

# BULLETIN

## 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE

### 2022

JAN.  
2023

**Pf** HOSPITALITÉ  
EUROPE

**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

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

n°2022-12 - 2<sup>ème</sup> semestre 2022 - Période analysée du 30 juin au 31 décembre 2022

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

#### Distribution 2022 (données PERIAL au 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

DISTRIBUTION NETTE = 6,89 € / PART				DISTRIBUTION BRUTE = 8,00 € / PART	
Paiement 25/04/2022	Paiement 25/07/2022	Paiement 25/10/2022	Paiement 25/01/2023		
1 <sup>er</sup> acompte* 1,00 € / part	2 <sup>ème</sup> acompte* 1,40 € / part	3 <sup>ème</sup> acompte* 2,00 € / part	4 <sup>ème</sup> acompte* 2,49 € / part	Distribution nette	6,89 €
dont revenus financiers : 0,24 € **	dont revenus financiers : 0,06 € **	dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : 0,00 € **	dont distribution de résultat	6,89 €
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> acompte	dont distribution de plus-values	- €
				dont distribution de report à nouveau	- €
				Fiscalité payée par le Fonds	1,15 €
				dont fiscalité Europe	1,15 €
				dont fiscalité + valeurs immobilières France	- €
				Distribution brute	8,04 €

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

#### TAUX DE DISTRIBUTION 2022

Le taux de distribution 2022 s'élève à  
**4,02 %**

#### TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2023\*

Le taux de distribution prévisionnel 2023  
est compris entre  
**4,00 % et 4,60 %**

\* Le versement des dividendes potentiels n'est pas garanti et peut évoluer de manière aléatoire, à la hausse comme à la baisse, en fonction notamment des conditions de location des immeubles, du niveau de loyer et du taux de vacance.

#### Chiffres clés (données PERIAL au 31/12/2022 - susceptibles d'évoluer)

**7 307**  
ASSOCIÉS

**25**  
IMMEUBLES

**24**  
BAUX

**133 390 M<sup>2</sup>**  
SURFACES GÉRÉES

**318 M€**  
DE CAPITALISATION

**200 €**  
PRIX DE PART

# LE MOT DU GÉRANT

## Accélération des investissements de PF Hospitalité Europe au 2<sup>e</sup> semestre 2022

Pour la deuxième année consécutive, notre SCPI PF Hospitalité Europe a été récompensée par le TOP d'Or des SCPI 2022, catégorie « Espoirs - SCPI Spécialisées », décerné par ToutSurMesFinances.com. Cette récompense confirme la pertinence de la stratégie de la SCPI, qui a singulièrement accéléré le déploiement de son capital au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2022.

Le portefeuille de notre SCPI s'établit à la fin de l'année 2022 à près de 300 M€ avec presque 160 M€ investis au cours des six derniers mois, soit une hausse de 263 % à périmètre courant et une légère baisse de 2,0 % à périmètre constant. Dans un contexte économique toujours mouvant, l'équipe de Perial Asset Management est restée extrêmement sélective quant à la qualité des immeubles acquis, au rendement qu'ils génèrent pour le Fonds et à l'adéquation avec la stratégie de la SCPI, visant des biens localisés hors de France et correspondant aux besoins sociétaux européens actuels.

Au cours de ce 4<sup>ème</sup> trimestre, la SCPI a acquis

deux hôtels en Allemagne, l'un à Offenbach, près de Francfort, et l'autre à Cologne. Ces deux immeubles loués respectivement à Campanile et Premier Inn pour des durées de 17 et 23 ans démontrent la capacité de notre SCPI à se positionner sur des baux longue durée auprès de grands groupes internationaux. Le montant de ces deux acquisitions s'est élevé à 42 M€ pour un rendement net de 5,0 %.

De plus, le ratio d'hébergement de santé dans le patrimoine de la SCPI a également été renforcé avec l'acquisition de 4 cliniques situées en Allemagne pour plus de 40 M€ au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2022. Une dernière acquisition, prévue en janvier 2023, viendra compléter ce portefeuille acquis au taux moyen de 5,7 %.

Ces investissements permettent d'établir un dividende net de 2,49 € par part au 4<sup>ème</sup> trimestre, en progression par rapport aux trimestres précédents, portant le montant total du dividende 2022 à 6,89 € par part. Ce versement correspond à un Taux de Distribution de 4,02 %, conforme à la fourchette de distribution communiquée au cours de l'année.

