'activité de la Société de Gestion, ainsi que des titres de sociétés (dont SCPI et OPCI) et*** *des terrains à bâtir en vue de réaliser des opérations de construction. »*

[…/…]

  - 7ème paragraphe de l'article 2 « Objet » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 2 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 2 – Objet

[…/…]

« Plus généralement, la Société pourra réaliser toutes les activités ***et opérations*** ~~***se rapportant directement ou indirectement à cet objet et susceptible d'en faciliter la réalisation***~~ ***visées à l'article L.214-114 du CMF tel que résultant des évolutions législatives successives***.»

[…/…]

- décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

13ÈME RÉSOLUTION

(Modification de la dénomination sociale de la Société ; Modifications corrélatives des articles 1 « Forme » et 3 « Dénomination » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- décide de modifier à compter des présentes la dénomination sociale de la Société qui sera « PERIAL Hospitalité Europe » ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative :
  - l'avant dernier paragraphe de l'article 1 « Forme » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 1 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 1 – Forme

« « Société » : la SCPI ~~***Pf Hospitalité Europe***~~ ***PERIAL Hospitalité Europe***»

  - l'article 3 « Dénomination » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 3 – Dénomination

« La dénomination sociale de la Société est : ***« Pf Hospitalité Europe PERIAL Hospitalité Europe »***»

- décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

14ÈME RÉSOLUTION

(Suppression de la mention de la périodicité trimestrielle de distribution d'acomptes sur dividendes ; Modifications corrélatives du 3ème paragraphe de l'article 26 « Répartition des bénéfices et des pertes » et du 5ème paragraphe de l'article 27 « Plus-values immobilières sur cessions d'actifs » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- décide de supprimer la mention de la périodicité trimestrielle pour la distribution d'acomptes à valoir sur le dividende aux associés ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative :
  - le 3ème paragraphe de l'article 26 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 26 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 26 - Répartition des bénéfices et des pertes

[…/…]

« La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par le CMF, de répartir ~~***les tout***~~ *acompte****s*** ~~***trimestriels***~~ *à valoir sur le dividende et* ***pour*** ~~***en***~~ *fixer le montant* ***et la date de répartition***. ~~***Ces acomptes sont versés dans les trente jours suivant le terme de chaque trimestre civil.***~~ *»*

[…/…]

  - le 5ème paragraphe de l'article 27 « Plus-values immobilières sur cessions d'actifs » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 27 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 27 – Plus-values immobilières sur cessions d'actifs

[…/…]

« Ce paiement interviendra annuellement avec le versement du ~~***quatrième***~~ ***dernier*** *acompte sur dividende versé lors de l'année suivant celle de cession de l'immeuble avec constatation de la plus-value. »*

[…/…]

- décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information ainsi que tout autre document correspondant de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

15ÈME RÉSOLUTION

(Modification des articles 20 « Assemblées générales » et 21 « Consultation par correspondance » des statuts de la Société à la suite de la modification des articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier et de l'insertion du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- décide, pour faire suite à la modification des articles L.214-103, L.214-105 et L.214-107 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de supprimer toute référence à un quorum requis pour les assemblées générales ;
- décide, pour faire suite à l'insertion du nouvel article L.214-107-1 du Code monétaire et financier par l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, d'autoriser le vote et la participation des associés aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative :
  - l'article 20 « Assemblées Générales » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci dessous) :

Article 20 – Assemblées générales

« Les assemblées générales représentent l'universalité des associés. Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à la part qu'il détient dans le capital social.

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne, ou par un mandataire de leur choix obligatoirement associé ; tout associé peut voter par correspondance, dans les conditions prévues par ***la réglementation*** ~~***les dispositions des***~~ ***(et notamment les*** *articles R.214-141 à R.214-143 du CMF* ***tels qu'ils sont rédigés actuellement ou pourraient être modifiés ou complétés par des évolutions législatives successives)*** ~~***(et tout article les modifiant ou les complétant)***~~*. Ces articles définissent les conditions offrant à un associé la possibilité d'exprimer sur chaque résolution un vote favorable ou défavorable à son adoption ou sa volonté de s'abstenir de voter en précisant que toute abstention exprimée ou résultant de l'absence d'indication de vote sera assimilée à*

un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance comporte

i. *l'indication de la date avant laquelle, conformément aux statuts, il doit être reçu par la Société pour qu'il en soit tenu compte. ;*

ii. *l'identité complète de l'associé avec et le nombre de parts dont il est titulaire avec signature de l'associé ;*

iii. l*a mention qu'il peut être donné procuration pour voter au nom du signataire à un mandataire désigné dans les conditions de l'article L.214-104.*

Les assemblées se tiennent sous la présidence du représentant légal de la Société de Gestion. La réglementation concernant la désignation du bureau, la tenue de la feuille de présence, la rédaction et la signature des procès-verbaux est celle prévue aux articles L.214- 103 à L.214-108 ***et*** ~~***(vote par correspondance, calcul du quorum)***~~ *R.214-141 à R214-149 du CMF* ***tels qu'ils sont rédigés actuellement ou pourraient être modifiés ou complétés par des évolutions législatives successives*** ~~***(contenu des feuilles de présence, procès-verbal de l'assemblée)***~~*.*

Les modalités de convocation sont celles ***définies par les dispositions légales et règlementaires en vigueur.*** ~~***figurant aux articles R.214-136 à R.214-140 du CMF à savoir principalement :***~~

- ~~***sur initiative de la Société de Gestion, du commissaire aux comptes, du conseil de surveillance en observant un délai minimal entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale ;***~~
- ~~***après accomplissement de diverses formalités de publicité légale ;***~~
- ~~***possibilité pour un ou plusieurs associés d'inscrire une résolution à l'ordre du jour de l'assemblée générale dans les conditions définies ci-dessous ;***~~
- ~~***convocation par courrier électronique, pour les associés l'ayant accepté.***~~

Les associés sont réunis par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire au moins une fois par an pour l'approbation des comptes de l'exercice, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice. Ils peuvent être convoqués par la Société de Gestion en assemblée générale ordinaire, extraordinaire ou mixte, chaque fois que la Société de Gestion le juge utile ou qu'une disposition légale le nécessite.

