

BULLETIN

2ND SEMESTRE

2023

JAN.
2024

Pf HOSPITALITÉ EUROPE



PERIAL

ASSET MANAGEMENT

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF HOSPITALITÉ EUROPE

n°2023-12 - 2nd semestre 2023 - Période analysée du 1er juillet au 31 décembre 2023

Avertissements : Comme tout placement immobilier, l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur le long terme. Ce placement comporte des risques de perte en capital, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. PERIAL AM ne garantit pas le rachat des parts. La durée de placement recommandée est de 8 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution 2023 (données PERIAL au 31/12/2023 - susceptibles d'évoluer)

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures, elles ne sont pas constantes dans le temps et ne constituent en aucun cas une garantie future de performance ou de capital

DISTRIBUTION NETTE = 7,21 € / PART

Paiement 25/04/2023	Paiement 25/07/2023	Paiement 25/10/2023	Paiement 25/01/2024
1 ^{er} acompte* 1,85 € / part	2 ^{ème} acompte* 1,85 € / part	3 ^{ème} acompte* 1,85 € / part	4 ^{ème} acompte* 1,66 € / part
dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : 0,02 € **	dont revenus financiers : 0,06 € **
1 ^{er} acompte	2 ^e acompte	3 ^e acompte	4 ^e acompte

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

** Montant arrondi.

TAUX DE
DISTRIBUTION 2023
4,20 %

Chiffres clés (données PERIAL au 31/12/2023 - susceptibles d'évoluer)

8 414
ASSOCIÉS

329 M€
DE CAPITALISATION

28
IMMEUBLES

29
BAUX

157 161 m²
SURFACES GÉRÉES

332 M€
ACTIFS SOUS GESTION

LE MOT DU GÉRANT

Chers Associés, tout d'abord, les équipes de PERIAL Asset Management vous adressent leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2024 !

2023 aura été une année inédite pour le marché immobilier. L'été 2023, pour être plus précis, marque l'entrée de notre industrie dans un nouveau contexte de marché, auquel nous avons dû collectivement nous adapter.

Nous vous l'avons expliqué, les remontées rapides et successives des taux directeurs de la BCE ont provoqué un ajustement brutal du marché immobilier pour toutes les typologies d'actifs, et dans l'ensemble de la zone euro. PERIAL Asset Management a effectué, conformément à la recommandation de l'AMF à toutes les Sociétés de Gestion, une valorisation exceptionnelle à mi-année 2023

du patrimoine de Pf Hospitalité Europe avec rigueur et en collaboration avec des experts indépendants. Nos équipes ont effectué, grâce aux experts indépendants, un exercice de projection des expertises traditionnelles du 31 décembre, en tenant compte d'une baisse probable des marchés sur le second semestre.

Cet exercice a eu pour conséquence la baisse du prix de la part votre SCPI en septembre dernier.

Aujourd'hui, les campagnes d'expertises réglementaires de fin d'année sont finalisées et confirment la justesse du travail d'analyse réalisé il y a 6 mois. Ainsi, le prix de part de Pf Hospitalité Europe a été correctement fixé en septembre, comme pour toutes les SCPI gérées par PERIAL AM.

Le montant du 4^e acompte de dividende de la SCPI s'élève à 1,66 € portant le dividende 2023 à 7,21 € nets par part et équivalent à un Taux de Distribution de 4,20% (sur la base du prix de part au 1er janvier 2023). Cette distribution en hausse par rapport à l'année dernière a été permise par l'amélioration du résultat de l'activité immobilière.

Nous avons le plaisir de vous informer que Pf Hospitalité Europe vient à son tour d'être labélisée ISR. Après les SCPI PfO2, Pf Grand Paris, PFO et la SCI PERIAL Euro Carbone, c'est l'ensemble de notre gamme de fonds qui est désormais labélisée. Ainsi, la SCPI Pf Hospitalité Europe inscrit dans sa stratégie extra-financière l'amélioration d'un « score social ».

Cette thématique ISR permet de valoriser les pratiques des locataires-exploitants et d'avoir de la visibilité sur la qualité de vie et d'occupation des utilisateurs de nos immeubles. Elle nous paraît particulièrement adaptée aux typologies d'immeubles ciblées par notre stratégie, notamment des Ehpad, des maisons de santé ou des résidences étudiantes.