L'année 2023 sera marquée par le prolongement de la transformation du marché immobilier. Nous resterons donc toujours aussi vigilants sur la qualité des immeubles que nous ciblons ainsi qu'à la solidité des exploitants ou des locataires qui les occupent. Cette sélectivité, qui s'applique aussi aux critères ESG que nous suivons sur nos actifs, est notre plus grand atout pour assurer la résilience de nos portefeuilles dans le temps. Notre collecte étant 100 % investie en ce début d'année 2023, nous fixons une fourchette de Taux de Distribution prévisionnelle comprise entre 4,00 % et 4,60 % pour l'année. Ces prévisions seront affinées au cours de l'année et notamment à la fin du premier semestre.

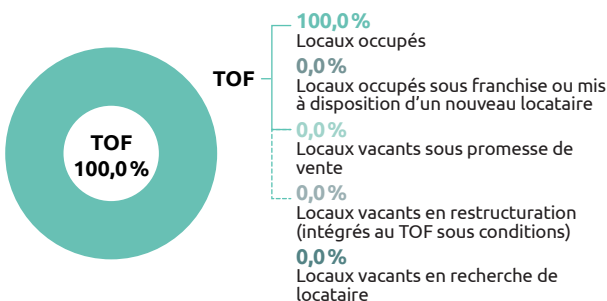
Toutes les équipes de Perial Asset Management vous adressent leurs meilleurs vœux pour l'année 2023. Nous restons mobilisés pour continuer à développer notre SCPI et la faire basculer de la catégorie « espoir » à celle de la maturité !

**Laurent Boissin**  
Gérant de PF Hospitalité Europe

Les performances du passé ne préjugent pas des performances du futur.

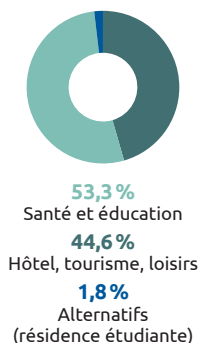
## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 31/12/2022

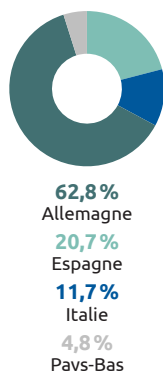


### Composition du patrimoine

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



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



### Top 5 des immeubles\*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	Limes Schlosskliniken AG**	12.1%
HOMBOURG / PRO SENIORE	PRO SENIORE CONSULTING	11.8%
JESOLO / ALMAR RESORT & SPA	HNH Hospitality SpA	11.7%
HANOVRE / PREMIER INN	PREMIER INN HOLDING GMBH	8.9%
B&B VILADECANS	WEI ALICANTE SLU / B&B Spain	5.6%

TOP 5 : 50,1%

+20 : 49,9%

RESTE : -

### 5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
HNH HOSPITALITY SPA	HOTEL	15.1%
PRO SENIORE CONSULTING	EHPAD	10.3%
PREMIER INN HOLDING GMBH	HOTEL	8.8%
WEI ALICANTE SLU / B&B VILADECANS	HOTEL	6.4%
INVEST HOTELS BIEFELD GMBH	HOTEL	6.3%

TOP 5 : 46,8%

+20 : -

RESTE : 53,2 %

\* En % de la valeur d'expertise hors droits

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

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

## Évolution des loyers encaissés

	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2022	2 <sup>E</sup> SEMESTRE 2022
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	1 322 821 €	5 762 310 €

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

24 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

16,7 ANS

## INFORMATIONS CLÉS

	30/06/2022	31/12/2022
CAPITAL NOMINAL	186 682 950 €	238 405 650 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	61 145 032 €	78 434 093 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	247 827 982 €	316 839 743 €
CAPITALISATION	248 910 600 €	317 874 200 €
NOMBRE DE PARTS	1 244 553	1 589 371

	EXERCICE 2020	EXERCICE 2021
VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)	24 902 249,83 €	142 420 963,80 €
PAR PART	177,94 €	174,25 €
VALEUR DE RECONSTITUTION	27 731 145,41 €	162 492 934,89 €
PAR PART	198,16 €	198,80 €

