

# BULLETIN

## 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE

### 2021

JANVIER  
2022

**Pf HOSPITALITÉ EUROPE**

**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

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

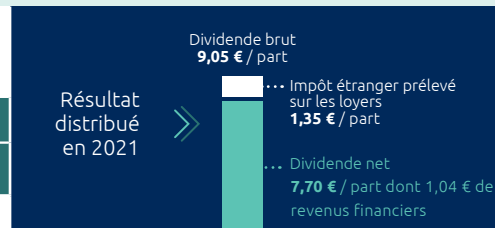
n°2021-12 - 2<sup>ÈME</sup> semestre 2021 Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2021

**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 2021 (données PERIAL au 31/12/2021 - susceptibles d'évoluer)

Dividende net au 23/04/2021	Dividende net au 23/07/2021	Dividende net au 25/10/2021	Dividende net au 24/01/2022
<b>3,0 € / part</b>	<b>2,0 € / part</b>	<b>1,0 € / part</b>	<b>1,7 € / part</b>
dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,00 € *	dont revenus financiers : 0,44 € *	dont revenus financiers : 0,60 € *

\* Montants arrondis. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.



#### Chiffres clés (données PERIAL au 31/12/2021 - susceptibles d'évoluer)



#### Les SCPI s'appuient sur de nouveaux indicateurs de performance pour plus de transparence !

##### Le Taux de Distribution remplace le TDVM<sup>(1)</sup>

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022, PERIAL Asset Management adopte les recommandations de l'ASPIM - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier – pour la présentation de leurs indicateurs de performance. Ce nouveau mode de calcul permet d'harmoniser la présentation du rendement des SCPI non-investies, partiellement investies ou entièrement investies à l'international, puisqu'il s'exprime brut de fiscalité.

##### Comment se calcule le nouveau taux de distribution ?

**DIVIDENDE BRUT**  
versé au titre de l'année n<sup>(2)</sup>

**PRIX DE SOUSCRIPTION**  
au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n

➔ **2021**  
**Taux de distribution : 4,53 %**

##### Objectif de distribution 2022<sup>(3)</sup>



#### Les Associés des SCPI et PERIAL Asset Management font un don de plus de 35 000 € à l'Association Habitat & Humanisme

En décembre 2021, les Associés des SCPI PERIAL Asset Management se sont mobilisés pour participer au financement de la rénovation d'un foyer de jeunes travailleurs à Courbevoie (92) mené par l'association d'Habitat & Humanisme. Ainsi, 35 540€ ont été collectés (20 450€ de dons des Associés et 15 000€ d'abondement de PERIAL Asset Management). Ces dons vont permettre la rénovation de 28 logements du Foyer « Les Hypoquets », et vont également favoriser l'accès au numérique des occupants grâce à l'installation de la fibre et d'outils informatiques modernes. Un grand merci aux Associés !

<sup>(1)</sup>Taux de Distribution sur Valeur de Marché. Il correspond à la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé pour l'année n par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.

<sup>(2)</sup> Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

<sup>(3)</sup> Hypothèse de distribution arrêtée par la Société de Gestion qui ne constitue en aucun cas une promesse de rendement.

# LE MOT DU GÉRANT

## Déployer la stratégie de PF Hospitalité Europe en 2022

Le lancement de la SCPI PF Hospitalité en Europe a connu un beau succès auprès des investisseurs en 2021, avec un niveau de collecte brut s'élevant à près de 138 M€. Notre stratégie orientée notamment sur les résidences gérées (Ehpad, résidences étudiantes, résidences seniors...) et les hôtels localisés hors de France rencontre un franc succès chez les investisseurs, et correspond aux besoins actuels et futurs des habitants grandes métropoles européennes.

L'ouverture à l'Europe est une tendance forte de notre marché. D'abord parce que la zone Euro propose un vaste terrain de prospection pour nos équipes d'investissements, à l'écart de tout risque de change. D'autre part, détenir des immeubles exploités par des locataires variés (entreprises, hôteliers, exploitants d'ehpad ou autres) localisés sur différents marchés européens permet de renforcer la diversification du portefeuille et de bénéficier de baux longs.

