



**PERIAL**  
**HOSPITALITÉ**  
**EUROPE**



REPUBLIQUE FRANÇAISE



**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

Rapport  
annuel 2025

---

# Sommaire

**100 %**

**EUROPE**

Exposition géographique  
au 31/12/2025

**6,80 €**

**DISTRIBUTION  
NETTE CUMULÉE**

Par part en 2025

**8 623**

Nombre d'associés

Édito	04
Faits marquants	06
Organes de direction & de contrôle	08
Rapport de gestion 2025	09
Gouvernance : sécuriser vos investissements	24
PERIAL Positive 2030	28
Rapport du commissaire aux comptes	29
Rapport du conseil de surveillance	32
Documents de synthèse	33
Projet de résolutions	39
Annexe comptable	42
Inventaire détaillé des placements immobiliers	53

► Photo non contractuelle / DR

# Édito



**« L'année 2026 s'ouvre avec une priorité clairement identifiée : renforcer la collecte de Perial Hospitalité Europe. »**

**Éric Cosserat**

Président de Perial Asset Management

- > Une SCPI 100 % européenne, dédiée à des usages immobiliers essentiels et liés aux besoins démographiques des métropoles.
- > Des fondamentaux immobiliers solides : une WALB et un taux d'occupation structurellement élevés.
- > Fait marquant en 2025, la livraison de la clinique de Lindlar, située en Allemagne, dont les loyers participent désormais à la performance de la SCPI.

Dans un environnement immobilier marqué par de fortes disparités selon les typologies d'immeubles et les zones géographiques, Perial Hospitalité Europe confirme la pertinence de son positionnement. En se concentrant exclusivement sur les immeubles dédiés à l'hospitalité en Europe, la SCPI s'inscrit dans une logique de long terme, fondée sur des usages essentiels et des besoins structurels, démographiques, de la société européenne.

L'année 2025 s'est déroulée dans un contexte économique encore contrasté, mais elle a mis en lumière un élément central : tous les segments de l'immobilier ne réagissent pas de la même manière aux cycles. Les immeubles dédiés à l'accueil, à la santé, à l'éducation ou à l'hébergement ont démontré une résilience particulière, portée par des fondamentaux plus solides et une demande structurelle. C'est précisément sur ces piliers que repose la stratégie de Perial Hospitalité Europe.

Le patrimoine de la SCPI présente des caractéristiques distinctives extrêmement résilientes. Il est 100 % investi en Europe, permettant une diversification géographique réelle, tout en s'inscrivant dans des cadres réglementaires et économiques maîtrisés. Il bénéficie également d'une durée ferme moyenne des baux élevée, s'élevant à 16,3 ans, gage de visibilité et de stabilité des revenus potentiels sur le long terme. Enfin, le taux d'occupation financier, proche de 100 %, reflète la qualité des immeubles détenus et la solidité des exploitants en place.

L'année 2025 a été marquée par un événement particulièrement structurant : la livraison de la clinique de Lindlar, en Allemagne. Implantée dans un territoire

dynamique entre Francfort et Düsseldorf, exploitée par un acteur spécialisé et inscrite dans une logique de besoins de santé durables, cette clinique vient renforcer la qualité et la cohérence du portefeuille. Sa livraison constitue l'aboutissement d'un travail engagé de longue date et témoigne de la capacité de la SCPI à mener des projets complexes, créateurs de valeur à long terme.

Au-delà de cet actif emblématique, la gestion de Perial Hospitalité Europe en 2025 est restée fidèle à ses principes : sélectivité, proximité avec les locataires et sécurisation des flux locatifs.

Dans un contexte où certains segments immobiliers connaissent des ajustements plus marqués, cette discipline constitue un facteur clé de stabilité.

La performance de la SCPI en 2025 s'inscrit dans cette continuité. Elle repose sur des revenus récurrents, issus d'actifs dont les usages sont peu exposés aux arbitrages conjoncturels. Cette visibilité constitue l'un des atouts de Perial Hospitalité Europe et conforte son rôle de vecteur de diversification au sein d'une allocation immobilière.

L'année 2026 s'ouvre avec une priorité clairement identifiée : renforcer la collecte de Perial Hospitalité Europe. À court terme, cet enjeu doit permettre d'améliorer la liquidité de la SCPI, en renforçant sa capacité à absorber plus sereinement les mouvements d'entrée et de sortie, dans le respect de l'intérêt de l'ensemble des Associés. Cette démarche s'inscrit dans une logique de gestion responsable, attentive à l'équilibre global du fonds.

Au-delà de cet objectif immédiat, le renforcement de la collecte constitue également un levier essentiel pour accompagner le développement de la SCPI à moyen terme. Il doit permettre à Perial Hospitalité Europe de se donner les moyens d'acquérir de nouveaux immeubles, sélectionnés avec exigence, afin de compléter le portefeuille existant et de renforcer progressivement le rendement potentiel de la SCPI. Cette dynamique suppose une communication active, pédagogique et transparente, de nature à conforter la confiance des investisseurs et à donner une meilleure lisibilité à la stratégie de création de valeur dans la durée.

Perial Hospitalité Europe aborde donc cette nouvelle phase avec des atouts immobiliers solides : un patrimoine résilient, des fondamentaux robustes, une diversification 100 % européenne et une stratégie clairement identifiée. Dans un environnement où la visibilité devient un facteur clé de décision pour les investisseurs, votre SCPI entend poursuivre son développement avec exigence et responsabilité. C'est avec cette conviction que nous poursuivons la gestion de Perial Hospitalité Europe, en restant fidèles à une ambition simple et structurante : investir dans des lieux qui accueillent, soignent et hébergent, au service d'une performance durable pour les Associés.

# Faits marquants



**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 européenne.**

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



Photo non contractuelle / DR

## La SCPI aux fondamentaux immobiliers solides

**16,3 ans**

DURÉE RESTANTE MOYENNE DES BAUX (WALB)

**4,50 %**

TRI CIBLE SUR 10 ANS (non garanti)

CAPITALISATION

**333 M€**

(31/12/2025)

**99,3 %**

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (31/12/2025)

## La SCPI 100 % européenne et diversifiée

### CHANGEMENT DE NOM

Pf Hospitalité Europe devient **PERIAL Hospitalité Europe** à l'issue de l'Assemblée Générale 2025.



### RÉPARTITION SECTORIELLE

Santé/Éducation **59 %**

Hôtel/Tourisme **40 %**

Résidence étudiante **1 %**

### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

Allemagne Espagne

**65 % 18 %**

Italie Pays-Bas

**13 % 4 %**

**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.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# 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 Sébastien CHAUVEAU,  
Directeur Général Délégué  
Monsieur Nicolas LEONNARD,  
Directeur Général Délégué  
Monsieur Miguel GOMES,  
Responsable Fund Management Retail  
Madame Chris HUTIN,  
Directrice Générale Adjointe

## INFORMATION

Madame Maud BAUDOIN  
Directrice services clients  
Tél. : 01 56 43 11 11  
E-mail : infos@perial.com

## COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

B&M Conseils

## COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

Laurent BECUWE

## PERIAL 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 Services

## Expert externe immobilier

BNP Paribas Real Estate Valuation 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

Monsieur Fabrice BONGIOVANNI

### VICE PRÉSIDENT

Monsieur Frédéric BODART

### MEMBRES

DVH OPTIS GESTION SARL, représentée

par Monsieur Aymeric VANHOUTTE

Monsieur Marc GENDRONNEAU

Monsieur Luc RAEMO

Monsieur Eric SCHWARTZ

Monsieur Daniel COLLIGNON

Monsieur Julien BARBALAT

### MEMBRES SORTANTS

Monsieur Frédéric BODART

Monsieur Fabrice BONGIOVANNI

Monsieur Pierre-Yves BOULVERT

# Rapport de gestion 2025



► Photo non contractuelle / DR

# Performances financières



au 31/12/2025

Chiffres significatifs 2025	
Nombre d'associés	8 623
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
Montant annuel des souscriptions brutes	4 766 682
Nombre de parts souscrites	26 372

Évolution du prix de la part				
Prix acquéreur frais inclus au 31/12				
2021	2022	2023	2024	2025
200,00	200,00	181,00	181,00	181,00

DIVIDENDE NET 2025

**6,80 €**

PAR PART

TRI CIBLE 10 ANS NON GARANTI

**4,50 %**

TAUX DE DISTRIBUTION

**4,11 %**

PGA 2025

**4,11 M€**

AU 31/12/2025

**333 M€**

DE CAPITALISATION

**181 €**

PRIX DE LA PART

AU 31/12/2025

**8 623**

ASSOCIÉS



► Photo non contractuelle / DR



► Photo non contractuelle / DR

**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.

**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 le compte de l'associé, par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N.

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

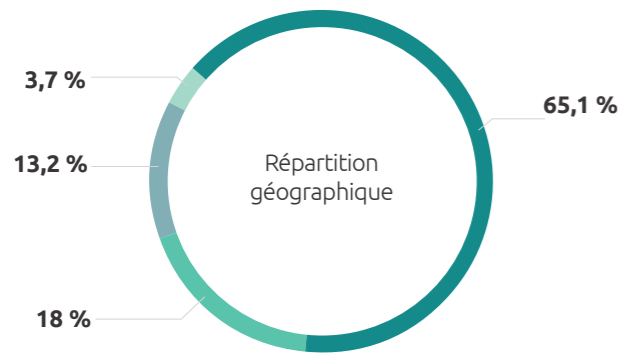
# Performances immobilières



au 31/12/2025



● Santé & éducation ● Hôtels, Tourisme, Loisirs  
● Alternatifs, résidences étudiantes



● Allemagne ● Espagne  
● Italie ● Pays-Bas



► Photo non contractuelle / DR

SURFACE

**164 407**

MÈTRES CARRÉS SOUS GESTION

VALEUR D'EXPERTISE

**356 M€**

Somme de la valeur des actifs détenus par la SCPI

**29**

IMMEUBLES

**29**

BAUX



► Photo non contractuelle / DR

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2025

**99,3 %**

DUREE MOYENNE RESTANTE DES BAUX (WALB)

**16,3**

ANS

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

# La vie de la SCPI

En 2025, la zone EURO a évolué dans un environnement toujours contraint, marqué par des tensions géopolitiques persistantes et une imprévisibilité croissante de la politique américaine (durcissement des droits de douane, revendications territoriales sur le Groenland...). Dans ce contexte, la croissance est restée modérée (+1,5 % en zone EURO) mais en progression par rapport à 2024, portée principalement par la demande intérieure, tandis que l'investissement a amorcé un redémarrage encore graduel. De son côté, la France est restée légèrement en retrait (+0,9 %), pénalisée par une incertitude politique qui a pesé sur la confiance des ménages et freiné les décisions d'investissement des entreprises.

Autre fait notable, l'inflation en zone EURO a été contenue tout au long de l'année 2025 se rapprochant de la cible des 2 % visée par la BCE. La France s'est même distinguée par une hausse des prix particulièrement contenue, autour de 1 % en moyenne, portée notamment par le recul des prix de l'énergie. Cette dynamique favorable pourrait toutefois être remise en cause par les récents développements géopolitiques en Iran, susceptibles d'entraîner un rebond des prix de l'énergie et, plus largement, des tensions inflationnistes. Dans ce contexte, la BCE pourrait être amenée à intervenir davantage dans les mois à venir afin de contenir une éventuelle reprise de l'inflation en zone EURO.

Le marché européen, quant à lui, confirme son redressement. Si les volumes d'investissement en hôtellerie enregistrent un léger recul de 4 %, l'immobilier de santé poursuit une progression notable, avec une hausse de +142 %, témoignant d'un intérêt croissant de la part des investisseurs.

