

BULLETIN

1^{ER} SEMESTRE 2022

JUILLET
2022

Pf HOSPITALITÉ
EUROPE

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF HOSPITALITÉ EUROPE

n°2022-06 - 1^{er} semestre 2022 - Période analysée du 1^{er} janvier au 30 juin 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 10 ans. Comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Distribution 2022 (données PERIAL au 30/06/2022 - susceptibles d'évoluer)

Païement 25/04/2022	Païement 25/07/2022	Païement 25/10/2022	Païement 25/01/2023	Fourchette de distribution 2022 prévisionnelle 5,60 € - 7,30 € / part soit un taux de distribution compris entre 3,50 % et 4,25 %	Pour rappel, le taux de distribution 2021 s'élevait à 4,53 % soit un dividende net de 7,70 € / part
1,21€ brut / part *	1,80€ brut / part *	-€ brut / part *	-€ brut / part *		
1,00 € net / part ** dont revenus financiers : 0,24 € ***	1,40 € net / part ** dont revenus financiers : 0,06 € ***	-€ net / part ** dont revenus financiers : -€ ***	-€ net / part ** dont revenus financiers : -€ ***		
1^{er} acompte	2^e acompte	3^e acompte	4^e acompte		

* Montant brut de fiscalité étrangère.

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

*** Montant arrondi.

Chiffres clés (données PERIAL au 30/06/2022 - susceptibles d'évoluer)

5 932
ASSOCIÉS

14
IMMEUBLES

14
BAUX

49 893 M²
SURFACES LEVÉES

249 M€
DE CAPITALISATION

PRIX DE PART
200 €

ÉDUCATION, SANTÉ, HÉBERGEMENT, HÔTELLERIE: DES SECTEURS PORTÉS PAR DES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES FORTES

- Vieillesse de la population européenne : la part des plus de 80 ans devrait quasiment doubler d'ici 2050¹
- Hausse du nombre d'étudiants et de la mobilité internationale : la population étudiante mondiale a été multipliée par 2 ces 20 dernières années² et le nombre d'étudiants internationaux a progressé de 5 % par an sur la même période dans les pays de l'OCDE³
- Explosion du tourisme : un marché de plus de 2,5 milliards de touristes internationaux dans le monde avec l'Union européenne comme 1^{ère} destination touristique mondiale, attirant plus de 40 % de ces flux⁴

¹ Prévisions Eurostat pour l'Union Européenne (2021)

² Banque Mondiale (2021)

³ OCDE (2021)

⁴ Banque mondiale (2019)

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Investir dans les SCPI
gérées par PERIAL Asset
Management avec des
versements programmée,
c'est simple, évolutif et
sans engagement de durée



LE MOT DU GÉRANT

PF Hospitalité Europe a tenu le 22 juin 2022 sa première Assemblée générale physique depuis sa création. L'an dernier en effet, la crise sanitaire nous avait empêché de nous rassembler. A cette occasion, l'ensemble des résolutions que nous avons soumises à votre vote ont été adoptées à la majorité (voir le détail des votes par ailleurs). Ces résultats sont le reflet de la confiance que vous accordez à nos équipes et nous vous en remercions.

Avec un niveau de collecte s'élevant à 86 M€ ce semestre, et à plus de 250 M€ depuis son lancement à la fin de l'année 2020, le succès de la SCPI ne se dément pas. La stratégie fondée sur l'accompagnement des grandes tendances démographiques dans les métropoles de l'Union Européenne continue de séduire les investisseurs. Elle offre de la diversification, à la fois géographique et typologique, et une fiscalité spécifique aux revenus fonciers de biens localisés hors de France. La remontée des taux d'intérêts, et notamment des taux qui nous permettent de financer nos investissements, ne nous permet plus de bénéficier du même effet de levier qu'auparavant. Lever de

la dette pour investir reste relatif pour la performance financière de nos fonds, mais dans des proportions moins importantes que ces dernières années.

Dans un contexte européen chahuté, l'exécution de l'acquisition des immeubles que nous avons identifiés sur des marchés moins établis a pris du retard. Or, notre SCPI est jeune avec un parc immobilier encore réduit, donc peu mutualisé : chaque décalage d'investissement a un impact direct sur ses indicateurs. Plus de 150 M€ d'investissement ont déjà été réalisés pour le compte de PF Hospitalité Europe. Plus de 400 M€ d'investissements sont aujourd'hui sécurisés ou sous exclusivité dont la moitié au second semestre 2022. La vitesse de concrétisation de nos transactions, intimement liée à l'exigence de nos due diligences, sera donc déterminante. Une fois ces acquisitions réalisées, la SCPI aura atteint une taille suffisante pour ne plus être confrontée à ces problématiques.

C'est en prenant en compte ces éléments que nous avons fixé un acompte de dividende à 1,40€ par part au second trimestre. Il fait suite au

montant de 1€ par part distribué au 1er trimestre. Au regard de la distribution à mi-année, et parce que nous restons extrêmement sélectifs dans le choix des immeubles, nous avons décidé d'ajuster la fourchette de dividendes prévisionnelle pour 2022, qui se situe désormais entre 5,60€ et 7,30€ par part.

La SCPI est un investissement de long terme. Nous bâtissons le patrimoine de PF Hospitalisé Europe sans compromis sur sa stratégie, convaincus que ces problématiques sont conjoncturelles, notamment liées à un contexte chahuté. Nos équipes s'y sont adaptées afin de réajuster la trajectoire d'investissement de la SCPI.