Cette labélisation, les fondamentaux immobiliers solides et la stratégie d'investissement déployée sur PF Hospitalité Europe nous permettent d'être confiants quant à son évolution à moyen terme. L'année 2024 devrait permettre de maintenir un niveau de distribution d'environ 4%. La SCPI, qui

affiche une capitalisation de 329 M€, n'a pas encore une taille qui lui permet de s'affranchir de l'impact d'un seul immeuble sur ses performances. La visibilité que nous aurons dans les prochaines semaines sur une opération acquise en VEFA* et située en Allemagne nous permettra de définir une fourchette de de distribution 2024 précise.

Les typologies immobilières ciblées par la stratégie du fonds répondent à des besoins démographiques forts et croissants dans les métropoles européennes où nous investissons. Une dynamique dont doit profiter PF Hospitalité Europe et ses Associés à moyen et long terme.

Rémi Juzanx

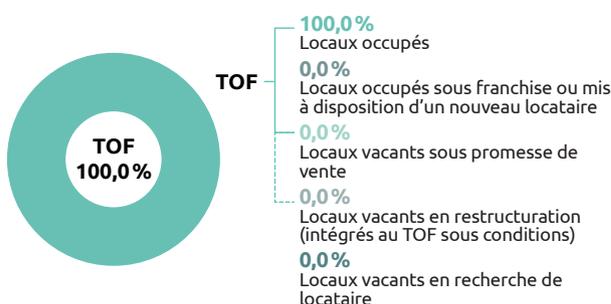
Gérant de PF Hospitalité Europe

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

* Vente en l'état futur d'achèvement

SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Taux d'occupation financier au 31/12/2023



Top 5 des immeubles*

(immeubles représentant la valeur la plus importante du patrimoine de la SCPI)

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
JESOLO / ALMAR RESORT & SPA	HNH HOSPITALITY SPA	11,7%
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	Limes Schlossklinik AG**	11,0%
HOMBOURG / PRO SENIORE	PRO SENIORE CONSULTING	9,4%
HANOVRE / PREMIER INN	PREMIER INN HOLDING GMBH	6,4%
SELLIN / KLINIC	KLINIC SELLIN	6,3%

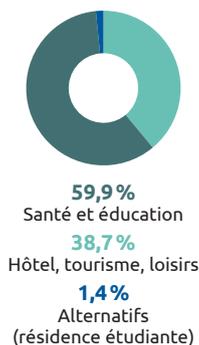
TOP 5 : 44,8 %

+20 : 52,7 %

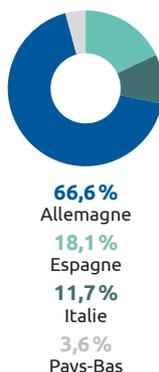
RESTE : 2,5 %

Composition du patrimoine au 31/12/2023

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur d'expertise)



5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
HNH HOSPITALITY SPA	Hôtel	11,2%
PRO SENIORE CONSULTING	Santé	8,6%
KLINIK SELLIN	Santé	7,3%
PREMIER INN HOLDING GMBH	Hôtel	7,1%
WEI ALICANTE SLU / B&B VILADECANS	Hôtel	5,5%

TOP 5 : 39,7 %

+20 : 57 %

RESTE : 3,3 %

* En % de la valeur d'expertise hors droits

** Prise d'effet du bail en l'état futur d'achèvement à la livraison de l'immeuble

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

Évolution des loyers encaissés*

	2 ^E SEMESTRE 2022	1 ^{ER} SEMESTRE 2023	2 ^E SEMESTRE 2023
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	5 762 310 €	8 246 939 €	8 293 962 €

* Les loyers encaissés ont été considérés par transparence, en intégrant les loyers des entités contrôlées directement par la SCPI

Focus baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX

29 BAUX

DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

17,1 ANS

INFORMATIONS CLÉS

	30/06/2023	31/12/2023
CAPITAL NOMINAL	265 192 050 €	272 947 650 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	87 584 046 €	89 919 401 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	352 776 096 €	362 867 051 €
CAPITALISATION	353 589 400 €	329 356 831 €
NOMBRE DE PARTS	1 767 947	1 819 651

	EXERCICE 2021	EXERCICE 2022
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	142 420 964 €	262 805 560 €
PAR PART	174,25 €	165,35 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	162 492 935 €	311 933 133 €
PAR PART	198,80 €	196,26 €

Focus endettement

TAUX D'ENDETTEMENT
18,5 %

**TAUX D'ENDETTEMENT
MAXIMAL STATUTAIRE**
40 %

Le taux d'endettement est le rapport entre le montant du capital restant dû des emprunts bancaires contractés par la SCPI et la valeur hors droits du patrimoine. Il est calculé par transparence à la date de fin du semestre (c'est-à-dire en incluant les dettes et la valeur des participations contrôlées).