## Marché hôtelier en Europe :

En 2025, le marché hôtelier européen a totalisé 20,1 Md€ de volumes d'investissement, en retrait limité de 4,4 % après le fort rebond observé entre 2023 et 2024 (+70 %). Malgré ce ralentissement, l'activité demeure soutenue, avec des volumes supérieurs à la moyenne quinquennale. Le secteur continue de bénéficier d'un intérêt marqué des investisseurs, grâce à des chiffres d'exploitation toujours solides et une fréquentation touristique revenue au-dessus des niveaux pré-Covid, en hausse de 3,2 % sur un an.

Sur le plan de l'exploitation, le RevPAR<sup>(1)</sup> moyen en Europe progresse de 1,7 % par rapport à 2024, avec des performances soutenues en Espagne (+16 %), en Grèce (+18 %) et en Italie (+4 %). La croissance demeure toutefois hétérogène selon les zones géographiques : les marchés les plus porteurs se concentrent en Europe du Sud (Espagne, Portugal, Italie) ainsi qu'en Pologne, tandis que l'Allemagne reste en retrait et que la France présente une évolution contrastée entre marchés prime (Paris, Nice) et villes régionales. Dans ce contexte, les investisseurs privilégient les hôtels de loisirs, avec une sélection exigeante selon l'emplacement, le segment et la qualité de l'exploitant.

## Marché santé en Europe :

En 2025, l'immobilier de santé en Europe a connu un net rebond des volumes d'investissement, atteignant 20,9 milliards d'euros, en forte hausse par rapport à 2024 (+142 %), principalement porté par de grandes transactions de portefeuilles de maison de retraites, notamment au Royaume-Uni. Cette reprise intervient dans un contexte de normalisation progressive du marché immobilier européen, où l'immobilier de santé confirme son caractère défensif, soutenu par des fondamentaux structurels solides liés au vieillissement de la population et à la demande croissante d'infrastructures de soins. Les rendements prime sur les actifs de santé se sont globalement stabilisés en 2025, reflétant un regain de liquidité et un retour de l'intérêt des investisseurs institutionnels pour les actifs offrant des revenus sécurisés de long terme, positionnant l'immobilier de santé comme l'une des classes d'actifs alternatives les plus attractives du marché européen.<sup>(1)</sup>

Dans ce contexte de marché encore contrasté, Perial Hospitalité Europe a pu s'appuyer sur la qualité de son patrimoine et la visibilité de ses flux locatifs pour accompagner la reprise progressive de sa performance.

L'année 2025 a été marquée par la reprise de la croissance des dividendes de la SCPI, notamment grâce à la livraison de la clinique située à Lindlar. Les valeurs d'expertise font ressortir une variation à périmètre constant limitée à -1 % en 2025, traduisant la résilience du patrimoine dans un contexte immobilier incertain.

Cette dynamique s'appuie sur un portefeuille immobilier présentant des caractéristiques locatives particulièrement solides. À fin décembre 2025, le taux d'occupation financier ressort à 99,3 %, tandis que la durée moyenne résiduelle des baux (WALB) demeure supérieure à 16 ans, offrant une visibilité élevée sur les flux locatifs futurs. Le positionnement de Perial Hospitalité Europe sur des actifs de santé et d'hôtellerie, adossés à des exploitants reconnus, continue ainsi de démontrer sa pertinence dans un contexte de marché encore contrasté.

L'exercice 2025 a été principalement consacré à la finalisation des opérations engagées précédemment et particulièrement sur la clinique située à Lindlar. Développée sur près de 10 500 m<sup>2</sup> répartie sur trois bâtiments et implantée sur un terrain arboré de plus de 55 000 m<sup>2</sup>, cet ensemble offre une capacité d'accueil de 126 lits, incluant des suites familiales. Il est loué, sur la base d'un bail long terme de 25 ans, à l'exploitant Limes, société cotée reconnue pour son expertise dans le traitement des troubles psychosomatiques et mentaux, et contribue désormais pleinement aux revenus de la SCPI.

En parallèle, les équipes de Perial Asset Management ont poursuivi un travail rigoureux de maîtrise des charges immobilières et d'exploitation, ainsi qu'une gestion active de la dette, se traduisant par une baisse des charges financières. Cette discipline opérationnelle s'est traduite par une amélioration du résultat net de la SCPI en 2025, renforçant sa capacité distributive.

Grâce à la livraison de Lindlar et à l'amélioration progressive des résultats, la SCPI Perial Hospitalité Europe a versé un dividende de 6,80 € par part au titre de l'exercice 2025, en hausse par rapport à 6,20 € par part versés en 2024, reflétant un taux de distribution de 4,11 %. Cette évolution confirme la capacité du fonds à s'inscrire dans une trajectoire de distribution plus favorable, tout en conservant un profil de risque maîtrisé, des fondamentaux solides et une sécurisation des flux locatifs futurs permise par la durée moyenne des baux de plus de 16 ans.



► Photo non contractuelle / DR

(1) JLL : European Healthcare Market Dynamics

## Financements

La SCPI Perial 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.

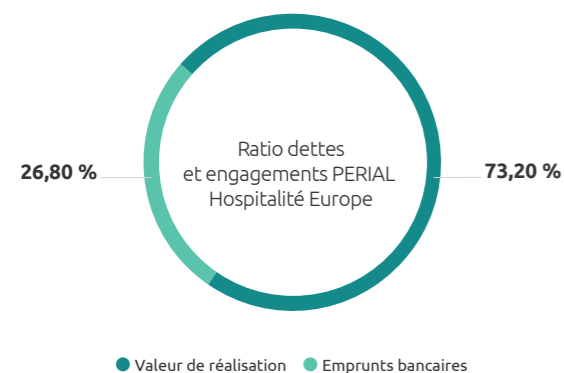
Dans ce cadre, la SCPI a mis en place en 2025 un nouveau financement d'une durée de cinq ans, adossé au portefeuille d'hôtels B&B en Espagne, pour un montant de 21,1 M€ avec la banque BBVA. Ce financement a permis au fonds d'accompagner la phase finale du chantier de Lindlar ainsi que de couvrir ses autres engagements.

Par ailleurs, la SCPI a procédé à la transformation d'un financement court terme contracté auprès de la banque Palatine en dette hypothécaire long terme, liée au portefeuille Green. Cette opération, équivalent au renouvellement d'un encours existant, n'a pas eu d'impact sur le ratio d'endettement du fonds.

Enfin, afin de renforcer la flexibilité financière de la SCPI, un nouveau financement d'un montant de 10 M€ a été signé avec la banque allemande Münchener Hypothekbank (MHB).

Au 31 décembre 2025, le ratio LTV de la SCPI est de 27,0 %<sup>(1)</sup>. 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 144,2 % au 31 décembre 2025.
- 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 144,8 % au 31 décembre 2025.
- 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 26,80 % au 31 décembre 2025.



## Cessions

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

## Situation locative

### Locations 2025

Les immeubles détenus par la SCPI sont intégralement loués à l'exception de l'immeuble Grenade / Mano de Hierro situé en Espagne.

Une nouvelle location a eu lieu en 2025 avec la livraison de la clinique située à Lindlar en Allemagne et louée à Limes pour un loyer annuel HT HC de 2,2 M€ sur 8 770 m².

### Libérations reçues en 2025

Aucune libération de la part de locataires n'a été réalisée sur l'année.

### Renouvellements et renégociations de baux en 2025

La durée moyenne des baux en cours étant longue (16,3 ans au 31 décembre 2025), il n'y a eu ni renouvellement, ni renégociation en 2025.

## Patrimoine

Surface	164 407 m²
Nombre d'immeubles	29
Nombre de baux	29
Taux d'occupation physique à fin 2025	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 %
Taux d'occupation financier * (TOF) 2025	99,3 %

\* 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.

## Expertises

Le patrimoine de Perial Hospitalité Europe a été valorisé par l'expert indépendant BNP Paribas Real Estate Valuation France, à l'exception des actifs de santé allemands pour lesquels la valorisation interne a été retenue. La valeur d'expertise globale du patrimoine au 31 décembre 2025, nette de tous droits et charges, est de 355 639 611 € contre 349 940 000 € en 2024.

## Provision Gros Entretien

La Provision pour Gros Entretien basée sur un plan quinquennal de travaux s'inscrit à fin décembre 2025 à 284 643 €, en baisse de 4,6 % par rapport à 2024.

## Résultat et Distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 20 722 876 € contre 20 121 109 € en 2024. Cette augmentation s'explique notamment par la livraison du chantier à Lindlar en juillet 2025.

Le résultat de l'activité immobilière ressort ainsi à 15 536 452 € contre 15 083 178 € en 2024. Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève, quant à lui à, -3 318 592 € contre -4 637 133 € contre en 2024, traduisant une baisse de 29 %. Cette évolution s'explique notamment par la baisse des impôts et taxes payés par la SCPI en Europe compte tenu de postes déductibles exceptionnels liés à l'immeuble Lindlar.

Les produits financiers se sont élevés à 211 883 € contre 114 684 € en 2024.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 12 369 420 € contre 10 531 981 € en 2024. Cette augmentation a principalement été la conséquence de la livraison du chantier à Lindlar et du travail des équipes internes pour réduire les charges d'exploitation et immobilières améliorant ainsi la capacité distributive du fonds pour 2025.

Le résultat net distribuable au 31 décembre 2025 se décompose ainsi :

- Bénéfice de l'exercice 2025 : 12 369 420 €
- Report à nouveau antérieur : +385 045 €
- Soit un résultat distribuable de : 12 754 465 €

Nous vous proposons de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés soit 12 474 695 € et de prélever 105 275 € de report à nouveau portant le stock de report à nouveau à 279 771 €.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 6,74 € et le dividende à 6,80 € par part.

Le report à nouveau représente 0,15 € par part en jouissance, soit 8 jours de distribution.

Le taux de distribution s'établit à 4,11 % pour l'année 2025 contre 4,02 % pour l'année 2024

## Prix et marché des parts

En 2025, Perial Hospitalité Europe a comptabilisé 26 372 nouvelles parts pour 4 766 682 €. Sur la même période, 47 342 parts ont fait l'objet d'une demande de retrait, dont 26 722 parts ont été compensées par des nouvelles souscriptions. A fin décembre 2025, 20 620 parts sont en attente de retraits.

A fin 2025, la valeur de réalisation s'établit à 142,38 € par part (en baisse de 2,8 % par rapport à 2024) quand la valeur de reconstitution atteint 176,47 € par part (soit -2,6 % par rapport à 2024).

(1) Loan to Value – montant de la dette par transparence rapporté à la valeur d'expertise des immeubles nette de tous droits et charges détenues par la SCPI et ses filiales au 31 décembre 2025

## Perspectives 2026

En 2026, Perial Hospitalité Europe abordera une nouvelle phase de son développement, avec pour priorité le renforcement de la liquidité du fonds et la relance progressive de la collecte, afin de permettre le traitement des parts en attente dans des conditions préservant l'intérêt collectif des associés. À cette fin, la Société de Gestion a engagé une opération commerciale ciblée visant à soutenir la dynamique de souscription, dans un contexte de marché qui demeure exigeant mais plus lisible.

La livraison de la clinique de Lindlar confère par ailleurs une flexibilité accrue à la SCPI, tant sur le plan opérationnel que financier. La livraison de cet actif stratégique, désormais pleinement contributif aux revenus du fonds, constitue un levier important pour accompagner la trajectoire de performance et sécuriser les équilibres futurs.

En parallèle, les équipes de Perial Asset Management poursuivront en 2026 la gestion active de l'actif situé à Grenade. Différentes options sont actuellement à l'étude afin d'identifier la solution la plus pertinente, tant sur le plan patrimonial que locatif, dans l'objectif de maximiser la création de valeur pour la SCPI.

Dans un environnement de marché redevenu plus propice, Perial Hospitalité Europe entend également relancer une politique d'investissement sélective, en ciblant prioritairement des actifs situés dans des secteurs hôteliers porteurs.