~~***L'assemblée générale ordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, le quart du capital social.***~~

~~***L'assemblée générale extraordinaire peut valablement délibérer si les associés détiennent au moins, sur première convocation, la moitié du capital social.***~~

~~***Sur deuxième convocation, dans l'un et l'autre cas, aucun quorum n'est requis.***~~

Les assemblées générales, ordinaires, extraordinaires ou mixtes, se tiennent dans les conditions de quorum définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des ***voix dont disposent les*** *associés présents ou représentés et des votes par correspondance. Cependant, pour l'élection des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les votes par correspondance et les voix des associés présents.*

Sur décision de la Société de Gestion, les associés pourront également ou exclusivement participer et voter aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification dans les conditions définies par les dispositions légales et réglementaires en vigueur et selon les modalités organisées par la Société de Gestion. Dans ce cas, sont réputés présents pour le calcul de la majorité applicable aux assemblées générales, les associés participant aux assemblées générales par tout moyen de télécommunication permettant leur identification et conforme à la réglementation en vigueur.

Des projets de résolution peuvent être proposés lors des assemblées générales par des associés représentant au moins la fraction du capital déterminée dans les conditions de l'article R.214-138 du CMF.

A ce titre, lorsque le capital de la Société est supérieur à 760.000 euros, le montant du capital à représenter en application de l'alinéa précédent est, selon l'importance dudit capital, réduit ainsi qu'il suit :

1. de 4 % pour les 760.000 premiers euros ;

2. 2,5 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 euros et 7.600.000 euros ;

3. de 1% pour la tranche comprise entre 7.600.000 euros et 15.200.000 euros ;

4. de 0,5% pour le surplus du capital.

Il s'agit d'un barème de sorte qu'il convient d'additionner le montant de chacune des tranches pour déterminer le capital à représenter.

Les demandes d'inscription des projets de résolution présentées dans ces conditions doivent être adressées au siège de la Société par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception dans un délai de vingt-cinq jours au moins avant la date de l'assemblée ~~***réunie sur première convocation***~~*. »*

- l'article 21 « Consultation par correspondance » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 21 – Consultation par correspondance

« Conformément ***à aux l'****articles L.214-103-7, R.214-141 à R.214-143 du CMF, la Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler à formuler une décision collective par vote écrit. Toutefois, comme il est précisé à l'article précédent, les résolutions concernant l'approbation des comptes ne peuvent être prises qu'en assemblée générale réunie annuellement.*

Afin de provoquer ce vote, elle adresse à chaque associé, par lettre, tous renseignements et explications, ainsi que le texte des résolutions qu'elle propose.

Les associés ont un délai de vingt (20) jours à compter de la date d'envoi de cette lettre pour faire parvenir par écrit leur vote à la Société de Gestion qui ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après expiration de ce délai. En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard sera considéré comme n'ayant pas pris part au vote.

La Société de Gestion rédige avec un délégué du conseil de surveillance le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les consultations de vote.

Les conditions de quorum et de majorité sont celles définies par les dispositions ***légales et règlementaires en vigueur.*** ~~***de l'article L.214-103 du CMF à savoir : chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés. L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent au moins le quart du capital, et au moins la moitié s'il s'agit de modifier les statuts. Sur deuxième convocation, aucun quorum n'est requis.***~~ »

16ME RÉSOLUTION

(Modification des articles 19.1 « Nomination » et 19.3 « Mission et pouvoirs du conseil de surveillance » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- décide, pour faire suite au nouvel article L.214-99 du Code monétaire et financier résultant de l'ordonnance n°2025-230 du 12 mars 2025 relative aux organismes de placement collectif, de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance ;
- décide, en conséquence de ce qui précède, de modifier de manière corrélative l'article 19.1 « Nomination » des statuts de la société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 19-1 – Nomination

« *Il est institué un conseil de surveillance* ~~***composé de sept (7) membres au moins et de neuf (9) membres au plus***~~***, dont les membres sont*** *choisis parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire.*

Le nombre de membres du Conseil de surveillance est fixé à tout moment par la Société de Gestion conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Dans l'hypothèse où un membre du conseil de surveillance viendrait à ne plus être associé ou à ne plus détenir le nombre de part minimum, il sera réputé démissionnaire d'office.

Seule l'assemblée générale peut nommer ou révoquer les membres du conseil de surveillance. La décision est prise à la majorité des présents et des votes exprimés par correspondance.

Les membres du conseil de surveillance sont nommés pour trois ans et sont rééligibles. Le conseil se renouvellera par tiers chaque année.

Par exception, conformément à l'article 422-200 du RG AMF, le conseil de surveillance sera renouvelé en intégralité lors de l'assemblée générale statuant sur les comptes du troisième exercice social complet.

