

PERIAL AM & Vous

JANVIER 2026
N° 2025-12



**PERIAL
HOSPITALITÉ EUROPE**



La SCPI 100% européenne (hors France) qui allie performance sociale et performance financière



Investissez hors de France via une SCPI dédiée au marché de l'hospitalité en plein essor

Les performances du trimestre et de l'année
06

Les performances immobilières du trimestre
07

Les actualités extra-financières
10

4^{ème} Trimestre 2025 - Période analysée du 1^{er} octobre au 31 décembre 2025

Avertissements : 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.



VINCENT LAMOTTE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Stabilité, visibilité de long terme et impact durable

L'

l'année 2025 marque une étape structurante pour PERIAL Hospitalité Europe, avec la stabilisation de son patrimoine immobilier, illustrée notamment par la livraison de la clinique située à Lindlar en Allemagne (entre Frankfort et Düsseldorf), désormais pleinement intégrée au patrimoine et génératrice de revenus locatifs potentiels pour la SCPI.

Le fonds repose ainsi sur des fondamentaux solides et rares sur le marché. Son portefeuille affiche un taux d'occupation financier supérieur à 99 %, tandis que la durée résiduelle moyenne des baux (WALB) dépasse 16 ans, offrant une visibilité durable aux Associés sur les flux locatifs potentiels.

À cela s'ajoutent une fiscalité européenne avantageuse et un positionnement différenciant sur trois secteurs structurellement résilients : la santé, l'éducation et l'accueil de la personne.

Au 4ème trimestre, la distribution s'établit à 1,75 € par part, portée par la régularité des revenus locatifs et par la solidité des exploitants partenaires. Sur l'ensemble de l'année, la SCPI affiche un taux de distribution de 4,11%, conforme aux objectifs annoncés en début d'exercice.

Les visites des immeubles, menées aux côtés de nos partenaires spécialisés, ont permis de renforcer la démarche ESG de PERIAL Hospitalité Europe et d'approfondir le dialogue avec les exploitants qui occupent nos immeubles. Cette relation de proximité contribue à mieux appréhender les enjeux opérationnels de ces acteurs de la santé et de l'hospitalité, et à inscrire les partenariats dans la durée.

Forte de la robustesse des fondamentaux de son patrimoine et d'un portefeuille dont les caractéristiques favorisent une trajectoire de performance progressive, PERIAL Hospitalité Europe aborde 2026 avec l'ambition de poursuivre le développement de la collecte.

A moyen terme, cette dynamique doit permettre à la SCPI de saisir de nouvelles opportunités d'investissement en Europe, exclusivement hors de France, dans des secteurs porteurs tels que l'hôtellerie ou l'hébergement spécialisé, afin de d'améliorer la performance potentielle du fonds et de renforcer son rôle d'acteur engagé et durable de l'hospitalité en Europe.

DIVIDENDE PAR PART 2025,
NET DE FISCALITÉ EUROPÉENNE

6,80€

TAUX DE DISTRIBUTION* 2025

4,11%

TRI CIBLE 10 ANS**

4,50%

NOMBRE D'ASSOCIÉS

8 623

CAPITALISATION DE LA SCPI AU 31/12/2025

333 M€

EXPOSITION GÉOGRAPHIQUE

100%
Europe (hors France)

Avertissement : Investir en SCPI est un investissement long terme. Nous vous recommandons une durée de placement de 8 ans, le capital et les revenus ne sont pas garantis et la liquidité n'est possible qu'en cas de souscriptions suffisantes de la SCPI ou s'il existe une contrepartie à l'achat. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

*Le taux de distribution est la division du dividende brut de l'année 2025 (y compris 0,03% de Report à Nouveau, le RAN, distribués pour PERIAL Hospitalité Europe en 2025), avant prélèvements français et étrangers payés par la SCPI (soit 0,35% pour PERIAL Hospitalité Europe) pour le compte de l'associé, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N. Le versement des dividendes n'est pas garanti et est conditionné au vote préalable de l'assemblée générale annuelle des associés. Le taux de distribution est un objectif fixé par la société de gestion et n'est pas garanti.

** Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Découvrez les services PERIAL AM



ÉPARGNE PROGRAMMÉE

Renforcer son épargne à son rythme



HUB PATRIMONIAL

Être conseillé sur la gestion et la transmission de son patrimoine



DÉMEMBREMENT

Construire son épargne avec une stratégie optimisée



PARRAINAGE

Parrainer un proche et recevez 1% du montant de la souscription de votre filleul !