La récente acquisition d'un portefeuille d'hôtels situés en Espagne et opéré par un acteur international solide, B&B Hôtels, à la robustesse

éprouvée, illustre cette volonté. Notre fonds est en constitution, l'apport de cet achat est donc immédiatement relatif pour la performance de PF Hospitalité Europe. Votre dividende brut 2021 s'élève à 9,05€ par part soit 7,70€ par part une fois l'impôt prélevé sur les loyers étrangers. Le taux de distribution s'élève à 4,53% pour sa première année d'existence. Ce taux adopte le nouveau mode de calcul recommandé par l'ASPIM - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier – pour la présentation des indicateurs de performances des SCPI. Pour accompagner le développement du patrimoine des SCPI en Europe, il permet d'harmoniser la présentation du rendement des SCPI non-investies, partiellement investies ou entièrement investies à l'international, puisqu'il s'exprime brut de fiscalité.

Dans le contexte de reprise économique global au niveau européen, nos équipes d'investissement ont été renforcées et ont identifié un certain nombre d'immeubles correspondant à la stratégie du fonds et à nos grilles d'investissement exigeantes.

PERIAL Asset Management a le plaisir d'accueillir

Laurent Boissin en tant que Directeur Général Adjoint, notamment en charge du Fund Management. Avec son équipe, son rôle est de piloter la stratégie des fonds de l'ensemble de notre gamme. Ses près de 20 ans d'expérience des fonds d'investissements immobiliers et sa compétence européenne éprouvée notamment au sein de BNP Paribas Real Estate vont nous permettre d'atteindre nos objectifs, et d'accélérer notre belle dynamique de croissance. Bienvenue !

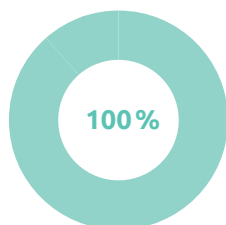
Je tenais également à vous remercier pour la réussite de l'opération d'appel aux dons réalisée avec notre partenaire Habitat et Humanisme pour le financement de la réhabilitation d'un foyer de jeunes travailleurs situé à Courbevoie (92). L'ensemble de nos équipes vous adresse, ainsi qu'à vos proches, ses meilleurs vœux pour l'année 2022. Nous sommes pleinement mobilisés pour accomplir notre ambitieux programme.

**Eric Cosserat - Président Directeur Général de PERIAL AM**

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

### Taux d'occupation financier\* au 31/12/2021



**100,0%**  
taux d'occupation réel\*\*

**0,0%**  
franchises de loyer

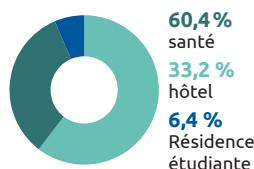
**0,0%**  
vacance Réelle

**0,0%**  
arbitrages

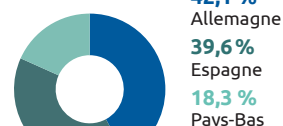
**0,0%**  
travaux

### Composition du patrimoine

#### Répartition sectorielle (% des montants engagés)



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



\* Le Taux d'occupation financier (TOF) - présente le montant des loyers effectivement facturés rapporté au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué. Il permet d'évaluer la performance locative financière, et donc l'optimisation financière de la location du patrimoine.

\*\* Le Taux d'occupation réel (TOR) - Ce taux présente le rapport entre la surface du patrimoine loué et la surface totale du patrimoine de la SCPI.

### Top 5 des immeubles (% des montants engagés)

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
HOMBOURG / PRO SENIORE	PRO SENIORE	42,1%
HERLEEN	PHILADELPHIA CARE	11,9 %
B&B CART / CARTAGEN	B&B	8,0%
BARCELONE / MATARO	B&B	6,7 %
GRENAD / MANO DE HIERRO	STUDENT SUITES EUROPE SL	6,4 %

### 5 principaux baux

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

BAUX	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
PRO SENIORE	Santé	36,0%
PHILADELPHIA CARE	Santé	12,0%
STUDENT SUITES EUROPE SL	Résidence étudiante	9,6%
B&B (CARTAGEN)	Hôtellerie	8,5%
B&B (MATARO)	Hôtellerie	8,3%