Si le nombre des conseillers tombe, par suite de décès ou démission, au-dessous ***du nombre minimum de*** ~~***sept***~~ *membres* ***requis par les dispositions légales et réglementaires en vigueur****, l'assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le conseil.*

La Société de Gestion procède chaque année à l'appel des candidatures. Tout associé, quel que soit son nombre de parts, peut présenter sa candidature à l'assemblée générale.

Toute candidature devra mentionner les renseignements prévus à l'article R.214-144 du CMF.

La liste des candidatures et les renseignements concernant chaque candidat seront communiqués aux associés avec la ~~***lettre de***~~ *convocation à l'assemblée générale. A cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion. Lors du vote relatif à la nomination des membres du conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. »*

- décide, pour faire suite à l'ordonnance n°2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs, de modifier l'article 19.3 « Mission et pouvoirs du conseil de surveillance » des statuts de la société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 19.3 – Mission et pouvoirs du conseil de surveillance

« ***En application des*** ~~***Ces missions sont définies par les***~~ *dispositions* ***légales et réglementaires en vigueur*** ~~***de l'article L.214-99 du CMF et des articles 422-199 à 422-201 du RG AMF, L***~~***l****e conseil de surveillance est chargé d'assister la Société de Gestion. A toute époque de l'année, le conseil opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, il peut se faire communiquer ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société.*

Le conseil de surveillance :

- ~~***A. Il***~~ *présente chaque année à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la Société* ***;***
- ~~***B. Il***~~ *établit, concurremment avec la Société de Gestion, le procès-verbal des décisions collectives prises par correspondance, comme prévu à l'article 21 ci-après* ***;***
- ***émet un avis consultatif sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux associés ;***
- ***en cas de défaillance de la Société de Gestion, il convoque sans délai une assemblée générale devant pourvoir à son remplacement ;***
- ***s'abstient de tout acte de gestion.***
- ~~***C. Il est obligatoirement consulté pour toute convention susceptible d'intervenir entre la Société et la Société de Gestion, et son avis est communiqué à l'assemblée lorsque celle-ci est consultée conformément à l'article L.214-106 du CMF.***~~ »

17ÈME RÉSOLUTION

(Modification des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la Société ; Modification corrélative de l'article 6 « Capital social » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion :

- décide (i) d'insérer dans les statuts de la Société une clause ayant pour objet de permettre la décimalisation des parts de la Société et en conséquence (ii) d'ajouter un nouveau paragraphe 6.4 « Décimalisation » à l'article 6 « Capital social » des statuts de la Société qui sera modifié comme suit (étant précisé que le reste de l'article 6 demeure inchangé) :

Article 6 (Capital Social)

[…/…]

« ***6.4 – Décimalisation***

Les parts sociales émises par la Société pourront être fractionnées, sur décision de la Société de Gestion, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales.

Les stipulations des statuts de la Société réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres stipulations des statuts de la Société relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement.

En cas de décimalisation des parts de la Société, les propriétaires de fractions de parts sociales, s'ils souhaitent exercer leur droit de vote attachés aux fractions de parts sociales, doivent se regrouper et se faire représenter dans les conditions prévues dans les statuts de la Société par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une ou de plusieurs part(s) sociale(s) entière(s). »

[…/…]

- décide, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède

18ÈME RÉSOLUTION

(Pouvoirs en vue des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

Annexe comptable

– I –
FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2024 de 58 291 parts pour un montant de 10 539 993€ contre 254 365 parts pour un montant souscrit de 50 326 541 € en 2023.
- 37 584 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2024 pour un montant de 6 224 286 €.
- Acquisition d'un immeuble en Allemagne sur l'exercice pour un montant TTC de 19 938 227 €.
- Aucune cession réalisée au cours de l'exercice.

Au 31 décembre 2024 :

- L'Etat du patrimoine de la société Pf Hospitalité Europe fait apparaître une valeur bilantielle totale de 314 441 861 € et une valeur estimée totale de 269 459 120 €.
- Le bénéfice s'établit à 10 531 981 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 6,20 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 4 315 707 €.
- La valeur nominale des parts est de 150 € et la prime d'émission de 31 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 1 840 358 parts.

– II –
INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION DES COMPTES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation.

Les documents de synthèse comprennent l'"Etat du patrimoine", le tableau de variation des capitaux propres", un " État hors bilan", le "Compte de résultat" et l'"Annexe".

L'Etat du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

- Colonne "valeurs bilantielles" présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers.

Changement de méthode comptable
Néant.

Principales règles d'évaluation
La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité (dans la colonne « valeurs bilantielles ») est la méthode des coûts historiques.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES
Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

VALEURS ESTIMÉES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES
Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par l'expert indépendant et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Jones Lang LaSalle agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résultera d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables.
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

La société Jones Lang LaSalle a effectué sur l'exercice une évaluation du patrimoine en deux temps : la première moitié au 30 juin 2024 et la seconde moitié au 31 décembre 2024. Une évaluation interne a été réalisée lors de chaque campagne d'expertise de façon à valoriser l'intégralité des actifs. La société a procédé sur cet exercice à 29 actualisations de valeur d'expertise.

VALEUR VÉNALE

PATRIMOINE (EN €)	GLOBAL	PAR PART
Valeur comptable	395 221 141	214,75
Valeur vénale / expertise	349 940 000	190,15
Valeur de réalisation	269 459 120	146,42
VALEUR DE RECONSTITUTION	**333 414 920**	**181,17**

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS (PROVISION POUR GROS ENTRETIENS)

Des provisions pour gros entretiens (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.