La SCPI continuera par ailleurs à capitaliser sur la croissance des loyers, portée à la fois par l'indexation contractuelle et par les bonnes performances de l'industrie hôtelière. Sur une partie du patrimoine, cette dynamique pourra également se traduire par des loyers variables indexés sur l'activité des exploitants, permettant à Perial Hospitalité Europe de bénéficier d'un potentiel de performance complémentaire.

Après l'obtention du renouvellement du label ISR en 2025 et conformément à la feuille de route que nous vous avons annoncée, nous continuerons en 2026 la mise en application de son objectif social : 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.

Le taux de distribution prévisionnel de la SCPI est de 4,20 % pour 2026<sup>(1)</sup>.

## > ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION 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
2021	375	0,05 %	-	NS	-
2022	4 705	0,30 %	-	NS	-
2023	24 085	1,32 %	-	NS	-
2024	37 584	2,04 %	-	NS	-
2025	26 722	1,45 %	-	NS	-

## > COMPOSITION DU PATRIMOINE

	Alternatifs	Bureaux	Hotels, tourisme, loisirs	Sante et education	Total général
Etranger	0,6 %	0,0 %	40,4 %	59,0 %	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 %
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0,6 %</b>	<b>0,0 %</b>	<b>40,4 %</b>	<b>59,0 %</b>	<b>100,0 %</b>

## > 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. <sup>(1)</sup>
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
<b>2025</b>	<b>276 001 200</b>	<b>341 252</b>	<b>1 840 008</b>	<b>8 623</b>	<b>452 042</b>	<b>181,00</b>

<sup>(1)</sup> Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital)

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

## Informations sur les délais de paiement (en €)

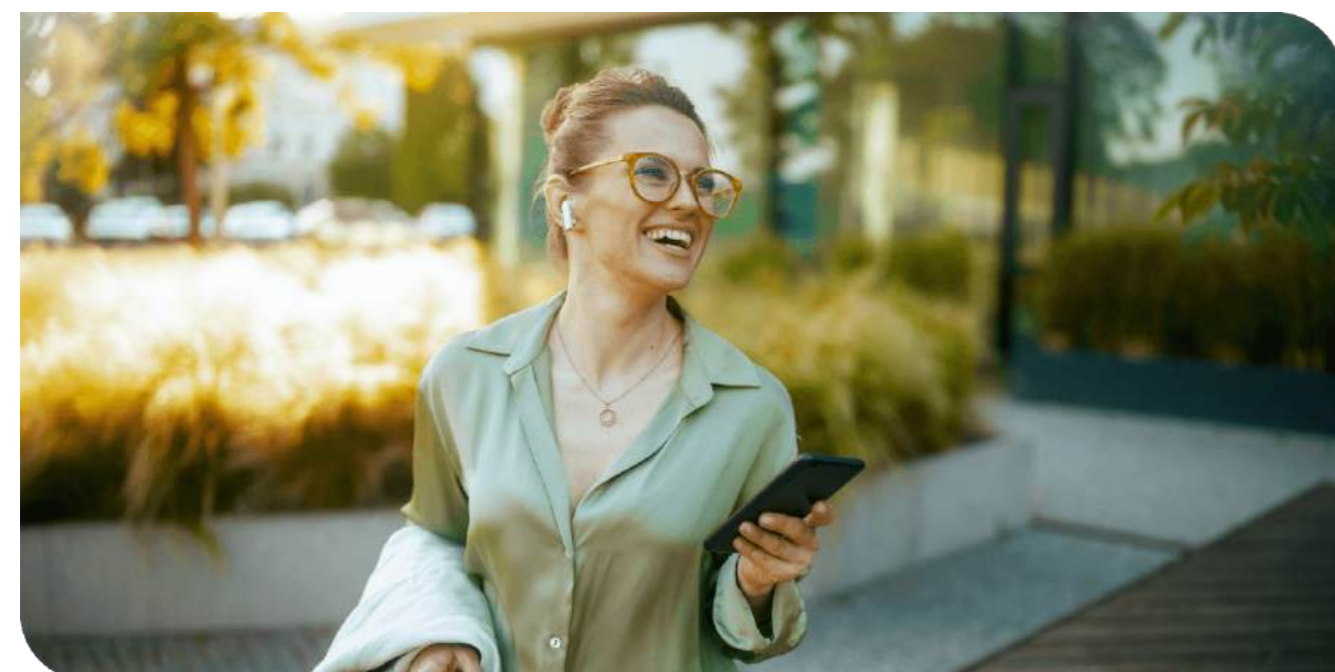
En application de l'article D.441-6 du code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison

	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
<b>Échéances au 31/12/2025</b>							
Fournisseurs	351 970	284 997	23 338	-	-	266 669	926 973
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>351 970</b>	<b>284 997</b>	<b>23 338</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>266 669</b>	<b>926 973</b>
<b>Échéances au 31/12/2024</b>							
Fournisseurs	62 549	130 342	-	-	79 210	541 307	813 408
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL À PAYER</b>	<b>62 549</b>	<b>130 342</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79 210</b>	<b>541 307</b>	<b>813 408</b>

\* Séquestres, retenue de garantie

### > TABLEAU D'AFFECTATION DES RÉSULTATS AU 31/12/2025

	Total	Par part	Par part en pleine jouissance
<b>BÉNÉFICE AU 31/12/2025</b>	<b>12 369 419,96</b>	<b>6,72</b>	<b>6,74</b>
Report à nouveau au 01/01/2025	385 045,20	0,21	0,21
Résultat distribuable au 31/12/2025	12 754 465,16	6,93	6,95
Acomptes sur dividendes au 31/12/2025	12 474 694,60	6,78	6,80
Distribution plus value sur cessions immobilières au 31/12/2025	-	-	-
<b>REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2025</b>	<b>279 770,56</b>	<b>0,15</b>	<b>0,15</b>
En nombre de jours		8,16	8,19
Acomptes sur dividendes / bénéfice	100,85 %		



► Photo non contractuelle / DR

### > ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES POUR UNE PART EN PLEINE JOUISSANCE (€ H.T.)

	2021	% du total des revenus	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus	2024	% du total des revenus	2025	% du total des revenus
<b>REVENUS <sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	8,68	71,82 %	8,18	79,27 %	12,00	91,50 %	11,13	99,41 %	11,30	98,99 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	2,86	23,68 %	0,02	0,20 %	0,11	0,84 %	0,06	0,57 %	0,12	1,01 %
Produits divers	0,54	4,51 %	2,12	20,53 %	1,01	7,67 %	0,00	0,02 %	0,00	0,00 %
<b>TOTAL REVENUS</b>	<b>12,09</b>	<b>100,00 %</b>	<b>10,32</b>	<b>100,00 %</b>	<b>13,12</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,19</b>	<b>100,00 %</b>	<b>11,41</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	0,91	7,50 %	0,79	7,68 %	0,97	7,39 %	0,78	7,00 %	0,56	4,89 %
Autres frais de gestion	2,86	23,66 %	1,75	17,00 %	1,97	15,05 %	1,58	14,12 %	1,09	9,53 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,02	0,17 %	0,00	0,00 %	0,01	0,09 %	0,04	0,37 %	0,02	0,14 %
Charges locatives non récupérables	0,37	3,02 %	0,62	6,02 %	2,13	16,22 %	2,74	24,49 %	2,85	24,98 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>4,15</b>	<b>34,35 %</b>	<b>3,17</b>	<b>30,71 %</b>	<b>5,08</b>	<b>38,74 %</b>	<b>5,15</b>	<b>45,98 %</b>	<b>4,51</b>	<b>39,54 %</b>
Amortissements nets							-	0,00 %		
- patrimoine	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %
- autres	-	0,00 %	0,06	0,59 %	0,13	0,99 %	0,12	1,08 %	0,17	1,48 %
Provisions nettes <sup>(2)</sup>							-	0,00 %		
- pour travaux	-	0,00 %	-	0,00 %	0,17	1,28 %	0,02	0,18 %	-0,01	-0,07 %
- autres	-	0,00 %	-	0,00 %	-	0,00 %	0,08	0,72 %	-	0,00 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>-</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,06</b>	<b>0,59 %</b>	<b>0,30</b>	<b>2,27 %</b>	<b>0,22</b>	<b>1,98 %</b>	<b>0,16</b>	<b>1,42 %</b>
<b>TOTAL CHARGES</b>	<b>4,15</b>	<b>34,35 %</b>	<b>3,23</b>	<b>31,30 %</b>	<b>5,38</b>	<b>41,01 %</b>	<b>5,37</b>	<b>47,95 %</b>	<b>4,67</b>	<b>40,91 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>7,94</b>	<b>65,65 %</b>	<b>7,09</b>	<b>68,70 %</b>	<b>7,74</b>	<b>58,99 %</b>	<b>5,83</b>	<b>52,05 %</b>	<b>6,74</b>	<b>59,09 %</b>
Variation report à nouveau	0,24	1,95 %	0,20	1,94 %	0,53	4,03 %	-0,37	-3,34 %	-0,06	-0,50 %
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire <sup>(3)</sup>	7,70	63,70 %	6,89	66,76 %	7,21	54,95 %	6,20	55,39 %	6,80	59,59 %
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	6,66	55,09 %	6,89	66,76 %	7,13	54,34 %	6,14	54,85 %	6,69	58,62 %

<sup>(1)</sup> sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

<sup>(2)</sup> dotations de l'exercice diminuées des reprises

<sup>(3)</sup> hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeuble

> ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART (EN €)

	2021	2022	2023	2024	2025
Prix de souscription au 01/01 *	200,00	200,00	181,00	181,00	181,00
Dividende versé au titre de l'année	7,70	6,89	7,21	6,20	6,80
Rentabilité de la part (Taux de distribution) <sup>(1)</sup>	4,53 %	4,02 %	4,20 %	4,02 %	4,11 %
Report à nouveau cumulé par part	0,06	0,15	0,58	0,21	0,15

<sup>(1)</sup> 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 31/12/2024 *	Variations 2025	Total 31/12/2025
Fonds collectés	367 182 758	341 252	367 524 010
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers (Emprunt)	72 400 000	23 508 201	95 908 201
- Commission de souscription	35 183 184	207 101	35 390 284
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	395 221 141	10 212 472	405 433 613
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	-	-
- Divers ***	17 942 759	46 214	17 988 972
= Somme restant à investir **	-8 764 325	13 383 666	4 619 341

\* Depuis l'origine de la société

\*\* Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles et VEFA.

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

> VALEUR DE RECONSTITUTION

	€	€ par part	% valeur de reconstitution
Valeur de réalisation	261 984 191	142,38	81 %
Frais d'acquisition *	32 420 825	17,62	10 %
Frais de souscription **	30 297 305	16,47	9 %
Valeur de reconstitution	324 702 321	176,47	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

Les frais d'acquisition représentent environ 9% de la Valeur Vénale de la SCPI au 31/12/2025.



► Photo non contractuelle / DR

# Gouvernance : sécuriser vos investissements

Depuis 60 ans, PERIAL Asset Management gère des produits d'épargne immobilière. Pour protéger les intérêts des investisseurs et respecter la réglementation, l'entreprise s'appuie sur une gouvernance exigeante, des contrôles réguliers et une information transparente.

PERIAL, entreprise à mission et B Corp, est une holding qui détient 100 % du capital de deux filiales : PERIAL Asset Management et PERIAL Investment & Development. Leur organisation est conçue pour que chacune exerce ses activités de façon indépendante, dans le respect des règles applicables à la gestion de fonds d'investissement alternatifs (FIA).

La gestion de votre SCPI est assurée par PERIAL Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF) sous le n° GP 07000034 (agrément du 16 juillet 2007). PERIAL Asset Management est également soumise à la directive « AIFM » (directive 2011/61/UE), applicable depuis le 22 juillet 2014.