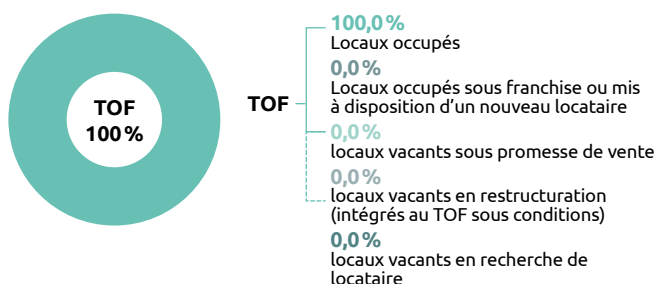
Laurent Boissin

Gérant de PF Hospitalité Europe

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

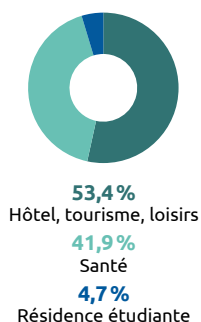
SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

Nouveau calcul du taux d'occupation financier au 30/06/2022

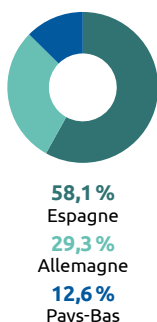


Composition du patrimoine

Répartition sectorielle (en valeur d'expertise)



Répartition géographique (en valeur d'expertise)



	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 €

Top 5 des immeubles*

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

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
HOMBOURG (ALL) / HOMBOURG PRO SENIORE	Pro Seniore Consulting	29,3%
VILADECANS (ESP) / B&B VILADECANS	WEI Alicante SLU / B&B Viladecans	14,7%
HERLEEN (PB) / HERLEEN	Philadelphia Care	8,0%
CARTAGENA (ESP) / B&B CARTAGENA	WEI Alicante SLU / B&B Cartagena	5,9%
MOLLET DEL VALLES (ESP) / B&B MOLLET DEL VALLES	WEI Alicante SLU / B&B Mollet Del Valles	5,1%

TOP 5 : 62,9%

+20 : 37,1%

RESTE : - %

5 principaux locataires*

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
PRO SENIORE CONSULTING	EHPAD	25,1%
WEI ALICANTE SLU / B&B VILADECANS	Hôtel	15,7%
PHILADELPHIA CARE	EHPAD	8,3%
STUDENTS SUITES EUROPE SL	Résidence étudiante	6,6%
WEI ALICANTE SLU / B&B CARTAGENA	Hôtel	5,8%

TOP 5 : 61,5%

+20 : 38,5%

RESTE : - %

* En % de la VVHD

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

Durée ferme moyenne des baux

NOMBRE TOTAL DE BAUX	DURÉE FERME DES BAUX (WALB)
14 BAUX	14,4 ANS

INFORMATIONS CLÉS

	31/12/2021	30/06/2022
CAPITAL NOMINAL	122 602 500 €	186 682 950 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	39 753 058 €	61 145 032 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	162 355 558 €	247 827 982 €
CAPITALISATION	163 470 000 €	248 910 600 €
NOMBRE DE PARTS	817 350	1 244 553

Niveau d'endettement

Le recours à l'endettement permet à la SCPI de bénéficier de « l'effet de levier » au moment de ses acquisitions, et donc d'améliorer la rentabilité générée par les immeubles qu'elle acquiert. Pour garantir la bonne gestion de la SCPI, ce ratio d'endettement est encadré et ne peut pas dépasser statutairement 40 % de la valeur globale des actifs qu'elle possède.

TAUX D'ENDETTEMENT

0 %

ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



PORTFEUILLE D'HÔTELS B&B ESPAGNE

Portefeuille de 4 hôtels B&B
Surface : 13 138 m²
Prix d'acquisition : 35 M€
Date d'acquisition : Mai 2022



LINDLAR ALLEMAGNE

Clinique
Surface : 10 500 m²
32 M€ acquis au S1 2022 sur un total de 48 M€
Date d'acquisition : Juin 2022

VENTES IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Aucune vente n'a été réalisée ce trimestre

RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 22 juin 2022. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel de la SCPI 2021 qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site www.perial.com et dans votre espace privé : <https://compte.perial.com/login>. Les résolutions ont été adoptées à la majorité selon le détail ci-dessous.

Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 1	333 173	97,955%
Résolution 2	334 112	98,231%
Résolution 3	333 378	98,015%
Résolution 4	332 536	97,768%
Résolution 5	324 790	95,490%
Résolution 7	333 226	97,970%

Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 6	185 046	92,304%

A la suite de l'assemblée générale, les membres du conseil de surveillance ont élu le président et vice-président :

- **Président** : Damien VANHOUTTE
- **Vice-Présidente** : Dany PONTABRY

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^{er} 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 ou sur simple demande : PERIAL Asset Management • Service relations clientèle • tel : +33 (0)1 56 43 11 11

Chiffres-clés du semestre

429 075

**PARTS SOUSCRITES
DANS LE SEMESTRE**

85 815 000 €
DE CAPITAUX COLLECTÉS

64 361 250 €
NOMINAL

21 453 750 €
PRIME D'ÉMISSION

1 872
RETRAITS (PARTS)

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

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 diminuée 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

