

# BULLETIN

## 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

### 2023

JUILLET  
2023



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

n°2023-06 - 1<sup>er</sup> semestre 2023 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023

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

#### Distribution 2023 (données PERIAL au 30/06/2023 - susceptibles d'évoluer)

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

##### DISTRIBUTION NETTE = 3,70 € / PART

Paiement 25/04/2023	Paiement 25/07/2023	Paiement 25/10/2023	Paiement 25/01/2024
1 <sup>er</sup> acompte* 1,85 € / part	2 <sup>ème</sup> acompte* 1,85 € / part	3 <sup>ème</sup> acompte* - € / part	4 <sup>ème</sup> acompte* - € / part
dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : - € **	dont revenus financiers : - € **
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> acompte

\* 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 %**

#### Chiffres clés (données PERIAL au 30/06/2023 - susceptibles d'évoluer)



## INDICATEURS ESG

**20 %**

Alignement  
à la taxinomie<sup>(1)</sup>  
(Vs objectif 5 %)



PERIAL ESG Score<sup>(2)</sup>

**Art. 8**

Classification SFDR

<sup>(1)</sup> Au 30/06/2023 | Retrouvez plus d'informations sur :  
[https://resources.taloen.fr/resources/documents/8494\\_TAXINO-MIE\\_2023\\_VDF.pdf](https://resources.taloen.fr/resources/documents/8494_TAXINO-MIE_2023_VDF.pdf)

<sup>(2)</sup> Performance ESG moyenne pondérée par la VVHD des actifs

# LE MOT DU GÉRANT

Les tendances de marché constatées au début de l'année se confirment : après l'euphorie et les records de 2022, nous sommes entrés dans un nouveau cycle immobilier et un nouvel environnement économique. Le marché de l'immobilier reste pour l'instant globalement figé face à ce nouveau contexte, marqué par des taux de financements en hausse et des volumes de transactions très faibles dans l'attente de plus de visibilité sur l'évolution des valeurs immobilières. Parallèlement, la résilience de l'économie européenne, le fléchissement de l'inflation et la bonne tenue des niveaux de loyers dans les métropoles où sont localisées les immeubles de PF Hospitalité Europe sont des signes positifs. La classe d'actif de l'hébergement géré, parce qu'elle correspond à des besoins démographiques forts, devrait rester attractive au cours des prochaines années. Le secteur de l'hôtellerie confirme également sa résilience et a retrouvé ses niveaux pré-Covid alors même que les touristes internationaux, et notamment asiatiques, ne sont pas encore revenus en Europe.

38 M€ ont été collectés au premier semestre, qui ont permis aux équipes de PERIAL Asset Management d'acheter un premier actif de santé au cours du mois de janvier : une clinique du portefeuille

Mother & Child, située à Sellin en Allemagne.

Au mois de juin, un second actif composé d'un ensemble immobilier neuf, toujours localisé en Allemagne, dans le centre-ville de Freiberg, comprenant un EHPAD avec 90 appartements et une Résidence Senior avec 47 appartements a rejoint le patrimoine de PF Hospitalité Europe. Les deux immeubles sont loués au même locataire, l'opérateur Mirabelle, au travers d'un bail triple net d'une durée ferme de 20 ans.

Dans le contexte de marché atone, la SCPI PF Hospitalité Europe a donc investi près de 46 M€ et renforcé sa situation locative, puisqu'elle affiche toujours un taux d'occupation de 100 % au 30 juin 2023 et une durée ferme moyenne de baux de 17,5 ans !

Au deuxième trimestre, nous avons versé un acompte sur dividendes de 1,85 € par part, en ligne par rapport à celui du 1<sup>er</sup> trimestre. Après une année 2022 marquée par des disparités fortes entre les différents acomptes sur dividendes versés chaque trimestre, l'objectif de nos équipes est de retrouver une régularité dans la distribution, avec des dividendes que nous souhaitons stables ou en progression sur la fin d'année. Nous confirmons également à ce stade la

fourchette prévisionnelle de distribution 2023 comprise entre 4,0 et 4,6 %.

Ce trimestre, PERIAL Asset Management a également reçu la certification ISO 14001 sur ses activités d'acquisition, de gestion durable et de cession d'actifs immobiliers pour l'ensemble des fonds gérés. Cette certification traduit notre fort engagement sur les thématiques environnementales et RSE. Elle nous honore et nous engage pour les années à venir. Enfin, l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management tient également à vous remercier pour la confiance que vous nous avez renouvelée en votant l'ensemble des résolutions que nous avons soumises à votre vote lors de nos assemblées générales annuelles.

Le nouveau format déployé cette année avec un Webinaire de préparation aux Assemblées Générales et une Assemblée Générale plus courte mais placée sous le signe des échanges et du dialogue est un succès, et sera renouvelé.

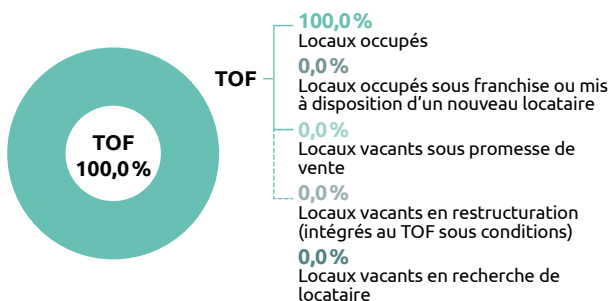
**Eric Cosserat**

*Président-Directeur Général de PERIAL AM*

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

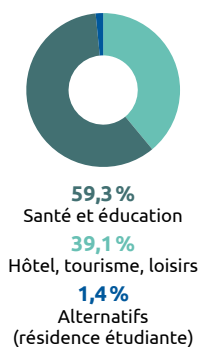
## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier au 30/06/2023