PERIAL Asset Management dispose d'un dispositif de conformité et de contrôle interne, piloté par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI). Son rôle est de veiller au respect des règles et de la déontologie, notamment en matière de lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme (LCB/FT).

Dans l'exercice de ses missions, le RCCI s'assure en permanence de l'adéquation, de l'effectivité et de l'efficacité des procédures et des dispositifs de contrôle en place. Il procède à des contrôles réguliers, formule des recommandations d'amélioration et en assure le suivi jusqu'à leur mise en œuvre effective. Il rend compte à la Direction Générale de PERIAL AM de l'ensemble de ses travaux, des constats significatifs relevés et de tout dysfonctionnement susceptible d'affecter la conformité ou la maîtrise des risques opérationnels de la société.

## Contrôle interne et Audit

Le contrôle interne de PERIAL AM vise notamment à s'assurer :

- du respect de la réglementation et des engagements pris par la société de gestion ;
- de la protection de l'intérêt des clients et des associés ;
- de la bonne organisation du processus de gestion ;
- de l'identification et du suivi des risques (opérationnels et réglementaires) ;
- du respect des règles de déontologie applicables au sein du Groupe PERIAL.

## Les trois niveaux de contrôle

- **Contrôles de 1<sup>er</sup> niveau** : réalisés au quotidien par les équipes opérationnelles, dans le cadre de leurs activités.
- **Contrôles de 2<sup>e</sup> niveau** : réalisés sous la responsabilité du RCCI, pour vérifier et compléter les contrôles de 1<sup>er</sup> niveau.
- **Contrôles de 3<sup>e</sup> niveau (audit)** : contrôles périodiques réalisés de façon indépendante par un prestataire extérieur.

## La Gestion des risques

PERIAL Asset Management a mis en place un dispositif de gestion des risques pour aider les équipes et la direction à prendre des décisions, tout en s'assurant que les processus sont solides. Les principaux risques liés à l'activité (opérationnels, financiers, réglementaires) sont identifiés, analysés et suivis de manière structurée, en s'appuyant sur des indicateurs et, si besoin, sur des scénarios.

Une cartographie des risques est tenue à jour pour l'ensemble des activités. Elle permet d'adapter, si nécessaire, les mesures de maîtrise des risques existantes. Cette cartographie s'appuie notamment sur des contrôles et des audits destinés à prévenir la survenance de risques opérationnels ou financiers.

Le dispositif est piloté par le Responsable Risk Management. Le Comité des risques se réunit chaque trimestre (et plus souvent si nécessaire) pour examiner les mesures en place, ainsi que les limites et seuils d'alerte. Il peut décider d'ajuster le dispositif et, en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite, de déclencher les mesures appropriées.

## Conflits d'intérêts : prévention et contrôles

PERIAL AM identifie les situations qui pourraient créer un conflit d'intérêts et met en place des mesures pour les éviter. Cette prévention fait partie des contrôles clés de la Conformité et du Contrôle interne.

Concrètement, l'affectation des investissements entre les différents fonds gérés est vérifiée au regard de la stratégie d'investissement et des moyens financiers de chaque fonds. De même, lorsque des filiales du Groupe PERIAL interviennent dans la gestion des immeubles de vos SCPI, ces prestations sont encadrées par des contrats, documentées et contrôlées.

En 2025, les contrôles menés sur les transactions entre la SCPI et une entité du Groupe PERIAL n'ont pas mis en évidence d'honoraires versés à PERIAL Investment & Development au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

## Nos obligations et un suivi continu

PERIAL AM vérifie en continu, via ses politiques, ses procédures et son plan annuel de contrôle, le respect des obligations prévues par la directive AIFM. Ces obligations couvrent notamment : la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau de fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

## Vous informer tout au long de l'année

Pour vous informer de façon régulière, PERIAL AM publie une synthèse des activités de votre SCPI : à l'actif (acquisitions et cessions, situation locative, travaux, événements majeurs) et au passif (collecte, liquidité), ainsi que leurs impacts financiers et comptables. Cette information est disponible via plusieurs supports : bulletins semestriels d'information, rapport annuel et site internet (perial.com). PERIAL Asset Management présente également, chaque trimestre, ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI. Enfin, la note d'information remise lors de la souscription détaille le fonctionnement des SCPI.

## Fiabiliser l'information financière

Le contrôle comptable et financier interne des opérations des SCPI gérées par PERIAL Asset Management a trois objectifs :

- assurer des enregistrements comptables fiables (exactitude et exhaustivité) ;
- produire un reporting financier clair et pertinent ;
- établir des comptes annuels conformes à la réglementation.

La fiabilité des informations comptables et financières repose sur des règles, des procédures et des contrôles. Le traitement comptable est assuré à l'aide des logiciels suivants :

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

## Maîtriser le risque

PERIAL AM réalise également des « stress tests » (tests de résistance) en conditions de marché normales ou dégradées. Ces analyses permettent d'évaluer l'impact d'un décalage possible entre, d'un côté, des sorties qui peuvent être demandées par les associés et, de l'autre, des actifs immobiliers qui se vendent par nature plus lentement. Ce dispositif contribue à un suivi périodique robuste du risque de liquidité.

Par ailleurs, des ratios de risque sont suivis pour limiter la concentration sur un immeuble, un locataire ou un loyer, à l'échelle du patrimoine et de ses revenus. L'objectif est de contribuer à une gestion saine des SCPI et à la meilleure liquidité possible, qui dépend notamment de l'existence d'une contrepartie lors d'une souscription ou d'un achat. Des procédures spécifiques permettent aussi d'anticiper et de gérer, autant que possible, une situation de liquidité insuffisante.

À la clôture de l'exercice 2025, les limites fixées pour le suivi des risques financiers de votre SCPI étaient respectées : aucun dépassement n'a été constaté.

## Une politique de rémunération claire et transparente

PERIAL AM veille au respect des règles de rémunération prévues par la directive AIFM (directive 2011/61/UE du 8 juin 2011), applicable aux gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs.

PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération pour les collaborateurs dont les fonctions peuvent avoir un impact sur le profil de risque des FIA ou de la société de gestion.

Le comité des rémunérations examine les politiques et pratiques de rémunération, ainsi que les incitations susceptibles d'influencer la prise de risques. Il se réunit au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versé par Perial Asset Management pour le dernier exercice clos au 31/12/2025 a représenté **10 278 772,10 €** pour un effectif moyen de 141 ETP (Equivalent Temps Plein) dont **1 011 611,33 €** en part variable.

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en Euros	Au titre de 2025	En %
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	2 703 655	69,85 %
Rémunération des cadres supérieurs	1 167 051	30,15 %
<b>TOTAL</b>	<b>3 870 706</b>	
Dont salaires fixes		90 %
Dont rémunération variable		10 %

► Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL AM sont disponibles auprès de la société de gestion ([www.perial.com](http://www.perial.com)).

### Focus

#### UN MODÈLE DE CRÉATION DE VALEUR ENVIRONNEMENTALE ET SOCIALE AU CŒUR DES PRIORITÉS DE PERIAL AM

PERIAL Asset Management déploie une stratégie d'investissement responsable sur l'ensemble de sa gamme de fonds, avec une logique d'amélioration continue des performances extra-financières. Cette démarche s'inscrit dans la stratégie RSE du Groupe, « PERIAL Positive 2030 », qui fixe des objectifs à horizon 2030 sur 12 thématiques, réparties en trois piliers : climat, communauté et territoire. L'ensemble des 7 fonds (SCPI, SCI et FPCI) de PERIAL Asset Management sont labellisés ISR. Depuis plus de 15 ans, nous partageons la conviction que l'intégration de recherche d'impacts environnementaux et sociaux positifs au cœur de la stratégie opérationnelle des fonds est source de création de valeur et de résilience.



► Photo non contractuelle / DR

# PERIAL Positive 2030

## Des objectifs ambitieux pour répondre aux besoins fondamentaux

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités. La SCPI PERIAL Hospitalité Europe se focalise sur les enjeux de **bien-être des utilisateurs** des immeubles du patrimoine.

Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, **PERIAL Positive 2030**. Ces engagements se traduisent par la qualité juridique d'**entreprise à mission** et l'obtention de la **labélisation B Corp**. 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.

À ce jour, les sept fonds **de la gamme** proposée par PERIAL Asset Management sont **labélisés ISR**, dont la SCPI PERIAL Hospitalité Europe.

Au-delà de la labellisation, la SCPI PERIAL Hospitalité Europe vise à améliorer le **bien-être** des utilisateurs des biens immobiliers du patrimoine du fonds à horizon 2030. En effet, selon la commission européenne, le nombre d'Européens âgés de **plus de 65 ans** pourrait augmenter de 50 % d'ici **2050**, passant à **30 % de la population européenne**. Pour répondre aux besoins grandissant de cette classe d'âge, l'immobilier - cliniques, EHPAD, résidences seniors... - doit s'adapter pour continuer à les accueillir. Cet enjeu est mesuré à l'aide d'un **score social** construit 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 2025, **trois sites** - Freiberg, Aglasterhausen, Heerlen - ont fait l'objet d'une visite par une équipe d'experts en santé, faisant ressortir le besoin de structurer une **annexe ESG volontaire** pour accélérer les échanges sur ces sujets avec nos locataires, et listant quelques recommandations pour les locataires.

La stratégie ESG de PERIAL Hospitalité Europe s'appuie en outre sur **l'évaluation de la performance ESG de chacun des immeubles** 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 PERIAL Hospitalité Europe est classée **article 8** de la réglementation **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PERIAL HOSPITALITE 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 **PERIAL HOSPITALITE EUROPE** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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.

#### Indépendance

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 1<sup>er</sup> janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

#### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note « Changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences liées au changement de méthodes comptables relatif à la première application du règlement ANC n°2022-06.

### 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 œuvre 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.

### 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 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 2025

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier PERIAL HOSPITALITE EUROPE,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société **PERIAL HOSPITALITE 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'attache 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

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

### 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 la société Perial, société mère de votre société 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 2025, le solde de l'avance reçue est nul, les intérêts comptabilisés au titre de l'exercice s'élevant à 164 201 €.

#### Avec Perial Asset Management, votre société 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).

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 452 042 € hors taxes

- 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.

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 1 023 347 € hors taxes.

- 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 2025.

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

Au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025, cette commission s'élève à 471 626 € hors taxes

Fait à Paris,

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 2025 de la SCPI PF Hospitalité Europe

Mesdames, Messieurs, Cher(e)s associé(e)s de PF Hospitalité Europe,

Dans un environnement encore exigeant, votre SCPI PERIAL Hospitalité Europe démontre en 2025 la solidité de ses fondamentaux et la pertinence de son positionnement.

### Résultat

Les résultats de l'exercice traduisent cette résistance. Le dividende progresse à **6,80 € par part**, contre 6,20 € en 2024, soit un **taux de distribution de 4,11 %**. Cette évolution s'appuie sur une hausse des loyers à **20,7 M€** et du résultat net à **12,4 M€** (+17 %) et portée par la mise en exploitation de la clinique de Lindlar.

### Patrimoine

Au-delà de ces indicateurs, la qualité du portefeuille reste un point clé. Le **taux d'occupation financier atteint 99,3 %**, et la **durée moyenne des baux dépasse 16 ans**, offrant une visibilité élevée sur les revenus futurs. La variation de valeur du patrimoine reste contenue, à **-1 % à périmètre constant**, dans un marché immobilier encore en phase d'ajustement.

### Financement

Votre SCPI dispose également d'une structure financière maîtrisée, avec un **ratio d'endettement (LTV) de 27 %**, permettant de conserver des marges de manœuvre dans un contexte de taux toujours élevés.