Assemblée Générale

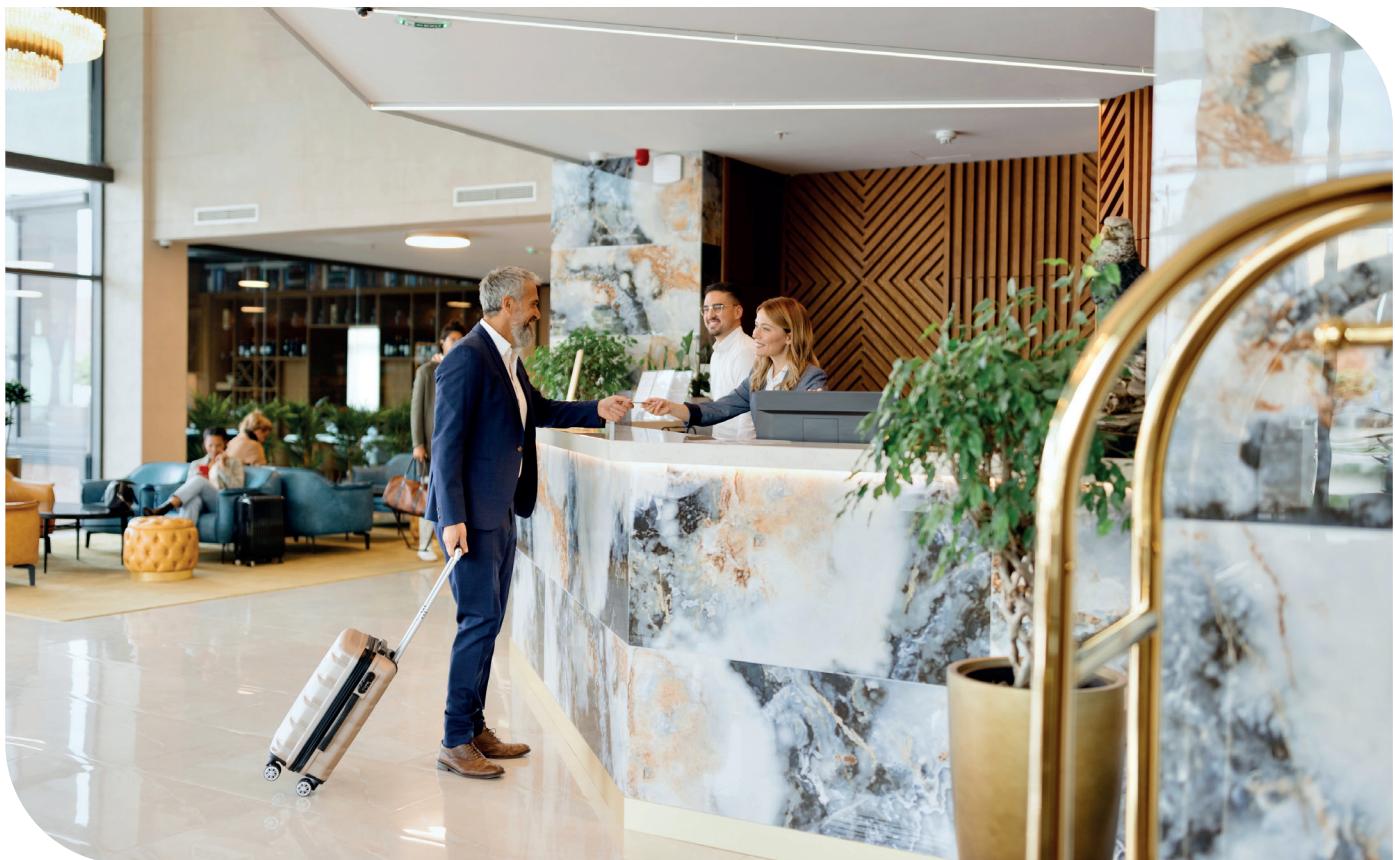
3 postes de membres du Conseil de Surveillance sont à pourvoir : ces mandats viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle. Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le **6 mars 2026 inclus.**

Conformément aux dispositions de l'article R214-144 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 candidature 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, les candidats devront remplir l'ensemble des conditions prévues par le règlement intérieur du Conseil de surveillance, et en particulier l'ensemble des conditions suivantes :

- être nu-propriétaire ou plein-propriétaire d'une (1) part au moins de la SCPI ;
- ne pas cumuler plus de 7 mandats de membre de conseils de surveillance d'autres SCPI 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 ; et
- être âgé de 76 ans révolus au plus lors de l'élection, cette limite d'âge s'applique également au représentant de toute personne morale associée.