La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

- Risque locatif / Créances clients : une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur montant H.T. (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance H.T..

GESTION LOCATIVE

Conformément à l'article 18.2 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI égale à 9% HT des produits locatifs loyers HT et des produits financiers nets et assimilés de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l'article 18.2 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de suivi et de pilotage, pour les travaux réalisés sur le patrimoine immobiler, à hauteur de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés.

En complément des missions de suivi et de pilotage, la société peut réaliser des missions de maîtrise d'œuvre d'éxécution. Dans ce cas la commission de suivi et de pilotage perçue sera portée à 5% HT maximum du montant des travaux réalisés.

Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition des immobilisations locatives (droits d'enregistrement, frais de notaire) ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Les honoraires de recherche de locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

– III –
TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2024		VALEURS NETTES 2023	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives				
Hôtels, tourisme, loisirs	144 887 222	132 340 000	143 919 543	130 046 800
Santé, éducation, bureaux	199 418 449	177 620 000	180 010 097	164 807 164
Alternatifs	5 925 856	3 880 000	5 871 252	4 636 770
Immobilisations en cours				
Santé, éducation, bureaux	44 989 613	36 100 000	37 018 226	32 251 000
Alternatifs	-	-	13 230	13 230
Hôtels, tourisme, loisirs	-	-	323 200	323 200
Participations contrôlées	-	-	-	-
SCI PfO Hôtel Espagne				-
TOTAL	**395 221 141**	**349 940 000**	**367 155 548**	**332 078 164**

L'Inventaire détaillé des placements immobiliers figure à la fin du présent document.

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

Néant.

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2024	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31/12/2024
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	329 800 891	20 430 636	-	350 231 527
Construction et sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	37 354 657	7 634 957	-	44 989 614
Autres	-	-	-	-
TOTAL	**367 155 548**	**28 065 593**	**-**	**395 221 141**
VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	**Montant au 01-01-2024**	**DOTATIONS**	**REPRISES**	**Montant au 31-12-2024**
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
TOTAL	**-**	**-**	**-**	**-**

* *Les plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ainsi que le coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés sont imputés sur les capitaux propres conformément aux dispositions comptables applicables aux SCPI*

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

	MONTANT AU 31/12/2023	IMPACT CHANGEMENT DE MÉTHODE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2024
				Ventes	PGE	
Provisions pour gros entretiens	262 700	-	268 400	-	232 700	298 400
TOTAL	**262 700**	**-**	**268 400**	**-**	**232 700**	**298 400**

	MONTANT AU 01/01/2024	DOTATION		REPRISE		MONTANT AU 31/12/2024
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTE D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	-	-	77 400	-	84 900	-
DEPENSES N+2	-	-	124 000	-	56 000	-
DEPENSES N+3	-	-	30 000	-	69 000	-
DEPENSES N+4	-	-	36 000	-	22 800	-
DEPENSES N+5	-	-	1 000	-	-	-
TOTAUX	**-**	**-**	**268 400**	**-**	**232 700**	**-**

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATION

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndics : aucune somme comptabilisée sur l'exercice.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2024	2023
Solde locataires débiteurs	1 686 601	741 235
dont locataires douteux *	1 051 661	-
Factures à établir	3 070 982	2 890 763
Provisions sur charges	-	-
TOTAL	**4 757 583**	**3 631 998**

* *Soit une base HT, après déduction des dépôts de garantie, de 144 930 € dépréciée à 100%*

AUTRES CRÉANCES

	2024	2023
Créances fiscales et sociales	7 045 543	6 513 685
Associés : opérations en capital	340 514	143 172
Fournisseurs débiteurs	204 791	1 079 076
Débiteurs divers*	3 373 517	8 153 014
Provisions sur charges versées aux syndics	-	-
Autres créances (subventions à recevoir...)	-	-
TOTAL	**10 964 365**	**15 888 947**

* *dont 300 000€ de séquestres sur immobilisations*

Valeurs de placement et disponibilités

À la fin de l'année 2024, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 114 684 €.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

	MONTANT AU 01/01/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Charges à répartir	280 791	-	219 115	61 676
TOTAL	**280 791**	**-**	**219 115**	**61 676**

• Elles concernent les frais de dossier, d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts qui sont étalés sur la durée des emprunts.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ELÉMENTS	2024	2023
Produits afférents aux loyers	148 648	100 653
TOTAL	**148 648**	**100 653**

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2024	2023
Emprunts bancaires et intérêts courus	84 987 970	61 761 937
Dépôts de garantie reçus des locataires	1 502 531	1 460 685
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	-	4 577
TOTAL	**86 490 501**	**63 227 198**

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe	-	-	-	-
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme	59 601 338	25 000 000	-	84 601 338
TOTAL	**59 601 338**	**25 000 000**	**-**	**84 601 338**

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2024	2023
Emprunts immobiliers	-	-
Lignes de crédit court terme/moyen terme	84 601 338	61 400 000

DÉTAIL DES EMPRUNTS COURT TERME

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE DE RENOUVELLEMENT	DURÉE DE MATURITÉ *
LA BANQUE PALATINE	Ligne crédit CT	47 400 000	Euribor 3 mois + 1,45%	3 mois	4 mois
LA CAISSE D'EPARGNE	Ligne crédit CT	25 000 000	Euribor 3 mois + 1,45%	3 mois	1 an et 3 mois
PERIAL	Emprunt à CT	12 201 338	4,58%	3 mois	6 mois
	TOTAL	**84 601 338**			