Le Conseil de Surveillance reste particulièrement attentif à ces équilibres et nous suivons avec exigence les décisions de la société de gestion.

### Conclusion

L'année 2025 a été marquée par une phase de consolidation, sans acquisitions ni cessions, mais avec un travail approfondi sur l'exploitation, les coûts et la structuration financière. Cette discipline a permis d'améliorer la capacité distributive tout en renforçant la résilience du fonds.

Pour 2026, les enjeux sont clairement identifiés : accompagner la reprise de la collecte et relancer de manière sélective les investissements. Dans un marché en normalisation, des opportunités réapparaissent, mais elles nécessitent rigueur et sélectivité.

Le positionnement sur l'hospitalité — à la croisée de l'hôtellerie et de la santé — reste un choix structurant. Il combine des moteurs de croissance (tourisme, mobilité, vieillissement de la population) avec des revenus sécurisés par des baux longs et des exploitants spécialisés.

Dans ce contexte, votre SCPI aborde la période avec des bases solides, une stratégie lisible et une capacité à capter les opportunités du nouveau cycle immobilier.

Je vous remercie pour votre confiance et vous assure de la vigilance constante du Conseil de Surveillance dans la défense de vos intérêts. Nous vous invitons à voter favorablement à l'approbation des comptes de l'exercice, et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Fabrice BONGIOVANNI  
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

# Documents de synthèse



► Photo non contractuelle / DR

## &gt; ÉTAT DU PATRIMOINE (EN €)

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs Estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
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	+	405 346 228	355 552 226	350 231 528
Immobilisations en cours	+	87 384	87 384	44 989 613
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Provisions pour gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices	-	284 643	-	298 400
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>Titres Financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	+	-	-	-
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>		<b>405 148 969</b>	<b>355 639 611</b>	<b>394 922 741</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
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
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	+	5 471 550	5 471 550	4 757 583
Autres créances	+	9 048 282	9 048 282	10 964 365
Provisions pour dépréciation des créances	-	144 930	144 930	144 930
<b>Valeurs de placement et disponibilité</b>				
Valeurs mobilières de placements	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-
Autres disponibilités	+	1 715 023	1 715 023	3 637 893
<b>TOTAL III (ACTIFS D'EXPLOITATION)</b>		<b>16 114 999</b>	<b>16 114 999</b>	<b>19 239 983</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-	98 208 435	98 208 435	86 490 501
Dettes d'exploitation	-	4 136 110	4 136 110	4 977 718
Dettes diverses	-	8 992 076	8 992 076	8 165 671
<b>TOTAL IV (PASSIFS D'EXPLOITATION)</b>		<b>-111 336 621</b>	<b>-111 336 621</b>	<b>-99 633 891</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	+	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	148 648
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	1 566 203	1 566 203	61 676
<b>TOTAL V (COMPTES DE RÉGULARISATION)</b>		<b>1 566 203</b>	<b>1 566 203</b>	<b>-86 972</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>		<b>311 493 549</b>		<b>314 441 861</b>
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE</b>			<b>261 984 191</b>	<b>269 459 120</b>

## &gt; COMPTE DE RÉSULTAT

	31/12/2025		31/12/2024		Variation	
	En K€	En %	En K€	En %	En K€	En %
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>						
<b>Produits de l'activité immobilière</b>						
Loyers	+	20 722 876	20 117 222	606	3 %	
Charges facturées	+	1 394 074	1 381 505	13	1 %	
Produits des participations contrôlées	+	-	-	-	0 %	
Produits annexes	+	-	3 887	-4	-100 %	
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	210 517	232 700	-22	-10 %	
Transferts de charges immobilières	+	-	-	-	0 %	
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>		<b>22 327 466</b>	<b>21 735 314</b>	<b>592</b>	<b>3 %</b>	
<b>Charges de l'activité immobilière</b>						
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	1 394 074	1 381 505	13	1 %	
Travaux de gros entretiens	-	4 066	-	4		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	26 278	75 023	-49	-65 %	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	196 760	268 400	-72	-27 %	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	0 %	
Autres charges immobilières	-	5 169 836	4 927 207	243	5 %	
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-	-	0 %	
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>		<b>6 791 014</b>	<b>6 652 136</b>	<b>139</b>	<b>2 %</b>	
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I - II)</b>		<b>15 536 452</b>	<b>15 083 178</b>	<b>453</b>	<b>3 %</b>	
<b>Produits d'exploitation</b>						
Produit divers de gestion courante	+	143	8	0	1803 %	
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-	0 %	
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-	-	0 %	
Transferts de charges d'exploitation	+	-	2 131 716	-2 132	-100 %	
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-	-	0 %	
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		<b>143</b>	<b>2 131 723</b>	<b>-2 132</b>	<b>-100 %</b>	
<b>Charges d'exploitation</b>						
Commissions de la société de gestion	-	1 023 347	1 416 019	-393	-28 %	
Charges d'exploitation de la société	-	1 956 611	3 944 910	-1 988	-50 %	
Diverses charges d'exploitation	-	28 296	1 043 881	-1 016	-97 %	
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	310 482	219 115	91	42 %	
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-	0 %	
Dépréciation des créances douteuses	-	-	144 930	-145	-100 %	
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>		<b>3 318 736</b>	<b>6 768 856</b>	<b>-3 450</b>	<b>-51 %</b>	
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I - II)</b>		<b>-3 318 592</b>	<b>-4 637 133</b>	<b>1 319</b>	<b>-28 %</b>	
<b>Produits financiers</b>						
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-	0 %	
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-	0 %	
Autres produits financiers	+	211 883	114 684	97	85 %	
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-	0 %	
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>211 883</b>	<b>114 684</b>	<b>97</b>	<b>85 %</b>	
<b>Charges financières</b>						
Charges d'intérêts des emprunts	-	60 323	26 531	34	127 %	
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0 %	
Autres charges financières	-	-	-	-	0 %	
Dépréciations	-	-	-	-	0 %	
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>		<b>60 323</b>	<b>26 531</b>	<b>34</b>	<b>127 %</b>	
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = I - II</b>		<b>151 560</b>	<b>88 153</b>	<b>63</b>	<b>72 %</b>	
<b>Produits exceptionnels</b>						
Produits exceptionnels	+	-	-	-	0 %	
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	0 %	
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0 %</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>						
Charges exceptionnelles	-	-	2 218	-2	-100 %	
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	0 %	
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>-</b>	<b>2 218</b>	<b>-2</b>	<b>-100 %</b>	
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D - I + II</b>		<b>-</b>	<b>-2 218</b>	<b>2</b>	<b>-100 %</b>	
<b>RÉSULTAT NET (A + B + C + D)</b>		<b>12 369 420</b>	<b>10 531 981</b>	<b>1 837</b>	<b>17 %</b>	

> TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Situation d'ouverture 01/01/2025	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2025
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	286 066 050	-	3 955 800	290 021 850
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	-10 012 350	-	-4 008 300	-14 020 650
<b>Value sur sorties d'immobilisations</b>	-	-	<b>-2 930 974</b>	<b>-2 930 974</b>
Primes d'émission ou de fusion	92 569 867	-	810 882	93 380 749
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	-1 440 808	-	-417 130	-1 857 939
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	-53 125 942	-	-253 315	-53 379 257
<b>Ecarts de réévaluation</b>				
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
<b>Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable</b>	-	-	-	-
<b>Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés</b>	-	-	-	-
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	1 061 853	-676 809	-	385 045
Résultat de l'exercice	10 531 981	-10 531 981	12 369 420	12 369 420
Acompte sur distribution	-11 208 789	11 208 790	-12 474 695	-12 474 695
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>314 441 861</b>	<b>-</b>	<b>-2 948 312</b>	<b>311 493 549</b>



► Photo non contractuelle / DR

> ENGAGEMENTS HORS-BILAN 31/12/2025

	2025	2024
Dettes garanties	-	-
<b>Engagements donnés:</b>		
Engagements d'achats d'immeubles *	-	-
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	-	-
Engagements sur immeubles acquis en VEFA	-	-
<b>Garanties données</b>		
Hypothèques liées aux emprunts	93 097 751	-
Promesses d'affectation hypothécaires 1er rang	-	-
Privilège de prêteur de denier (PPD) en 1er rang	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>93 097 751</b>	<b>-</b>

\* Engagement d'achat d'immeubles :

	2025	2024
	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	2025	2024
Engagements reçus		
Cautions reçues des locataires	750 000	1 158 389
Garanties bancaires	6 168 776	3 742 081
Garanties reçues	2 192 793	785 043
<b>Lignes Court Terme et facilités de caisse **</b>		
Ligne CT Palatine 49,4 M€	Non renouvelée	47 400 000
Ligne CT CE IDF 25,0 M€	25 000 000	25 000 000
Emprunt CT Perial SAS 20,0 M€	20 000 000	20 000 000
Garanties reçues	-	-
Aval, cautions	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>54 111 569</b>	<b>98 085 513</b>

\*\* Montant tiré au 31/12/2025 :

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

> EMPRUNTS SANS GARANTIE / REMBOURSÉS / CONTRACTÉS EN 2025

Financement	Prêteur	Type	Montant	Commentaires
Nouveau prêt Portefeuille 8 B&B Espagne	BBVA	Hypothécaire	21 100 000 €	-
Nouveau prêt Portefeuille 7 actifs Allemagne	Banque Palatine	Hypothécaire	50 000 000 €	-
Remboursement ligne Court Terme	Banque Palatine	Sans garantie	-49 400 000 €	-
Nouveau prêt Premier Inn Hanovre	MHB	Hypothécaire	10 000 000 €	Prêt non tiré au 31/12. Tirage en Janvier 2026

# Projet de résolutions

Chères Associées, 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 une résolution d'ordre extraordinaire qui a pour objectif de permettre au reversement de ce « reset fiscal » d'avoir lieu lors du versement de chaque acompte sur dividende.

## Reversement de plus-value de cessions immobilières (Résolution 10)

Lorsque la SCPI distribue une plus-value immobilière, celle-ci est versée après déduction du potentiel impôt sur les plus-values (net), la société de gestion réglant cet impôt pour le compte des associés personnes physiques. Les personnes morales n'étant pas soumises à cette fiscalité, la part correspondant à cet impôt leur est reversée sous forme de complément de distribution, appelé reversement « reset fiscal ».

Dans le cadre de cette résolution, nous vous proposons de permettre au reversement de ce « reset fiscal » d'avoir lieu lors du versement de chaque acompte sur dividende.

## Résolutions à titre ordinaire

### 1<sup>ère</sup> 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 2025 ; 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 2025 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés et qui se soldent par un bénéfice de 12 369 419,96 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 2025 à 276 001 200 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 2025.

- décide d'affecter le bénéfice de l'exercice comme suit :
  - > bénéfice de l'exercice : 12 369 419,96 euros
  - > report à nouveau antérieur : 385 045,20 euros

Formant un bénéfice distribuable de : 12 754 465,16 euros

- décide :

- > de fixer le dividende de l'exercice au montant de : 12 474 694,60 euros correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- > d'affecter le solde au report à nouveau : 279 770,56 euros

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 à 6,80 euros.

### 2<sup>ème</sup> Résolution

**(Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025)**

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 12 369 419,96 euros au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, sur proposition de la Société de Gestion :

### 3<sup>ème</sup> Résolution

**(Examen et approbation des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L214-106 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 2025, telles que visées à l'article L214-106 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.

### 4<sup>ème</sup> Résolution

**(Fixation du montant des jetons de présence et des frais alloués au conseil de surveillance pour l'exercice 2026)**

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 2026, 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.

### 5<sup>ème</sup> 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 2029 sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2028, les trois candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

**Candidats sortants :**

- Monsieur Frédéric BODART
- Monsieur Fabrice BONGIOVANNI ;
- Monsieur Pierre-Yves BOULVERT.

**Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :**

- Monsieur Frédéric BODART ;
- Monsieur Fabrice BONGIOVANNI ;
- Monsieur Pierre-Yves BOULVERT.

**Nouveaux candidats :**

- AAAZ, représentée par Monsieur Jocelyn BLANC ;
- Monsieur Pasquin BATTINI-PIERSON ;
- LFMJ, représentée par Monsieur Philippe HAGUET ;
- Monsieur Ludovic POURRIER ;
- Monsieur Fabien ROYER ;
- SCI ISIS, représentée par Monsieur Dominique PONTABRY ;
- Monsieur Aurélien TRIQUET ;
- Monsieur Didier VANHAMME.

### 6<sup>ème</sup> 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-proprétaires 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.

### 7<sup>ème</sup> 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.

### 8<sup>ème</sup> Résolution

**(Renouvellement du mandat du commissaire aux comptes titulaire)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir constaté que le mandat de la société B&M Conseils (443 736 707 RCS Paris), commissaire aux comptes titulaire, arrivait à expiration lors de la présente assemblée, décide de renouveler son mandat de commissaire aux compte titulaire pour une durée de six exercices.

Son mandat prendra fin lors de l'assemblée générale appelée à statuer en 2032 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

### 9<sup>ème</sup> Résolution

**(Non-renouvellement et non-remplacement du commissaire aux comptes suppléant de la Société)**

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, et après avoir constaté que les fonctions du commissaire aux comptes suppléant, Monsieur Bernard LABOUESSE, arrivaient à échéance lors de la présente assemblée, décide de ne pas procéder à son renouvellement et à son remplacement, en application des dispositions légales et réglementaires en vigueur.

## Résolutions à titre extraordinaire

### 10<sup>ème</sup> Résolution

**(Modification de l'article 27 "Plus-value immobilières sur cession 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 modifier le cinquième paragraphe de l'article 27 « Plus-value

immobilières sur cession d'actifs » des statuts de la Société, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article demeure inchangé) :

**« Article 27 – Plus-values immobilières sur cession d'actifs »**

« [.../...] »

*Ce paiement interviendra lors du versement de chaque acompte sur dividende versé au cours de l'exercice.*

[.../...] »

### 11<sup>ème</sup> 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.

# Annexe comptable



**PERIAL  
HOSPITALITÉ  
EUROPE**



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## I – FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2025 de 26 372 parts pour un montant de 4 766 682 € contre 58 291 parts pour un montant souscrit de 10 539 993 € en 2024.
- 26 722 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2025 pour un montant de 4 425 430 €.
- Aucune cession réalisée au cours de l'exercice.
- 20 620 parts en attente de retrait au 31 Décembre 2025 pour un montant de 3 414 878 € soit 1 % de la capitalisation de la SCPI.

### Au 31 décembre 2025 :

- L'Etat du patrimoine de la société Perial Hospitalité Europe fait apparaître une valeur bilantielle totale de 311 493 549 € et une valeur estimée totale de 261 984 191 €.
- Le bénéfice s'établit à 12 369 420 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 6,80 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 341 252 €.
- 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 1 840 008 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables.

À compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, ils sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

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 "Etat 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

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires,
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement,
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n°2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et la plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

### Incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 :

L'imputation sur la prime d'émission des commissions de souscription facturées par la société de gestion a été comptabilisée en déduction de ces dernières au 31 décembre 2025 pour un montant de 452 042 euros, alors qu'elle était constatée au 31 décembre 2024 dans le poste transferts de charges pour un montant de 1 028 342 euros.

## 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 des expertises effectuées par la société BNP Paribas Real Estate en qualité d'expert indépendant, et d'une valorisation interne pour les actifs santé allemands. 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.

Sur l'exercice 2025, la société BNP Paribas Real Estate, désormais en charge des évaluations à la place de JLL, a réalisé l'évaluation du patrimoine en deux étapes. Une première expertise de l'ensemble du portefeuille a été réalisée au 30 juin 2025 portant sur 29 actifs. Au 31 décembre 2025, 14 d'entre eux ont fait l'objet d'une actualisation par l'expert externe, tandis que les 15 actifs restants ont été actualisés en interne.

### Valeur vénale

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	405 433 613	220,34
Valeur vénale / expertise	355 639 611	193,28
Valeur de réalisation	261 984 191	142,38
Valeur de reconstitution *	324 702 321	176,47

\* Droits de mutation calculés par l'expert indépendant avec un taux moyen de 6,08 % sur 2025

### 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 HT (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 HT.

### 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 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 immobilier, 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'exécution. 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

	Valeurs nettes 2025		Valeurs nettes 2024	
	Comptables	Estimées	Comptables	Estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
<b>Droits réels</b>	-	-	-	-
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Hôtels, tourisme, loisirs	144 791 656	143 750 000	144 887 222	132 340 000
Santé, éducation, bureaux	254 622 597	209 843 226	199 418 449	177 620 000
Alternatifs	5 931 975	1 959 000	5 925 856	3 880 000
<b>Immobilisations en cours</b>				
Santé, éducation, bureaux	87 384	87 384	44 989 613	36 100 000
Alternatifs	-	-	-	-
Hôtels, tourisme, loisirs	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>405 433 613</b>	<b>355 639 611</b>	<b>395 221 141</b>	<b>349 940 000</b>

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

##### Droits réels, concessions

Néant.



► Photo non contractuelle / DR

#### Immeubles

Ventilation par nature - Valeur Brute	Montant au 01-01-2025	Acquisitions	Cessions, transferts ou sorties d'actif *	Montant au 31-12-2025
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	350 231 527	12 602 940	-42 511 760,58	405 346 228
Construction et sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	44 989 614	335 504	45 237 732,81	87 385
Autres	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>395 221 141</b>	<b>12 938 444</b>	<b>2 725 972</b>	<b>405 433 613</b>
Ventilation par nature - Amortissements	Montant au 01-01-2025	Dotations	Reprises	Montant au 31-12-2025
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

\* 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 31/12/2024	Impact changement de méthode	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		Montant au 31/12/2025
				Ventes	PGE	
Provisions pour gros entretiens	298 400	-	196 760	-	210 517	284 643
<b>TOTAL</b>	<b>298 400</b>	<b>-</b>	<b>196 760</b>	<b>-</b>	<b>210 517</b>	<b>284 643</b>

	Montant au 01/01/2025	Dotation		Reprise		Montant au 31/12/2025
		Achats d'immeuble Existant au 01/01	Patrimoine Existant au 01/01	Vente d'immeuble existant au 01/01	Patrimoine Existant au 01/01	
DEPENSES N+1	107 400	-	120 000	-	-171 517	55 883
DEPENSES N+2	124 000	-	25 760	-	-3 000	146 760
DEPENSES N+3	30 000	-	-	-	-36 000	-6 000
DEPENSES N+4	36 000	-	23 000	-	-	59 000
DEPENSES N+5	1 000	-	28 000	-	-	29 000
<b>TOTAUX</b>	<b>298 400</b>	<b>-</b>	<b>196 760</b>	<b>-</b>	<b>-210 517</b>	<b>284 643</b>

#### Autres actifs et passifs d'exploitation

##### Immobilisations autres que les titres de participation

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

## Créances

### Créances locataires et comptes rattachés

	2025	2024
Solde locataires débiteurs	2 252 285	1 686 601
dont locataires douteux *	1 051 661	1 051 661
Factures à établir	3 219 265	3 070 982
Provisions sur charges	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 471 550</b>	<b>4 757 583</b>

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

### Autres créances

	2025	2024
Créances fiscales et sociales	6 604 083	7 045 543
Associés : opérations en capital	120 738	340 514
Fournisseurs débiteurs	723 442	204 791
Débiteurs divers *	1 600 019	3 373 517
Provisions sur charges versées aux syndicats	-	-
Autres créances (subventions à recevoir...)	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>9 048 282</b>	<b>10 964 365</b>

\* dont 300 000 € de séquestres sur immobilisations

## Valeurs de placement et disponibilités

À la fin de l'année 2025, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s'élève à 211 883 €.

## Comptes de régularisation actif et passif

### Charges à répartir sur plusieurs exercices

	Montant au 01/01/2025	Variation de l'exercice	dotation CAR l'exercice	Montant au 31/12/2025
Charges à répartir	61 676	1 815 009	310 482	1 566 203
<b>TOTAL</b>	<b>61 676</b>	<b>1 815 009</b>	<b>310 482</b>	<b>1 566 203</b>

\* 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	2025	2024
Produits afférents aux loyers	-	148 648
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>148 648</b>

### Provisions

	Montant au 01/01/2025	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Provisions pour dépréciation des comptes locataires	144 930	-	-	144 930
Provisions pour dépréciation des débiteurs divers	-	-	-	-
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>144 930</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>144 930</b>

## Dettes

### Dettes financières

	2025	2024
Emprunts bancaires et intérêts courus	96 705 904	84 987 970
Dépôts de garantie reçus des locataires	1 502 531	1 502 531
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>98 208 435</b>	<b>86 490 501</b>

Ventilation par maturité résiduelle	Jusqu'à 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	Total
<b>Emprunt à taux fixe</b>				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
<b>Emprunts à taux variable</b>				
Emprunts amortissables	383 598	70 524 603	-	70 908 201
Lignes de crédit court terme	25 000 000	-	-	25 000 000
<b>TOTAL</b>	<b>25 383 598</b>	<b>70 524 603</b>	<b>-</b>	<b>95 908 201</b>

Ventilation des dettes financières par nature d'actifs	2025	2024
Emprunts immobiliers	-	-
Lignes de crédit court terme/moyen terme	95 908 201	84 601 338

### Détail des emprunts à taux variables

Organisme prêteur	Financement	Montant	Taux	Durée de maturité
LA CAISSE D'EPARGNE	Ligne crédit CT	25 000 000	Euribor 3 mois +1,45 %	1 mois *
BBVA	Emprunt LT	20 908 201	Euribor 3 mois +2 %	4 ans et 4 mois
PAL	Emprunt LT	50 000 000	Euribor 3 mois +1,90 %	4 ans et 4 mois
<b>TOTAL</b>		<b>95 908 201</b>		

\* Lignes de crédit renouvelables

### Dettes d'exploitation

	2025	2024
Comptes locataires créditeurs *	-	1 609 954
Avoirs à établir	-	-
Locataires provisions sur charges reçues	-	319 020
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	4 136 110	3 048 744
<b>TOTAL</b>	<b>4 136 110</b>	<b>4 977 718</b>

\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 le poste "Comptes locataires créditeurs" est inclus dans les "Dettes diverses"

### Dettes diverses

	2025	2024
Locataires créditeurs *	1 844 325	-
Dettes fiscales et sociales	1 421 455	2 623 750
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	300 000	-
Associés dividendes à payer	5 589 117	2 843 910
Créditeurs divers	-162 821	2 698 011
<b>TOTAL</b>	<b>8 992 076</b>	<b>8 165 671</b>

\* Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2025 le poste "Comptes locataires créditeurs" est inclus dans les "Dettes diverses"

## Capitaux propres

### Capital souscrit

Le capital s'élève depuis l'origine à 276 001 200 € dont 26 372 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 3 955 800 €. 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 1<sup>er</sup> mars 2024.