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN
5,22 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE
1,6 ANS

La SCPI a souscrit deux lignes de financement bancaire court terme pour une enveloppe totale de 74,4 M€. Ces lignes de crédit peuvent être remboursées (dans un délai d'1 à 3 mois) et ont donc vocation à diminuer progressivement.

Le taux d'intérêt moyen correspond au rapport entre le taux d'intérêt effectif pondéré par le capital restant dû de la dette tirée et le montant total de la dette tirée. Il est calculé par transparence à la date de fin du semestre.

La durée résiduelle moyenne correspond à la durée restante pondérée par le capital restant dû de la dette tirée et le montant total de la dette tirée. Elle est calculée par transparence à la date de fin du semestre.

ACTUALITÉS

La SCPI PF Hospitalité labélisée ISR !

PERIAL Asset Management annonce l'obtention du label ISR (Investissement Socialement Responsable) par sa SCPI Pf Hospitalité Europe. Cette labélisation repose sur une stratégie extra-financière innovante, axée sur la performance sociale de la SCPI et l'amélioration d'un « score social ». Cette thématique ISR, alignée avec celle du fonds et sa stratégie d'investissement, permet de valoriser les pratiques des locataires-exploitants en matière de :

- Confidentialité et sécurité des données
- Dignité humaine
- Bien-être des occupants
- Environnement de travail
- Gouvernance et éthique



Avec le renouvellement des labélisations de PFO2, PFO, Pf Grand Paris et de celle de la SCI PERIAL Euro Carbone, l'ensemble de la gamme de SCPI et de SCI de PERIAL AM est désormais labélisé !

Flashez le QR Code ci-dessus pour lire le communiqué de presse.

SCPI : un cycle nouveau, des fondamentaux constants

par Eric Cosserrat

Momentum, nouveau paradigme, nouveau cycle... Quelle que soit l'expression, le constat est partagé par les acteurs de l'épargne immobilière : la fin de l'ère du « taux zéro » s'est imposée à notre marché à grande vitesse, et avec brutalité...

Flashez le QR code pour accéder à la tribune du Président Directeur Général de PERIAL Asset Management



ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU SEMESTRE

Les acquisitions passées ne préjugent pas des acquisitions futures.



RÉSIDENCE DE SANTÉ

SITUÉE À AGLASTERHAUSEN
(ALLEMAGNE)

Type : Santé

Prix d'acquisition : 7,8 M€ HD*

Date d'acquisition : Décembre 2023

*prix hors droits

L'acquisition de cet Ehpad de 59 appartements, loué à Domus Cura s'inscrit parfaitement dans la stratégie de notre SCPI PF Hospitalité Europe, qui accompagne les évolutions démographiques et sociétales des grandes métropoles européennes.

L'Allemagne est le pays d'Europe le plus touché par le vieillissement de sa population et manque de structures adaptées pour accueillir cette population.

VENTE DU SEMESTRE

Aucune vente n'a été réalisée ce semestre.

INDICATEURS ESG

21,8 %

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



PERIAL ESG Score ⁽²⁾

Art. 8

Classification SFDR



obtenue en décembre 2023

⁽¹⁾ Au 31/12/2023 | Retrouvez plus d'informations sur :
<https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddbf>

⁽²⁾ Performance ESG moyenne pondérée par la VVHD des actifs

COMMUNIQUEONS DE FAÇON PLUS RESPONSABLE !

Dans le cadre de l'amélioration de nos pratiques de communication pour les rendre plus responsables, **nous souhaitons notamment limiter notre consommation de papier**. Les convocations aux Assemblées générales des SCPI, accompagnées des Rapports Annuels de vos fonds, sont des leviers d'actions pertinents. **Nous avons donc besoin de vous !**
Pour nous permettre de digitaliser notre communication :



rendez-vous dans votre Espace privé accessible depuis le site 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.

Ce petit geste individuel peut avoir un impact collectif non négligeable. Merci !

SOUSCRIPTION

Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION
D'UNE PART
181,00 €

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



MINIMUM DE PARTS
À LA PREMIÈRE
SOUSCRIPTION
5



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



VALEUR
DE RETRAIT
165,61 €

Le prix de souscription est fixé par la Société de Gestion dans les conditions légales en vigueur : ce prix doit être compris entre +/- 10 % de la valeur de reconstitution de la société. Avant toute souscription, le souscripteur doit prendre connaissance des statuts, du document d'information clé, du dernier rapport annuel et de la note d'information et de son actualisation le cas échéant, et notamment des frais et des risques, disponibles sur le site www.perial.com ou sur simple demande : PERIAL Asset Management • Service relations clientèle • tel : +33 (0)1 56 43 11 11

Chiffres-clés du semestre

62 780
PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE

12 009 541 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

9 417 000 €
NOMINAL

2 592 541 €
PRIME D'ÉMISSION

11 076
RETRAITS (PARTS)

0
NOMBRE DE PARTS
EN ATTENTE DE RETRAIT

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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

Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 29 mars 2024.