** Lignes de crédit renouvelables*

DETTES D'EXPLOITATION

	2024	2023
Comptes locataires créditeurs	1 609 954	1 840 685
Avoirs à établir	-	-
Locataires provisions sur charges reçues	319 020	305 870
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	3 048 744	3 090 633
TOTAL	**4 977 718**	**5 237 187**

DETTES DIVERSES

	2024	2023
Dettes fiscales et sociales	2 623 750	3 508 579
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Associés dividendes à payer	2 843 910	2 884 559
Créditeurs divers	2 698 011	2 165 683
TOTAL	**8 165 671**	**8 558 821**

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève depuis l'origine à 286 066 050 € dont 58 291 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 8 743 650 €. Le prix de la part est de 181 € depuis le 15 septembre 2023. Le délai de jouissance des parts a été porté de 6 mois à 4 mois au 1er mars 2024.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 10 012 350 € à fin décembre 2024 dont 37 584 parts en retrait sur l'exercice pour 5 637 600 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/2024	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2024
Prime d'émission brute	90 773 524	1 796 343	92 569 867
Prime d'émission brute-retrait des parts	-854 123	-586 686	-1 440 809
Prélèvements sur prime d'émission :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-	-	-
- frais d'acquisition des immeubles	-15 869 853	-2 072 905	-17 942 759
- commissions de souscription	-34 154 841	-1 028 342	-35 183 184
Total des prélèvements	-50 024 695	-3 101 248	-53 125 942
PRIME D'ÉMISSION NETTE	**39 894 707**	**-1 891 591**	**38 003 116**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 19 juin 2024 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2023 d'un montant de 12 110 890 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 11 282 879 € et d'affecter le solde au report à nouveau pour 828 011 €.

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

NATURE DES CHARGES	2024	2023
Charges diverses, fournitures et services	639 099	10 891
Taxes locatives (TOM…)	44 635	69 000
Total charges locatives	**683 734**	**79 891**
Travaux, entretien courant	9 800	-
Assurances	136 620	125 909
Taxes foncières	467 317	72 969
Taxes sur les bureaux	-	-
Frais de procédures	-	-
Charges non locatives diverses	72 719	135 956
Gestion Locative Déléguée	3 553	126 388
Commissions et honoraires	7 762	-
Total charges immobilières	**697 771**	**461 222**
TOTAL	**1 381 505**	**541 113**

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2024	2023
Charges de copropriété	52 658	26 701
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers…)	97 098	259 619
Impôts locaux	417 835	313 642
Loyers bail à construction	-	-
Gestion locative déléguée	779 757	249 520
Intérêts d'emprunts	3 522 861	2 441 046
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, Couverture de franchise cédée …)	57 000	19 184
TOTAL	**4 927 207**	**3 309 712**

CHARGES D'EXPLOITATION

	2024	2023
Rémunération de la gérance	1 416 019	1 517 025
Commissions de la société de gestion	**1 416 019**	**1 517 025**
Honoraires dépositaire	23 500	20 000
Honoraires commissaire aux comptes*	19 400	20 800
Honoraires expertise immeubles	79 480	175 294
Honoraires de recherche locataires	-	-
Honoraires divers **	262 808	738 408
Publicité et publication	66 393	34 775
Frais de PTT	29 668	1 588
Services bancaires	195 410	336 074
CET (CVAE)	-	466
Impôts sur les sociétés Europe	1 948 245	1 866 088
TVA non récupérable	301 997	332 000
Droits d'enregistrement**	1 012 520	1 537 139
Frais liés aux emprunts	-	-
Autres (frais de déplacements ...)	5 489	1 289
Charges d'exploitation de la société	**3 944 910**	**5 063 922**
Rémunération conseil de surveillance	15 375	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commissions de souscription***	1 028 342	7 626 883
Commissions d'arbitrage	-	-
Autres charges d'exploitation	164	6
Diverses charges d'exploitation	1 043 881	7 641 889
TOTAL	**6 404 811**	**14 222 837**

** Dont 19 K€ d'honoraire facturés au titre du contrôle légal des comptes. ** Les postes "Honoraires divers" et "Droits d'enregistrement" intègrent 1 103 373 € prélevés sur la prime d'émission. *** Conformément à l'article 18.2 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 8,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.*

PRODUITS ANNEXES

	2024	2023
Charges forfaitaires	-	-
Remises en état facturées (départs locataires)	-	-
Etat des lieux facturés	-	-
Remboursement assurance	-	-
Autres produits	3 894	604 887
	3 894	**604 887**

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

ELÉMENTS	2024	2023
Frais acquisition immeubles *	1 103 373	1 847 617
Commissions de souscriptions *	1 028 342	7 626 883
Commissions sur arbitrage	-	-
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt	-	142 000
TOTAL	**2 131 716**	**9 616 500**

* *Intégralement prélevés sur la prime d'émission*

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	26 531	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt…	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	-
Autres produits financiers	-	114 684
Produits financiers sur compte courant SCI	-	-
TOTAL	**26 531**	**114 684**

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues	-	-
Procédures locatives	-	-
Dépôt de garantie et crédits locataires conservés	-	-
Divers	-	-
Pénalités de retard	2 218	-
Produits antérieurs	-	-
TOTAL	**2 218**	**-**

– IV –
INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2024	2023
Créances rattachées à des participations	-	-
Locataires et comptes rattachés*	3 070 982	2 890 763
Autres créances d'exploitation	-	-
Disponibilités	39 896	30 243
TOTAL	**3 110 878**	**2 921 007**