### Capital, retraits des parts

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 14 020 650 € à fin décembre 2025 dont 26 722 parts en retrait sur l'exercice pour 4 008 300 €. Au 31 décembre 2025 il reste un total de 20 620 parts en attente de retrait pour un montant de 3 414 878 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

### Prime d'émission / prélèvements sur prime d'émission

	Montant au 01/01/2025	Variation de l'exercice	Montant au 31/12/2025
Prime d'émission brute	92 569 867	810 882	93 380 749
Prime d'émission brute-retrait des parts	-1 440 809	-417 130	-1 857 939
<b>Prélèvements sur prime d'émission :</b>			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-	-	-
- frais d'acquisition des immeubles	-17 942 759	-46 214	-17 988 972
- commissions de souscription	-35 183 184	-207 101	-35 390 284
<b>Total des prélèvements</b>	<b>-53 125 942</b>	<b>-253 315</b>	<b>-53 379 257</b>
<b>PRIME D'ÉMISSION NETTE</b>	<b>38 003 116</b>	<b>140 437</b>	<b>38 143 553</b>

### Affectation du résultat de l'exercice précédent

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 19 juin 2025 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2024 d'un montant de 10 531 981 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 11 208 789 € et de prélever sur le report à nouveau la somme de 676 809 €.



► Photo non contractuelle / DR

## Compte de résultat

### Variation des remboursements

Nature des charges	2025	2024
Charges diverses, fournitures et services	714 731	639 099
Taxes locatives (TOM...)	42 989	44 635
<b>Total charges locatives</b>	<b>757 720</b>	<b>683 734</b>
Travaux, entretien courant	30 344	9 800
Assurances	20 864	136 620
Taxes foncières	611 937	467 317
Taxes sur les bureaux	-	-
Frais de procédures	-	-
Charges non locatives diverses	-	72 719
Gestion Locative Déléguée.	3 553	3 553
Commissions et honoraires	-	7 762
<b>Total charges immobilières</b>	<b>666 698</b>	<b>697 771</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1 424 418</b>	<b>1 381 505</b>

### Autres charges immobilières

	2025	2024
Charges de copropriété	173 758	52 658
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers...)	145 959	97 098
Impôts locaux	500 688	417 835
Loyers bail à construction	-	-
Gestion locative déléguée	759 888	779 757
Intérêts d'emprunts	3 491 347	3 522 861
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, Couverture de franchise cédée...)	98 196	57 000
<b>TOTAL</b>	<b>5 169 836</b>	<b>4 927 208</b>



► Photo non contractuelle / DR

### Charges d'exploitation

	2025	2024
Commissions de la société de gestion	1 023 347	1 416 019
<b>Commissions de la société de gestion</b>	<b>1 023 347</b>	<b>1 416 019</b>
Honoraires dépositaire	26 945	23 500
Honoraires commissaire aux comptes *	23 227	19 400
Honoraires ESG	2 767	-
Honoraires expertise immeubles	-	79 480
Honoraires de recherche locataires	-	-
Honoraires divers **	182 887	262 808
Publicité et publication	74 237	66 393
Frais de PTT	10 864	29 668
Services bancaires	136 357	195 410
CET (CVAE)	947	-
Impôts sur les sociétés Europe	1 166 532	1 948 245
TVA non récupérable	341 652	301 997
Droits d'enregistrement **	-	1 012 520
Frais liés aux emprunts	-	-
Autres (frais de déplacements...)	-	5 489
<b>Charges d'exploitation de la société</b>	<b>1 966 416</b>	<b>3 944 910</b>
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 375
Pertes sur créances irrécouvrables	3 272	-
Commissions de souscription ***	-	1 028 342
Commissions d'arbitrage	-	-
Autres charges d'exploitation	10 024	164
Diverses charges d'exploitation	28 296	1 043 881
<b>TOTAL</b>	<b>3 018 059</b>	<b>6 404 811</b>

\* Dont 23K€ d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes.

\*\* Les postes "Droits d'enregistrement" et "Commissions de souscription" intègrent respectivement 46K€ et 452K€ 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

	2025	2024
Charges forfaitaires	-	-
Remises en état facturées (départs locataires)	-	-
Etat des lieux facturés	-	-
Remboursement assurance	-	-
Autres produits	143	3 894
<b>TOTAL</b>	<b>143</b>	<b>3 894</b>

### Transfert de charges d'exploitation

Eléments	2025	2024
Frais acquisition immeubles *	-	1 103 373
Commissions de souscriptions *	-	1 028 343
Commissions sur arbitrage	-	-
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>2 131 716</b>

\* Intégralement prélevés sur la prime d'émission. Par analogie avec la mise à jour du Plan Comptable général, les comptes de transfert de charge ont cessé d'être utilisés à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025

### Charges et produits financiers

Eléments	Charges	Produits
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	60 323	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	-
Autres produits financiers	-	211 883
Produits financiers sur compte courant SCI	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>60 323</b>	<b>211 883</b>

### Charges et produits exceptionnels

Eléments	Charges	Produits
Produits exceptionnels	-	-
Reprises de provisions exceptionnelles	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## IV – INFORMATIONS DIVERSES (EN EUROS)

### Produits à recevoir

	2025	2024
Créances rattachées à des participations	-	-
Locataires et comptes rattachés*	3 219 265	3 070 982
Autres créances d'exploitation	-	-
Disponibilités	22 067	39 896
<b>TOTAL</b>	<b>3 241 332</b>	<b>3 110 878</b>

\* Essentiellement liés à des charges locatives à refacturer & des loyers

### Charges à payer

	2025	2024
Intérêts courus sur emprunt	797 703	279 436
Services bancaires (frais, intérêts)	-	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 946 076	2 166 870
Charges immobilières	705 995	712 387
Frais d'Assemblée Générale	27 903	68 467
Divers	71 053	-
CVAE	-	-
IS Europe	936 452	4 655 607
Taxe foncière	-	-
TVA non récupérable	-	-
Avoirs à établir	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>5 485 182</b>	<b>7 882 767</b>

### Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2025

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénale 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'acquisition	Surface utile	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et Agencements	Prix de revient 31/12/2025	Prix de revient 31/12/2024
<b>HOTELS, TOURISME, LOISIRS</b>						
<b>ALLEMAGNE</b>						
HANOVRE / PREMIER INN	01/11/2022	6 904 m <sup>2</sup>	25 655 317	1 389 688	27 045 004	27 035 028
CAMPANILE / OFFENBACH	30/11/2022	7 638 m <sup>2</sup>	16 668 797	19 974	16 688 771	16 677 184
<b>ESPAGNE</b>						
BARCELONE / MATARO	24/11/2020	3 568 m <sup>2</sup>	6 237 351	396 834	6 634 184	6 702 423
WEI ALICANTE SL - ALBACETE	17/12/2021	2 805 m <sup>2</sup>	5 224 658	-	5 224 658	5 224 507
WEI ALICANTE SL - FIGUERES	17/12/2021	2 282 m <sup>2</sup>	4 580 325	-	4 580 325	4 580 173
WEI ALICANTE SL - PATERNA VALENCIA	17/12/2021	2 500 m <sup>2</sup>	2 103 099	-	2 103 099	2 102 948
WEI ALICANTE SL - SALT	17/12/2021	2 493 m <sup>2</sup>	3 887 153	-	3 887 153	3 887 002
B&B GRANOLLERS	31/05/2022	2 500 m <sup>2</sup>	5 209 835	-	5 209 835	5 218 987
B&B FUENLABRADA	31/05/2022	4 854 m <sup>2</sup>	5 892 343	-	5 892 343	5 902 671
B&B MOLLET DEL VALLES	31/05/2022	2 048 m <sup>2</sup>	5 966 735	-	5 966 735	5 977 195
B&B VILADECANS	31/05/2022	6 593 m <sup>2</sup>	17 300 601	-	17 300 601	17 330 979
B&B CART - CARTAGEN	17/12/2021	6 499 m <sup>2</sup>	6 874 290	-	6 874 290	6 873 866
<b>ITALIE</b>						
JESOLO / ALMAR RESORT & SPA	27/07/2022	13 079 m <sup>2</sup>	36 688 212	696 446	37 384 658	37 374 258
<b>SANTE ET EDUCATION</b>						
<b>ALLEMAGNE</b>						
HOMBOURG / PRO SENIORE	01/10/2021	12 273 m <sup>2</sup>	34 468 717	-	34 468 717	34 468 717
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	14/04/2022	8 770 m <sup>2</sup>	55 112 483	-	55 112 483	44 989 613
ZESS BURGHAUSEN	13/07/2022	4 143 m <sup>2</sup>	10 581 154	-	10 581 154	10 581 154
MAGDEBURG	12/12/2022	4 602 m <sup>2</sup>	13 540 452	-	13 540 452	13 539 612
VERWALTUNGSCAMPUS HERFORD	02/09/2022	6 541 m <sup>2</sup>	12 003 104	2 650	12 005 754	12 003 104
MAGDEBURG FELGELEBER	21/03/2024	4 303 m <sup>2</sup>	18 973 654	5 000	18 978 654	18 971 274
KLINIK SCHEIDEGG - M&C	01/12/2022	11 946 m <sup>2</sup>	15 167 225	-	15 167 225	15 162 225
KLINIK SCHWEDENECK - M&C	01/12/2022	6 645 m <sup>2</sup>	7 595 363	9 450	7 604 813	7 570 451
KLINIK GRAFENAU - M&C	13/12/2022	7 611 m <sup>2</sup>	13 740 890	27 246	13 768 136	13 753 686
KLINIK OBERSTAUFEN - M&C	21/12/2022	4 268 m <sup>2</sup>	3 777 261	-	3 777 261	3 772 261
HERLEEN	15/12/2020	4 845 m <sup>2</sup>	10 932 440	175 353	11 107 794	10 993 413
MALTERIE DE GOUDSBLOEM	29/06/2021	902 m <sup>2</sup>	5 094 394	12 612	5 107 006	5 099 639
KLINIK SELLIN - M&C	27/01/2023	7 220 m <sup>2</sup>	20 402 673	15 770	20 418 443	20 402 673
PTF GREEN - FREIBERG	30/06/2023	9 557 m <sup>2</sup>	25 167 230	33 794	25 201 024	25 196 024
PTF GREEN - AGLASTARHAUSEN	29/12/2023	5 677 m <sup>2</sup>	7 871 067	-	7 871 067	7 904 218
<b>ALTERNATIFS</b>						
<b>ESPAGNE</b>						
GRENADÉ / MANO DE HIERRO	06/07/2021	1 300 m <sup>2</sup>	5 879 265	52 710	5 931 975	5 925 856
<b>TOTAL</b>			<b>402 596 086</b>	<b>2 837 526</b>	<b>405 433 613</b>	<b>395 221 141</b>

## Glossaire

### Taux de distribution

Le taux de distribution correspond au dividende brut versé au titre de l'année rapporté au prix de souscription de la part au 1er janvier de l'exercice, conformément à la méthodologie préconisée par l'ASPIM et retenue par l'AMF.

### TRI (Taux de rentabilité interne)

Le taux de rentabilité interne (TRI) mesure la performance globale d'un investissement en prenant en compte l'ensemble des flux perçus (dividendes et prix de cession), sur une période donnée. Il intègre à la fois les revenus distribués et l'évolution de la valeur de la part.

### PGA (Performance Globale Annuelle)

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.

### Dividende

Le dividende versé au titre de l'exercice se compose d'un revenu courant issu de l'exploitation du patrimoine immobilier et, le cas échéant, de distributions de plus-values réalisées lors des cessions d'actifs. Les distributions de plus-values présentent un caractère non récurrent.

### Report à nouveau (RAN)

Le report à nouveau correspond à la part du résultat non distribuée et mise en réserve. Il constitue une réserve mobilisable permettant de lisser les distributions dans le temps. Il est généralement exprimé en montant par part ou en nombre de jours de distribution.

### Taux d'occupation financier (TOF)

Le taux d'occupation financier correspond au rapport entre les loyers facturés (ou quittancés) et les loyers potentiels si l'ensemble du patrimoine était loué. Il constitue un indicateur de performance locative du patrimoine.

### Taux d'occupation physique (TOP)

Le taux d'occupation physique correspond à la part des surfaces louées rapportée à la surface totale du patrimoine détenu.