Votre performance du trimestre et de l'année en un clin d'œil

Distribution nette / part 2025 : 6,80 €

| Paiement 25/04/2025 | Paiement 25/07/2025 | Paiement 25/10/2025 | Paiement 25/01/2026 |
|--|---|---|---|
| 1 ^{er} acompte ⁽¹⁾ 1,55 €/part | 2 ^{ème} acompte ⁽¹⁾ 1,75 €/part | 3 ^{ème} acompte ⁽¹⁾ 1,75 €/part | 4 ^{ème} acompte ⁽¹⁾ 1,75 €/part |
| dont revenus financiers : - € ⁽²⁾ | dont revenus financiers : 0,02€ ⁽²⁾ | dont revenus financiers : 0,01€ ⁽²⁾ | dont revenus financiers : 0,08€ ⁽²⁾ |

TAUX DE DISTRIBUTION 2025

4,11%

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025⁽³⁾

4,11%

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

(2) Montant arrondi.

(3) La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année et de l'évolution du prix de souscription sur l'année.

(4) Avertissement : Hypothèse de marché arrêtée par la Société de Gestion qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.

TAUX DE DISTRIBUTION CIBLE 2026⁽⁴⁾

4,20%

Dividende brut / part 2025

0,63€ Impôt (notamment étranger) prélevé sur le dividende payé par PERIAL Hospitalité Europe

7,43€

IMPÔT PRÉLEVÉ À LA SOURCE

6,80€

Dividende versé net de fiscalité (notamment étrangère)

Pourcentage de revenus à l'étranger en 2025

100% Revenus (loyers) étrangers

100%

REVENUS ÉTRANGERS

Avertissement : 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.

Nos immeubles, leurs locataires, le taux d'occupation

Vue d'ensemble du patrimoine

au 31/12/2025

Nombre d'immeubles



29

Nombre de baux



29

Durée ferme des baux*



16,3 ans

Superficie totale



164 407 m²

*WALB

Taux d'occupation financier

au 31/12/2025



TOF

99,3 %

Locaux occupés

0,7 %

locaux vacants en recherche de locataires

Répartition sectorielle

au 31/12/2025



59,0 %

Santé et éducation



40,4 %

Hôtels, tourisme, loisirs



0,6 %

Alternatifs (résidence étudiante)

Répartition géographique

au 31/12/2025



65,1 %
Allemagne



18,0 %
Espagne



3,7 %
Pays-Bas



13,2 %
Italie

Top 5 des immeubles*

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

| VILLE / IMMEUBLE | PRINCIPAUX LOCATAIRES | % DU PATRIMOINE DE LA SCPI |
|------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| VENISE / ALMAR JESOLO RESORT | HNH Hospitality S.p.A | 13,2% |
| LINDLAR / CLINIQUE LIMES | LIMES | 10,8% |
| HOMBURG PRO SENIORE | Senior Residenz Erbach GmbH | 7,7% |
| HANOVRE PREMIER INN | Premier Inn GmbH | 6,0% |
| KLINIC SELLIN | Klinik Sellin GmbH | 5,6% |

... TOP 5: 43,3 % 20 SUIVANTS : 53,7 % RESTE: 3,0 % ...

5 principaux locataires

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

| ENTREPRISE LOCATAIRE | SECTEUR | % REVENU LOCATIF |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
| KLINIK LIMES GMBH | Santé | 11,0% |
| HNH HOSPITALITY S.P.A | Hôtellerie | 10,5% |
| SENIOR RESIDENZ ERBACH GMBH | Résidence seniors | 7,1% |
| KLINIC SELLIN GMBH | Santé | 6,6% |
| PREMIER INN GMBH | Hôtellerie | 6,1% |