* *Essentiellement liés à des charges locatives à refacturer*

CHARGES À PAYER

	2024	2023
Intérêts courus sur emprunt	279 436	361 937
Services bancaires (frais, intérêts)	-	4 577
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 166 870	2 945 911
Charges immobilières	712 387	-
Frais d'Assemblée Générale	68 467	67 037
Divers	-	-
CVAE	-	-
IS Europe	4 655 607	3 087 029
Taxe foncière	-	-
TVA non récupérable	-	-
Avoirs à établir	-	-
TOTAL	**7 882 767**	**6 466 491**

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2024

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénales par immeuble en raison des arbitrages en cours ou à venir.
Toutefois, la société de gestion mettra ces informations à la disposition des associés qui en feraient la demande.

Immeuble	Date d'acquisiton	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2024	Prix de revient 31/12/2023
HOTELS, TOURISME, LOISIRS						
ALLEMAGNE						
HANOVRE / PREMIER INN	01/11/2022	6 904 m²	25 608 529	1 426 499	27 035 028	26 996 636
CAMPANILE / OFFENBACH	30/11/2022	7 638 m²	16 325 583	351 601	16 677 184	16 537 647
ESPAGNE						
BARCELONE / MATARO	24/11/2020	3 568 m²	6 305 589	396 834	6 702 423	6 619 789
WEI ALICANTE SL - ALBACETE	17/12/2021	2 805 m²	5 224 507	-	5 224 507	5 224 507
WEI ALICANTE SL - FIGUERES	17/12/2021	2 282 m²	4 580 173	-	4 580 173	4 580 173
WEI ALICANTE SL - PATERNA VALENCIA	17/12/2021	2 500 m²	2 102 232	716	2 102 948	2 102 948
WEI ALICANTE SL - SALT	17/12/2021	2 493 m²	3 886 355	647	3 887 002	3 886 856
B&B GRANOLLERS	31/05/2022	2 500 m²	5 218 590	397	5 218 987	5 218 590
B&B FUENLABRADA	31/05/2022	4 854 m²	5 902 512	159	5 902 671	5 902 512
B&B MOLLET DEL VALLES	31/05/2022	2 048 m²	5 977 195	-	5 977 195	5 977 195
B&B VILADECANS	31/05/2022	6 593 m²	17 330 817	162	17 330 979	17 330 817
B&B CART - CARTAGEN	17/12/2021	6 499 m²	6 871 807	2 060	6 873 866	6 873 244
ITALIE						
JESOLO / ALMAR RESORT & SPA	27/07/2022	13 079 m²	36 982 828	391 430	37 374 258	36 991 828
SANTE ET EDUCATION						
ALLEMAGNE						
HOMBOURG / PRO SENIORE	01/10/2021	12 273 m²	34 198 786	269 931	34 468 717	34 458 749
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	14/04/2022	8 770 m²	36 697 481	8 292 133	44 989 613	37 021 870
ZESS BURGHAUSEN	13/07/2022	4 143 m²	10 536 080	45 074	10 581 154	10 542 895
MAGDEBURG	12/12/2022	4 602 m²	13 470 628	68 984	13 539 612	13 480 736
VERWALTUNGCAMPUS HERFORD	02/09/2022	6 541 m²	11 949 337	53 767	12 003 104	11 961 523
MAGDEBURG FELGELEBER	21/03/2024	4 303 m²	18 971 274	-	18 971 274	
KLINIK SCHEIDEGG - M&C	01/12/2022	11 946 m²	14 850 000	312 225	15 162 225	15 161 101
KLINIK SCHWEDENECK - M&C	01/12/2022	6 645 m²	7 425 000	145 451	7 570 451	7 569 847
KLINIK GRAFENAU - M&C	13/12/2022	7 611 m²	13 458 060	295 626	13 753 686	13 733 904
KLINK OBERSTAUFEN - M&C	21/12/2022	4 268 m²	3 712 500	59 761	3 772 261	3 771 740
HERLEEN	15/12/2020	4 845 m²	10 831 282	162 131	10 993 413	10 863 964
MALTERIE DE GOUDSBLOEM	29/06/2021	902 m²	5 086 158	13 481	5 099 639	5 086 158
KLINIK SELLIN - M&C	27/01/2023	7 220 m²	20 400 239	2 434	20 402 673	20 400 239
PTF GREEN - FREIBERG	30/06/2023	9 557 m²	25 098 432	97 592	25 196 024	25 098 432
PTF GREEN - AGLASTARHAUSEN	29/12/2023	5 677 m²	7 877 164	27 054	7 904 218	7 877 164
ALTERNATIFS						
ESPAGNE						
GRENADE / MANO DE HIERRO	06/07/2021	1 300 m²	5 825 734	100 123	5 925 856	5 884 482
TOTAL			**382 704 870**	**12 516 271**	**395 221 141**	**367 155 548**

Conception et Réalisation
POMELO PARADIGM
pomelo-paradigm.com/pomdocpro/

Photo de couverture : iStock.
Crédits photos : Offset/Imagera, Christophe Meireis, Luc Boegly, PERIAL droits réservés.
Ce document est imprimé en France sur du papier certifié FSC à l'Imprimerie des Hauts de Vilaine (35) labélisée Imprim'Vert (n° 5690).