### Valeur de réalisation

La valeur de réalisation correspond à la valeur vénale du patrimoine immobilier augmentée des autres actifs nets de la SCPI. Elle est exprimée par part.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais et droits nécessaires pour reconstituer le patrimoine. Elle constitue une référence pour le positionnement du prix de souscription dans la fourchette réglementaire.

### Valeur de retrait

La valeur de retrait correspond au montant perçu par l'associé en cas de retrait, après déduction des frais de souscription.

### Loan-to-Value (LTV)

Le ratio d'endettement (Loan-to-Value – LTV) mesure le niveau d'endettement de la SCPI rapporté à la valeur de son patrimoine immobilier.

### Prix de Souscription

Le prix de souscription correspond au prix acquitté par l'investisseur pour l'acquisition d'une part, incluant la valeur nominale et la prime d'émission.

### Capitalisation

La capitalisation correspond à la valeur totale des parts de la SCPI, calculée sur la base du nombre de parts en circulation et du prix de souscription.

### Collecte brute / nette

La collecte brute correspond au total des souscriptions sur la période. La collecte nette correspond à la collecte brute diminuée des retraits ou cessions de parts.

### Indicateurs ESG / SFDR

Les indicateurs extra-financiers présentés s'inscrivent dans le cadre du règlement européen SFDR et traduisent les engagements environnementaux, sociaux et de gouvernance de la SCPI selon des méthodologies propres détaillées dans le rapport.

#### ► Crédits photos :

Offset/Imagera, Christophe Meireis,

Photo de couverture : iStock.

Luc Boegly, PERIAL droits réservés.

Conception et Réalisation





S.A.S. au capital de 495 840 €

34 rue Guersant - 75017 Paris

Tél.: +33 (0)1 56 43 11 00

[www.perial.com](http://www.perial.com)

Agrément AMF N° GP 07000034

## 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**

Il a réalisé des **investissements durables 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

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : \_\_\_%

**Non**

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 37,29% d'investissements durables

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

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 promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**



### 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 PERIAL 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 de la société, à la page Durabilité au niveau de PERIAL Asset Management – vision et cadre : <https://www.perial.com/groupe-perial/durabilite>.

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 le score social moyen 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 2025 :

- Il n'y a pas eu de nouvelle acquisition, le respect du PERIAL ESG Score minimum n'est donc pas applicable ;
- Le « score social » moyen du fonds s'élève à 29/100 avec 59% des actifs évalués (en nombre) et 40% (en VVHD).

### ● **... Et par rapport aux périodes précédentes ?**

Par rapport à l'année précédente, sur l'année 2024 :

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

### ● **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.

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 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 PERIAL Hospitalité Europe ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers **prennent notamment en compte les principales incidences négatives** identifiées par 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 intervenant sur le patrimoine du fonds sont contractuellement engagés** dans une démarche **de prévention et de gestion des risques climatiques**. En outre, l'**équipe Immobilier Durable** de PERIAL Asset Management travaille à la **définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés**, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine immobilier.

*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 (l'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires).

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.

**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.

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.

*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 2025 :

- **[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 : 55% ;
- **[PAI optionnel]** Intensité de consommation d'énergie :  $180 \times 10^{-6}$  GWh<sub>EP</sub>/m<sup>2</sup>.

## 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 2025.

Investissement les plus importants	Secteur	% d'Actifs*	Pays
ALMAR JESOLO RESORT	Immobilier	13%	ITALIE
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	Immobilier	11%	ALLEMAGNE
HOMBOURG / PRO SENIORE	Immobilier	8%	ALLEMAGNE
HANNOVER/PREMIER INN	Immobilier	6%	ALLEMAGNE
KLINIK SELLIN - M&C	Immobilier	6%	ALLEMAGNE
B&B - VILADECANS	Immobilier	5%	ESPAGNE
PTF GREEN - FREIBERG	Immobilier	5%	ALLEMAGNE
KLINIK SCHEIDEGG - M&C	Immobilier	4%	ALLEMAGNE
KLINIK GRAFENAU - M&C	Immobilier	4%	ALLEMAGNE
HOTEL KAISERLEI / OFFENBACH	Immobilier	4%	ALLEMAGNE
PTF GREEN - MAGDEBURG FELGELBER	Immobilier	4%	ALLEMAGNE
PTF GREEN - MAGDEBURG ELBINSEL	Immobilier	3%	ALLEMAGNE
PTF GREEN - VERWALTUNGCAMPUS HERFORD	Immobilier	3%	ALLEMAGNE
PTF GREEN - ZESS BURGHAUSEN	Immobilier	3%	ALLEMAGNE
HEERLEN/PHILADELPHIA CARE	Immobilier	3%	PAYS-BAS

\*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2025, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

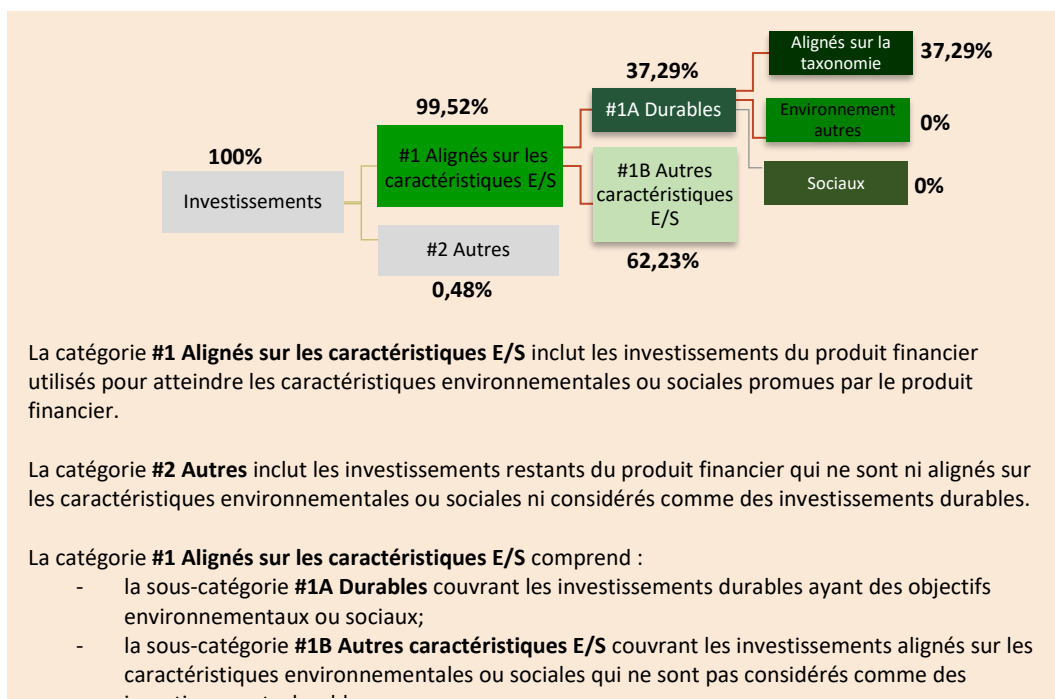


## Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier a poursuivi la promotion de caractéristiques environnementales et sociales sur 100% de ses actifs immobiliers au 31/12/2025, ce qui correspond à 99,52% de son actif brut.

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

### ● Quelle était l'allocation des actifs ? \*



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 investissements durables.

\*Au 31/12/2025

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.



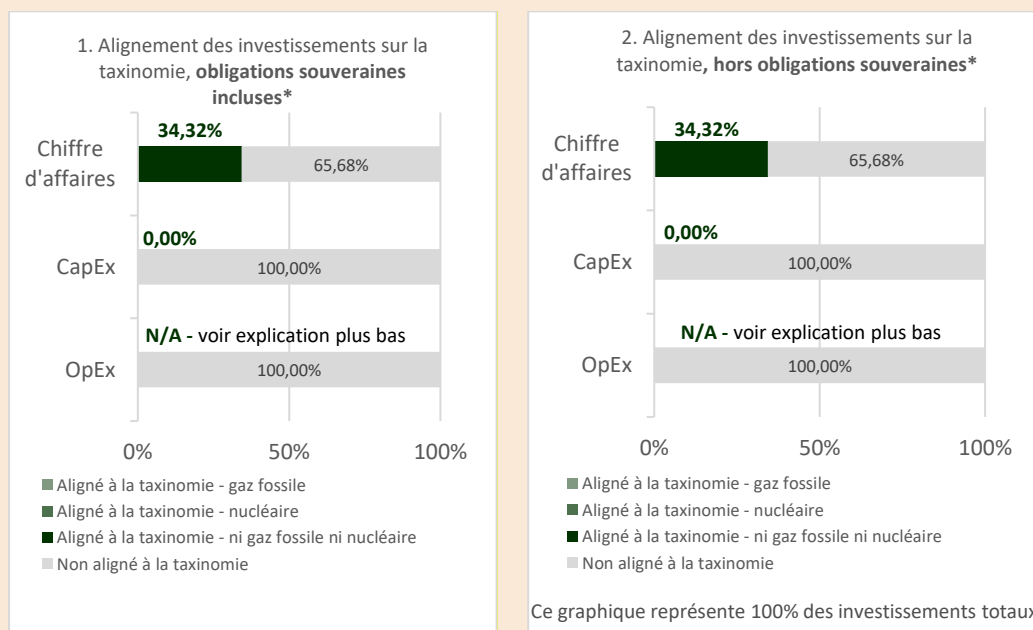
## Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

- 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'UE<sup>1</sup> ?

- Oui:
- Dans le gaz fossile
  - Dans l'énergie nucléaire
- Non

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.

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.



\*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.

<sup>1</sup>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 2024, l'alignement à la taxinomie s'élevait à :
- 31,88% pour la **valeur de marché**, contre 37,29% courant 2025 ;  
La mise à jour des DPE et l'amélioration de la performance énergétique (dans une moindre mesure), en 2025, expliquent ce résultat légèrement meilleur qu'en 2024.
  - 32,76% pour le **chiffre d'affaires**, contre 34,32% courant 2025 ;  
Le résultat exprimé en chiffre d'affaires suit la même tendance que celui calculé en valeur de marché, dans la mesure où la méthodologie de calcul repose sur le ratio suivant : somme des loyers nets associés aux immeubles alignés à la Taxinomie, rapportée à la somme des loyers nets de l'ensemble des immeubles.
  - 0,31% pour le **CapEx**, contre 0,00% courant 2025 ;  
Le résultat exprimé en CapEx repose sur le ratio suivant : somme des montants décaissés au titre de travaux alignés à la Taxinomie, rapportée à la somme des décaissements associés à l'ensemble des travaux réalisés sur les immeubles. Il reflète le fait que les travaux réalisés en 2025, dont une partie avait été engagée dès 2024, relevaient de moins des catégories d'activités habilitantes contribuant à l'objectif d'« atténuation du changement climatique » au sens de la Taxinomie. Il s'agit plus précisément des activités répertoriées aux points 7.3 à 7.6, 8.2 et 9.3 de l'annexe I de l'acte délégué Taxinomie.
  - Non applicable (N/A) pour l'**Opex**, soit le même résultat qu'en 2025.  
Conformément aux dispositions des Annexes III et IV du Règlement délégué (UE) 2021/2178, en tant que société de gestion d'actifs, PERIAL Asset Management n'est pas tenue de publier l'indicateur des dépenses d'exploitation (OpEx) alignées à la Taxonomie européenne. Cette obligation ne s'applique pas aux sociétés dont l'activité principale est la gestion d'actifs, car elles ne sont pas considérées comme des entités non financières au sens de ce règlement. Ainsi, l'indicateur clé de performance (ICP) OpEx alignés à la Taxonomie, demandé dans les Annexes IV et V du Règlement SFDR, relatives aux rapports périodiques, sera toujours égal à 0.



**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 62,23% pour la période.



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 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 ESG seuil est un prérequis à l'acquisition.



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

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

- **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.

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