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

Conditions d'éligibilité :

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

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

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

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SOCIÉTÉ est une société à capital variable. Le paiement de la souscription s'effectuera au jour de la souscription pour la totalité du prix d'émission. L'entrée en jouissance des parts est fixée au premier jour du sixième mois suivant la signature du bulletin de souscription et le paiement de l'intégralité du prix de souscription. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les retraits lorsque la SOCIÉTÉ a atteint son capital social statutaire.

CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

Ces demandes sont adressées à la société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et sont inscrites par ordre chronologique d'arrivée sur le registre prévu à cet effet à l'article 422-218 du RGAMF. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité.

Le prix de retrait est égal au prix de souscription diminué de la commission de souscription hors taxes en vigueur.

En cas de baisse du prix de retrait, la société de gestion informe par lettre recommandée avec demande d'avis de réception les associés ayant demandé leur retrait au plus tard la veille de la date d'effet.

En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification.

En cas de retrait, l'associé qui se retire cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel le retrait a été enregistré sur le registre des retraits.

Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours à un mois, en fonction des contraintes administratives, à compter du jour où la souscription a été reçue.

Les parts remboursées sont annulées. Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes :

1. si des demandes de souscriptions existent pour un montant au moins égal aux demandes

de retraits, il y a compensation et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription. Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif normal de régularisation.

2. si les demandes de retrait ne sont pas compensées par des demandes de souscription dans un délai de trois mois, le remboursement, ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

3. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la société de gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10 %) des parts de la SOCIÉTÉ n'ont pas été satisfaites dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées.

4. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa précédent est, en application des dispositions de l'article 422-205 du RGAMF, l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres d'achat et de vente. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions des articles 422-204 à 422-217 du RGAMF et aux dispositions de l'article 11 des statuts de la SOCIÉTÉ.

5. L'une des mesures appropriées visées à l'alinéa 3 ci-dessus, consiste, conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, pour la société de gestion à proposer à l'assemblée générale extraordinaire de la SOCIÉTÉ la cession totale ou partielle du patrimoine.

CESSION DIRECTE

Les associés peuvent céder leurs parts à d'autres associés ou à des tiers. Toute cession à un acquéreur qui n'est pas associé peut être soumise à l'agrément de la société de gestion. Celui-ci résulte soit d'une notification, soit d'un défaut de réponse dans le délai de deux mois à compter de la demande d'agrément. Il n'est pas dans l'intention de la société de gestion de refuser cet agrément, sauf circonstances exceptionnelles.

Le cédant cesse de bénéficier de ses droits à acomptes sur dividende à compter du premier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre. Le cessionnaire bénéficie des droits à acomptes sur dividende à cette même date.

Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement de 5 % appliqué sur le prix revenant au vendeur. Toute transaction, après formalités d'agrément le cas échéant, est réputée réalisée sans l'intervention de la société de gestion. Le prix de cession des parts est librement fixé par les intéressés.

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la société de gestion des frais de dossier forfaitaires de 150 € et sur présentation :

- d'un acte ou d'un bordereau de transfert signé par le titulaire des parts et indiquant les nom, prénom, date et lieu de naissance, l'adresse du bénéficiaire, le nombre et les numéros des parts transférées, ainsi que, s'il y a lieu, les certificats de propriété nominatifs.
- de la justification du paiement des droits d'enregistrement de 5 %, soit par un acte enregistré, soit par un formulaire 2759 visé par le bureau d'enregistrement (formulaire destiné aux cessions non constatées par un acte).

Après réalisation des formalités de transfert, la société de gestion adresse au cessionnaire une attestation de propriété de ses parts.

Les donations portant sur des parts de SCPI doivent être effectuées par acte authentique exclusivement, la validité des dons manuels qui porteraient sur des parts de SCPI n'étant pas reconnue. En conséquence, la société de gestion n'enregistrera pas des opérations effectuées en dons manuels.

Il est rappelé que les parts de SCPI ne peuvent être souscrites, acquises ou vendues par ou au bénéfice d'une « US person ».

La SCPI PF Hospitalité Europe ne garantit pas la revente des parts.

Plus
d'information
perial.com