CE QUE NOUS FAISONS POUR UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE

• **la pagination a été réduite** grâce à une grille de mise en page optimisée, plus dense, et une logique interactive et bi-média avec des renvois vers des contenus déjà produits, accessibles sur le site www.perial.com ;

• **Moins d'aplats de couleurs**, des visuels tramés et détourés pour économiser l'encre ;

• **le choix d'un papier recyclé et recyclable** ;

• **le choix d'un imprimeur** qui partage nos valeurs.

CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE POUR UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE

Choisir d'être convoqué à l'assemblée générale de votre SCPI par voix numérique, pour limiter le nombre d'impression des rapports annuels :

• Connectez-vous à votre **espace privé** sur **www.perial.com** ;

• Rejoindre la section **"Mon Profil"**

• Dans l'encadré **"Vos préférences de Contact" : cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux assemblées générales des SCPI par voie digitale.**

Pensez à recycler ce rapport annuel quand il sera obsolète.

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034

Dénomination du produit : PF Hospitalité Europe
Identifiant d'entité juridique : 969500EOR4DEAAR3ZQ33 **ISIN :** SCPI00004649

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxinomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020 /852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.
Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

☐ **Oui**	☒ **Non**
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%**	☒ Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 31,88% d'investissements durables
☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☒ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE	☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE
	☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social : ___%**	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI PF Hospitalité Europe et géré par PERIAL Asset Management, il est visé au moment de l'acquisition une performance ESG minimale caractérisée par un PERIAL ESG Score de 27/100.

S'agissant toutefois des opportunités d'investissement consistant en des participations dans des véhicules réglementés ou non réglementés gérés par une société de gestion tierce ou par un gérant tiers, ce critère de performance ESG minimal ne trouve pas à s'appliquer.

Ce produit n'a pas pour objectif l'investissement durable. La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page PERIAL Positive 2030 : https://www.perial.com/perial-positive-2030.
Toutefois, ce produit a défini un objectif d'amélioration de la performance sociale à l'échelle du fonds d'ici 2030. Cette performance est mesurée à l'aide d'une grille multicritères coconstruite avec un expert externe, et en lien avec les équipes de Property Management. Les thématiques sont les suivantes : 1/ Confidentialité et sécurité des données, 2/ Accessibilité, 3/ Satisfaction client, 4/ Dignité humaine, 5/ Environnement de travail. Les réponses aboutissent à une note sur 100 ; l'objectif est que la note moyenne du fonds s'améliore d'ici 2030.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI utilise des indicateurs liés au respect du PERIAL ESG Score minimal à l'acquisition pour vérifier le respect des caractéristiques environnementales et sociales promues

En 2024 :
- L'unique actif acquis en 2024 (Magdeburg Felgeleber) avait une note ESG de 30,31/100 à l'acquisition, supérieure à la note seuil de 27/100 ;
- Le « social score » moyen du fonds s'élève à 23/100 avec 48% des actifs évalués (en nombre) et 31% (en VVHD).

… Et par rapport aux périodes précédentes ?

Par rapport à l'année précédente, sur l'année 2023 :
- 100% des actifs acquis par PF Hospitalité Europe en 2023 présentaient une note supérieure à la note seuil de 27/100, pour une moyenne de 51,29/100.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Ce produit vise à contribuer, pour partie à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PF Hospitalité Europe ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces

derniers **prennent notamment en compte les principales incidences négatives** identifiéespar l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d'acquisition.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.
Les **property managers sont contractuellement engagés** dans une démarche de **prévention et de gestion des risques**. En outre, **l'équipe Immobilier Durable** de PERIAL Asset Management travaillent à la **définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés**, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits humains et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique[1].

La société de gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :
- **[PAI obligatoire n°1] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;**
- **[PAI obligatoire n°2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;**
- **[PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie.**

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

[1] L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

La SCPI investit dans des actifs immobiliers pour lesquels le respect des principes directeurs de l'OCDE, des Nations Unies et des conventions fondamentales de l'OIT et de la Charte internationale des droits de l'homme ne peut être formellement démontré. En revanche, la société de gestion PERIAL Asset Management adopte un comportement responsable en appliquant ses procédures internes lors de la sélection des prestataires, incluant la lutte contre le blanchiment, la corruption, le travail illégal et la gestion des conflits d'intérêt.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité.
Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2024 :

- [PAI obligatoire n°1] Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- [PAI obligatoire n°2] Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 65% ;
- [PAI optionnel] Intensité de consommation d'énergie : 264.10^{-6} GWh_{EP}/m^2.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Ci-dessous figure la liste des 15 principaux investissements du produit financier :

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1er Janvier au 31 décembre 2024.