## Niveau d'endettement

### TAUX D'ENDETTEMENT

16,6 %

### TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL

40 %

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

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

3,36 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

2,32 ANS

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

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

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

*Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures*



- **Jesolo - Italie**  
Hôtel de 13 079 m<sup>2</sup>  
Prix AEM\* de 36,4 M€  
Acquis en Juillet 2022
- **Burghausen - Allemagne - Portefeuille Green**  
Ehpad de 4 143 m<sup>2</sup>  
Prix AEM\* de 10,9 M€  
Acquis en Juillet 2022
- **Herford - Allemagne - Portefeuille Green**  
Actif de santé de 6 282 m<sup>2</sup>  
Prix AEM\* de 12,7 M€  
Acquis en Septembre 2022
- **Hanovre - Allemagne**  
Hôtel de 6 904 m<sup>2</sup>  
Prix AEM\* de 26,5 M€  
Acquis en Novembre 2022
- **Offenbach - Allemagne**  
Hôtel de 7 638 m<sup>2</sup>  
Prix AEM\* de 17,3 M€  
Acquis en Novembre 2022
- **Magdeburg - Allemagne - Portefeuille Green**  
Actif de santé de 4 519 m<sup>2</sup>  
Prix AEM\* de 14,1 M€  
Acquis en Décembre 2022
- **Grafenau - Allemagne - Portefeuille M&C**  
Actif de santé de 7 611 m<sup>2</sup>  
Prix AEM\* de 13,9 M€  
Acquis en Décembre 2022
- **Oberstauften, Allemagne - Portefeuille M&C**  
Actif de santé de 4 268 m<sup>2</sup>  
Prix AEM\* de 3,8 M€  
Acquis en Décembre 2022
- **Scheidegg, Allemagne - Portefeuille M&C**  
Actif de santé de 11 946 m<sup>2</sup>  
Prix AEM\* de 15,4 M€  
Acquis en Décembre 2022
- **Schwedeneck, Allemagne - Portefeuille M&C**  
Actif de santé de 6 645 m<sup>2</sup>  
Prix AEM\* de 7,9 M€  
Acquis en Décembre 2022

\* Acte en main ; Visuels : Jesolo, - Christophe Meireis - tous droits réservés

## VENTE DU SEMESTRE

Aucune vente n'a été réalisée ce semestre

# SOUSCRIPTION

## Conditions



PRIX DE SOUSCRIPTION  
D'UNE PART  
**200,00 €**

NOMINAL  
**150,00 €**  
PRIME D'ÉMISSION  
**50,00 €**



MINIMUM DE PARTS  
À LA PREMIÈRE  
SOUSCRIPTION  
**5**



DATE D'OUVERTURE  
DE SOUSCRIPTION  
AU PUBLIC  
**1<sup>er</sup> nov. 2020**



VALEUR  
DE RETRAIT  
**183,00 €**

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

## Chiffres-clés du semestre

**347 651**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**69 530 200 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**52 147 650 €**  
NOMINAL

**17 382 550 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**2 833**  
RETRAITS (PARTS)

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

# ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**9 postes** sont à pourvoir au Conseil de surveillance de 2023 : ces mandats viennent à expiration lors de la prochaine Assemblée Générale annuelle.

**Les associés qui souhaitent se porter candidat sont invités à le faire avant le 1<sup>er</sup> mars 2023.**

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

## Conditions d'éligibilité :

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

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

La durée des mandats des candidats élus sera attribuée comme suit :

- Les trois (3) premiers candidats élus ayant obtenu le plus de voix seront titulaires d'un mandat d'une durée de trois (3) ans ;
- Les trois (3) candidats élus suivants seront titulaires d'un mandat d'une durée de deux (2) ans ;
- Les trois (3) candidats élus avec le moins de voix seront titulaires d'un mandat d'une durée d'un (1) an.

# COMMUNIQUONS DE FAÇON PLUS RESPONSABLE !

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



rendez-vous dans votre Espace privé accessible depuis le site [www.perial.com](http://www.perial.com)



rejoindre la section Mon profil



dans l'encadré Vos préférences de contact : cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux Assemblées Générales des SCPI par voie digitale.

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



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

### CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

### CONDITIONS DE RETRAIT DES ASSOCIÉS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### CESSION DIRECTE

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

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

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

La transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés, après versement à la société de gestion des frais de dossier forfaitaires de 76 €, TVA en sus, (actuellement 91,20 € TTC) et sur présentation :

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

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

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

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

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

Plus  
d'information  
perial.com