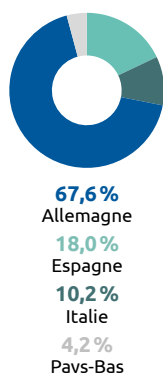


### Composition du patrimoine

#### 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 Schlossklinik AG	10,5%
HOMBOURG / PRO SENIORE	PRO SENIORE CONSULTING	10,2%
VENISE / ALMAR JESOLO RESORT	HNH HOSPITALITY SPA	10,2%
HANOVRE / PREMIER INN	PREMIER INN HOLDING GMBH	7,7%
FREIDBERG	MIRABELLE HOLDING	7,4%

TOP 5 : 46,0%

+20 : 52,6%

RESTE : 1,5 %

### 5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
HNH HOSPITALITY SPA	Hôtel	11,9%
PRO SENIORE CONSULTING	Santé	8,8%
KLINIK SELLIN	Santé	7,5%
PREMIER INN HOLDING GMBH	Hôtel	7,0%
INVEST HOTELS BIELEFELD GMBH	Hôtel	6,5%

TOP 5 : 41,7%

+20 : 57,6%

RESTE : 0,7 %

\* 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	1 <sup>ER</sup> SEMESTRE 2023
MONTANT HT DES LOYERS ENCAISSÉS	1 322 821 €	5 762 310 €	8 246 939 €

## Durée ferme moyenne des baux

### NOMBRE TOTAL DE BAUX

26 BAUX

### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

17,5 ANS

## INFORMATIONS CLÉS

	31/12/2022	30/06/2023
CAPITAL NOMINAL	238 405 650 €	265 192 050 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	78 434 093 €	87 584 046 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	316 839 743 €	352 776 096 €
CAPITALISATION	317 874 200 €	353 589 400 €
NOMBRE DE PARTS	1 589 371	1 767 947

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

## Niveau d'endettement

### TAUX D'ENDETTEMENT

18,5 %

### TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL

40 %

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

### TAUX D'INTÉRÊT MOYEN

4,8 %

### DURÉE RÉSIDUELLE MOYENNE

2,17 ANS

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

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

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

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

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



## PORTEFEUILLE M&C

SELLIN (ALLEMAGNE)

Surface : 7 220 m<sup>2</sup>

Type : Santé

Prix d'acquisition : 20 M€ HD\*

Loué à Arbeitsgemeinschaft Eltern & Kind Kliniken

Date d'acquisition : Janvier 2023

## PORTEFEUILLE GREEN

FREIBERG (ALLEMAGNE)

Surface : 6 596 m<sup>2</sup>

Type : Santé

Prix d'acquisition : 25 M€ HD\*

Loué à Mirabelle Holding

Date d'acquisition : Juin 2023



\* Hors droits

# 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

**191 585**  
PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE

**38 317 000 €**  
DE CAPITAUX COLLECTÉS

**28 737 750 €**  
NOMINAL

**9 579 250 €**  
PRIME D'ÉMISSION

**13 009**  
RETRAITS (PARTS)

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

## RÉSOLUTIONS VOTÉES EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale mixte, ordinaire et extraordinaire, annuelle s'est tenue le 22 juin 2023. Pour rappel, vous pouvez retrouver l'intégralité des textes des résolutions soumises aux votes dans le rapport annuel 2022 de la SCPI qui vous a été adressé par courrier. Il est également disponible sur le site [www.perial.com](http://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	363 445	98,62 %
Résolution 2	364 706	98,96 %
Résolution 3	363 948	98,75 %
Résolution 4	364 707	98,96 %
Résolution 5	356 290	96,67 %

### Résolution n°6 - Nomination des neuf membres du Conseil de Surveillance :

NOMS	VOIX	RÉSULTATS
Fabrice BONGIOVANNI	98 440	réélu
Pierre-Yves BOULVERT	92 035	réélu
Frédéric BODART	89 949	réélu
Daniel COLLIGNON	84 902	réélu
Eric SCHWARTZ	81 140	élu
SCI ISI représentée par Dany PONTABRY	78 163	réélue
Aymeric VANHOUTTE	76 008	réélu

### Résolutions d'ordre ordinaire

Marc GENDRONNEAU	71 954	réélu
François AUGOULVENT	68 418	élu

### Résolutions d'ordre ordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 7	358 696	97,33 %

### Résolutions d'ordre extraordinaire.

RÉSOLUTIONS	VOIX	%
Résolution 8	303 465	97,83 %
Résolution 9	300 561	96,90 %
Résolution 10	300 820	96,98 %
Résolution 11	305 039	98,34 %

A la suite de l'Assemblée Générale, les membres du Conseil de Surveillance ont élu le président et vice-président :

- **Présidente** : Dany PONTABRY
- **Vice-Président** : Fabrice BONGIOVANNI



# 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 150 € et sur présentation :

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

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

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

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

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

Plus  
d'information  
[perial.com](http://perial.com)



Société de gestion : **PERIAL Asset Management SAS unipersonnelle** • Agrément AMF du 22/07/2014 : **GP-07000034** • SIREN **775 696 446** • Adresse : 34 rue Guersant - 75017 Paris • Service Clients : **+33 (0)1 56 43 11 11** • [infos@perial.com](mailto:infos@perial.com) • [www.perial.com](http://www.perial.com) • PF Hospitalité Europe : **Société Civile de Placement Immobilier à capital variable** | Adresse : 34 rue Guersant - 75017 Paris | Tél. : 01 56 43 11 11 - Immatriculation RCS : **884 694 225** | N° Visa AMF : **n° 20-15 en date du 18 août 2020** | Capital maximal statutaire : **30 000 000 €** | Date de création : **22/06/2020** | Date de fin : **28/06/2119**