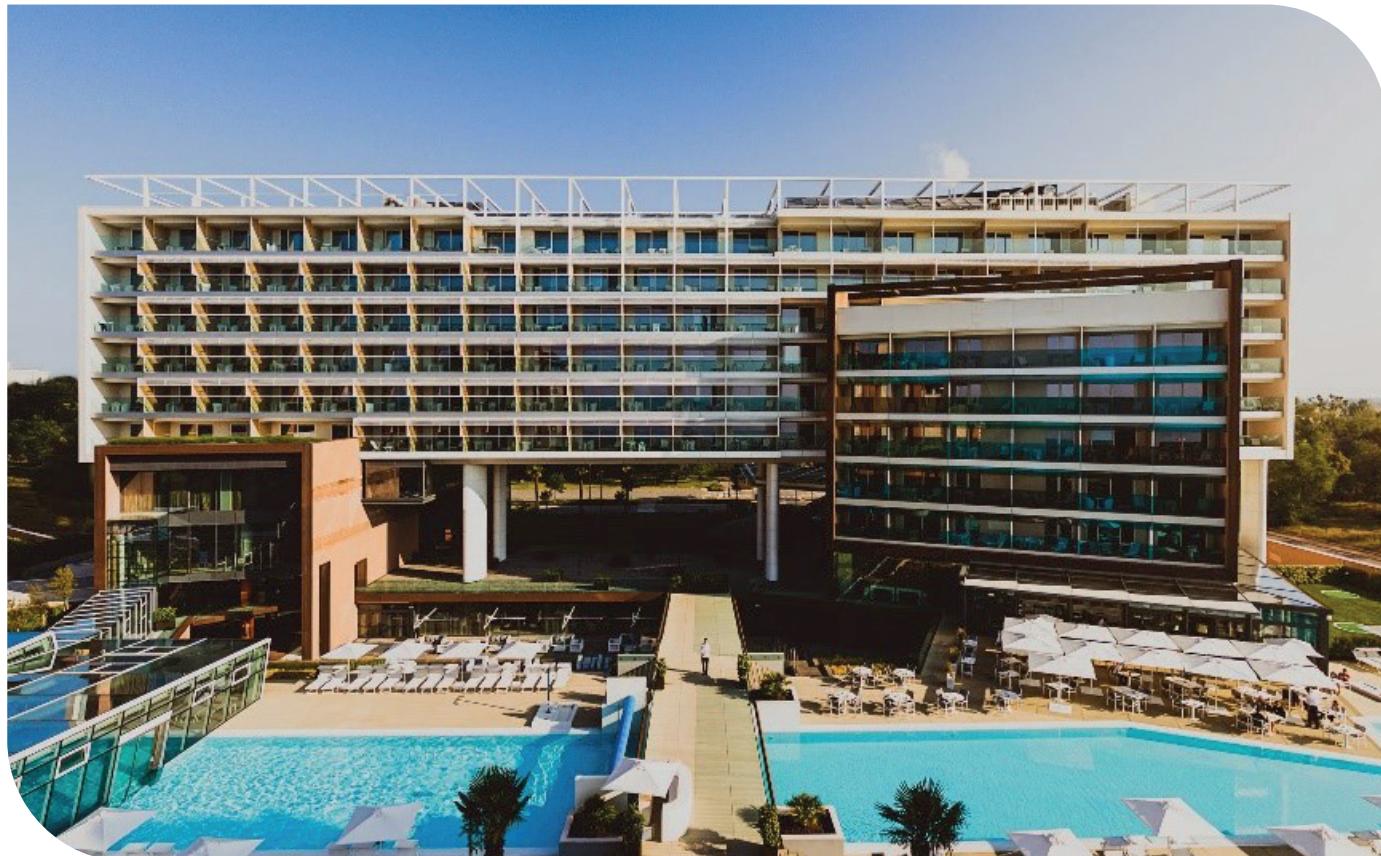
... TOP 5: 41,3 % 20 SUIVANTS : 54,6 % RESTE: 4,1 % ...

* En % de la Valeur Vénale Hors Droits (VVHD)- Les acquisitions présentées sont des investissements déjà réalisés qui ne préjugent pas des investissements futurs.

Évolution des loyers encaissés (HT)

| 2ÈME SEMESTRE 2024 | 1ER SEMESTRE 2025 | 2ÈME SEMESTRE 2025 |
|--------------------|-------------------|--------------------|
| 10 052 786 € | 9 909 478 € | 10 375 692 € |

Portefeuille PERIAL Hospitalité Europe : Hôtel « Jesolo », Venise, Italie



Valeurs et endettement

| | AU 30/09/2025 | AU 31/12/2025 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| CAPITAL NOMINAL | 277 867 500 € | 276 001 200 € |
| PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT | 91 662 287 € | 91 522 809 € |
| TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS | 369 529 787 € | 367 524 009 € |
| CAPITALISATION | 335 293 450 € | 333 041 448 € |
| NOMBRE DE PARTS | 1 852 450 | 1 840 008 |

TAUX D'ENDETTEMENT

27,0 %

TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL

40 %

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

| | AU 30/06/2025 | AU 31/12/2025 |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET) | 269 391 310 € | 261 984 191 € |
| PAR PART | 145,67 € | 142,38 € |
| VALEUR DE RECONSTITUTION | 333 176 046 € | 324 702 321 € |
| PAR PART | 180,16 € | 176,47 € |

TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

3,88 %

DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

3,2 ans

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.