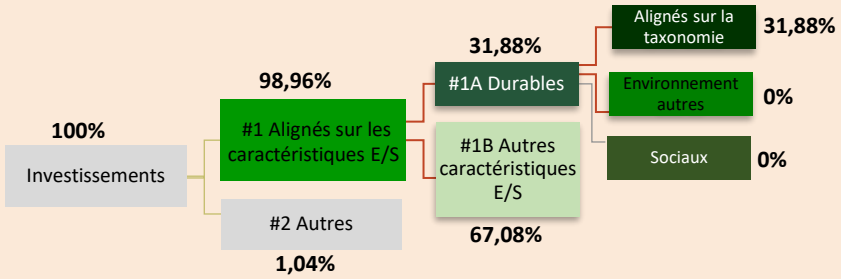
Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
ALMAR JESOLO RESORT	Immobilier	11%	ITALIE
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	Immobilier	10%	ALLEMAGNE
HOMBOURG / PRO SENIORE	Immobilier	9%	ALLEMAGNE
HANNOVER/PREMIER INN	Immobilier	6%	ALLEMAGNE
KLINIK SELLIN - M&C	Immobilier	6%	ALLEMAGNE
PTF GREEN - FREIBERG	Immobilier	6%	ALLEMAGNE
B&B - VILADECANS	Immobilier	5%	ESPAGNE
PTF GREEN - MAGDEBURG FELGELBER	Immobilier	4%	ALLEMAGNE
KLINIK SCHEIDEGG - M&C	Immobilier	4%	ALLEMAGNE
KLINIK GRAFENAU - M&C	Immobilier	4%	ALLEMAGNE
HOTEL KAISERLEI / OFFENBACH	Immobilier	4%	ALLEMAGNE
PTF GREEN - MAGDEBURG ELBINSEL	Immobilier	4%	ALLEMAGNE
PTF GREEN - VERWALTUNGCAMPUS HERFORD	Immobilier	3%	ALLEMAGNE
PTF GREEN - ZESS BURGHAUSEN	Immobilier	3%	ALLEMAGNE
HEERLEN/PHILADELPHIA CARE	Immobilier	2%	PAYS-BAS

*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2024, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des

*Au 31/12/2024

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.

La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l'UE ne fait pas l'objet d'un examen par un tiers.

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

La SCPI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier uniquement.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :
- du **chiffre d'affaires** pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement** (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des **dépenses d'exploitation** (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

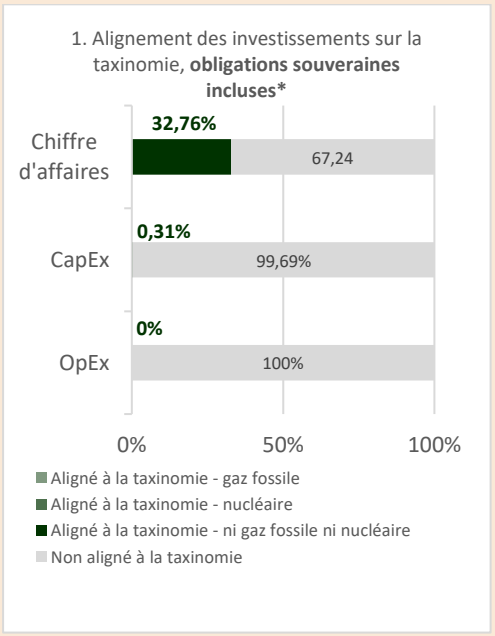
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxinomie de l'UE3 [2]?

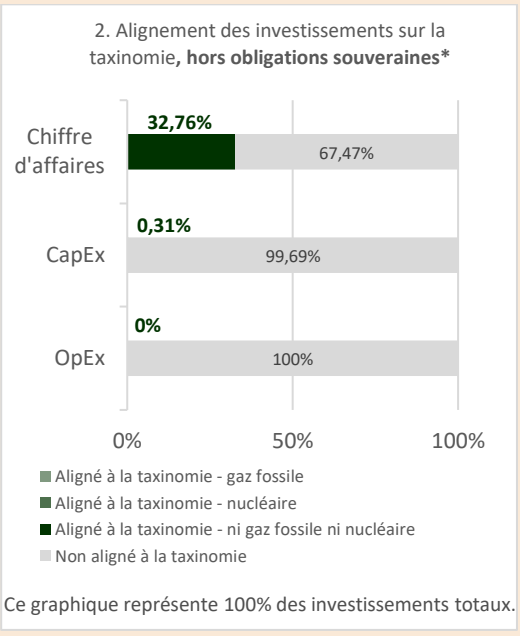
☐ Oui:

☐ Dans le gaz fossile ☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.





Ce graphique représente 100% des investissements totaux.

**Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.*

Ces calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management.

[2]Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE – voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les **activités habilitantes** permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

- ***Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?***

Ce produit n'a pas réalisé d'investissements dans des activités transitoire ou habilitantes.

- ***Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?***

Sur la période précédente, en 2023, l'alignement à la taxinomie s'élevait à :

- 12,00% pour la valeur de marché, contre 31,88% courant 2024 ;
- 14,00% pour le chiffre d'affaires, contre 32,76% courant 2024 ;
- 0% pour le CapEx, contre 0,31% courant 2024 ;
- 0% pour l'Opex, soit le même résultat qu'en 2023.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui **ne tiennent pas compte** des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit affiche une part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne seraient pas alignés sur la taxinomie de l'UE de 67,08% pour la période.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit affiche n'a pas pour stratégie de réaliser des investissements durables sur le plan social.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les éléments inclus dans la catégorie « #2 Non durables » correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes ou l'acquisition d'actifs immobiliers ou de fonds immobiliers entrant dans la catégorie « #1 Durables ». Il n'existe pas de garantie environnementale ou sociale minimale pour ces liquidités, dont l'utilisation et la proportion n'influent pas sur l'objectif d'investissement durable du produit.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PERIAL Asset Management, une analyse ESG est réalisée.
Une fois que PERIAL AM entre en exclusivité sur un actif à l'achat, une période de due diligence s'ouvre, déclenchant la réalisation de plusieurs audits externes, dont un audit technique intégrant un volet ESG précis.
La note ESG est inscrite dans le procès-verbal d'acquisition. L'atteinte de la note-seuil est un prérequis à l'acquisition.

Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Les **indices de référence** sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promeut.

- ***En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?***

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?***

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?***

Non applicable.

- ***Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?***

Non applicable.