Portefeuille PERIAL Hospitalité Europe : Clinique « Lindlar »





Focus sur les visites d'actifs de santé

Objectif ISR



Améliorer la performance sociale du patrimoine d'ici 2030

Un questionnaire « Social score » pour évaluer les niveaux de bien-être des résidents

Visites de sites



Réaliser des visites avec des experts de santé

Courant 2025 :

3 visites d'immeubles ont été réalisées par un expert santé, accompagné par l'Asset Manager ou le Property Manager

Immeubles : Freiberg, Aglasterhausen, Herleen

Objectifs :

Observer la qualité des bâtiments et les pratiques des locataires

Approche :

Identifier avec les locataires des axes d'amélioration communs

Plan d'actions d'amélioration



Définir, en lien avec les locataires, un plan d'actions d'amélioration

A venir :

Mise en place d'une annexe environnementale volontaire au bail locataires dans le but d'améliorer la mesure et la transparence de la gestion extra-financière de la SCPI.

Objectifs :

- Assurer au moins une rencontre annuelle avec le locataire pour échanger sur les sujets ESG
- Élaborer un plan d'actions personnalisé avec chaque locataire, au-delà de l'annexe ESG

Bénéfices : **meilleure connaissance des immeubles ; renforcement du dialogue et de la relation avec les locataires ; réduction des risques liés au non-respect des droits**

Indicateurs ESG au 31/12/2025

25,78%

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

62%

Dette
durable⁽²⁾
(sur l'assiette éligible)

(1) Retrouvez plus d'informations sur les conditions d'alignement à la taxinomie : <https://www.taloen.fr/ressources/3ec4416d-ea58-4212-8bd0-e63f296bddbf>

(2) PERIAL AM a mis en place un cadre de financement durable, visant à aligner les conditions de financement des actifs avec la performance ESG dudit actif ou du fonds détenteur. Pour plus d'informations : <https://www.perial.com/sites/default/files/2024-03/perial-sustainability-linked-loan-framework.pdf>

Les conditions de souscription, en un coup d'œil

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 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 trimestre

3 557
PARTS SOUSCRITES DANS LE TRIMESTRE

643 817 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

533 550 €
NOMINAL

110 267 €
PRIME D'ÉMISSION

15 999
RETRAITS (PARTS)

20 620
NOMBRE DE PARTS EN ATTENTE DE RETRAIT

Les frais ? Parlons-en en toute transparence

Les frais chez PERIAL AM sont toujours affichés de manière simple et claire. C'est bien sûr dans une logique de transparence mais c'est aussi une preuve de notre performance. En effet quand vous investissez avec nous, vous nous confiez la gestion d'un patrimoine immobilier. Et comme nos frais de gestion sont proportionnels aux performances (loyers perçus, revente d'immeubles...), nous avons tout intérêt à parfaitement gérer les immeubles pour en maximiser pour vous la performance.

C'est un alignement d'intérêts entre vous et nous.

Lexique et notions



Commission de souscription

8,5% HT (10,2% TTC)

Ils correspondent aux frais liés à la recherche des immeubles.



Commission de gestion (applicable aux loyers)

9% HT (10,8% TTC)

Ces frais couvrent la recherche des locataires, l'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes mais aussi l'entretien et la valorisation des immeubles.



Commission de suivi et pilotage des travaux

3% HT* (3,6% TTC)

Ils couvrent les frais liés à la mise en place et au suivi des travaux par nos équipes, à la rémunération des architectes et des bureaux d'études qui nous accompagnent.

*le taux dépend de la nature des travaux, il peut être de 3% ou 5%



Commission sur arbitrage

2,5% HT (3% TTC)

Ils correspondent aux frais liés à la gestion et la négociation des ventes, et à la définition de notre stratégie de cession.



Frais de dossier de Cession Directe

150€ HT

Couvrent les frais de dossier de ces mutations.

L'intégralité de ces conditions figure dans la note d'information PERIAL 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 souscrites est fixée au premier jour du quatrième (4ème) mois suivant la date d'enregistrement de la souscription avec le paiement de l'intégralité du prix de la 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 calendaires, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait.

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

1. si des demandes de souscriptions existent

pour un montant au moins égal aux demandes de retraits, 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 % appliqués 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 € HT et sur présentation :

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

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

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

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

La société de gestion et la SCPI PERIAL Hospitalité Europe ne garantissent pas la revente des parts.



**L'acteur de référence
en épargne immobilière
depuis près de 60 ans**



427

IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE

+ 60 000

ASSOCIÉS NOUS FONT
CONFiance

5,6 Mds €

DE PATRIMOINE GÉRÉS PAR
PERIAL AM

100%

DES SCPI, SCI ET FPCI GÉRÉS PAR PERIAL AM
SONT LABÉLISÉS ISR