TOP 5: 75,2 %

+20: 24,8 %

RESTE: N/A

TOP 5: 74,4%

+20: 25,6 %

RESTE: N/A

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

### Durées moyennes des baux

WALB<sup>(1)</sup>  
17 ANS

WALT<sup>(2)</sup>  
20,5 ANS

<sup>(1)</sup> Durée moyenne ferme des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'à leur prochaine échéance

<sup>(2)</sup> Durée moyenne restante des baux : il s'agit de la moyenne pondérée de la durée résiduelle des baux (en loyers) jusqu'au terme du bail

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



## MANO DE HIERRO

GRENADE (ESPAGNE)

Typologie : Résidence étudiante

Surface : 1 283 m<sup>2</sup> - 56 chambres

Prix d'acquisition : 5,6 M€

Durée ferme du bail : 12 ans

Date d'acquisition : Juillet 2021

« L'Espagne fait face à un essor de la population étudiante domestique comme internationale. En 2018, le pays est la première destination Erasmus+ avec une croissance de 30% du nombre d'étudiants étrangers accueillis entre 2013 et 2018 selon la Commission européenne (source : <https://agence.erasmusplus.fr/>).

Cette nouvelle acquisition s'inscrit ainsi parfaitement dans le positionnement de notre SCPI PF Hospitalité Europe, qui accompagne les évolutions sociétales des grandes métropoles européennes sur le secteur en pleine croissance de l'hébergement géré dans lequel la demande est de plus en plus forte. Avec une collecte en forte croissance sur notre SCPI, nous allons continuer à investir en Europe sur des actifs d'accueil et d'hébergement sur les segments de la santé, des étudiants, des seniors : résidences étudiantes, Ephad, santé, écoles, hôtellerie, restauration, etc. »



## PRO SENIORE

HOMBOURG (ALLEMAGNE)

Typologie : 51 % EHPAD et 49 % Résidence sénior

Surface : 9 931 m<sup>2</sup> - 105 chambres simples et 10 chambres doubles et 68 appartements

Prix d'acquisition : 38 M€

Durée ferme du bail : 25 ans

Date d'acquisition : Octobre 2021

« Cette nouvelle acquisition est en cohérence avec la stratégie de notre SCPI PF Hospitalité qui accompagne les évolutions démographiques et sociétales des grandes métropoles européennes. L'Allemagne qui est le pays d'Europe le plus touché par le vieillissement de sa population manque de structures adaptées pour accueillir cette population.

(Source : Eurostat, 2017)

Cet ensemble sera géré par un des leaders de ce secteur qui s'est engagé au travers un bail long permettant une bonne visibilité à long terme des revenus locatifs et du rendement potentiel pour les investisseurs de la SCPI. »



## PORTEFEUILLE DE 5 HÔTELS B&B

ESPAGNE

Typologies : Hôtels

B&B Paternz : 2 500 m<sup>2</sup> | 2 M€

B&B Albacete : 2 497 m<sup>2</sup> | 5 M€

B&B Figueres : 2 248 m<sup>2</sup> | 4 M€

B&B Salt : 2 493 m<sup>2</sup> | 4 M€

B&B - Cartagena : 3 571 m<sup>2</sup> | 7 M€

Durée ferme du bail : 10,6 ans

Date d'acquisition : Décembre 2021

« Cette transaction s'inscrit pleinement dans la stratégie de notre SCPI PF Hospitalité Europe, qui vise des actifs immobiliers dans les métropoles européennes dans le secteur de l'hébergement géré. Nous portons une attention particulière à la qualité des exploitants comme B&B Hôtels qui grâce à son positionnement « Budget & Economy pour le tourisme d'affaires » a su démontrer sa résilience pendant la crise sanitaire. »

## INFORMATIONS CLÉS

	30/06/2021	31/12/2021
CAPITAL NOMINAL	58 790 550 €	122 602 500 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	18 482 283 €	39 753 058 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	77 272 833 €	162 355 558 €
CAPITALISATION	78 387 400 €	163 470 000 €
NOMBRE DE PARTS	391 937	817 350

### Niveau d'endettement

En période de taux bas, 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 %

# 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

**425 663**  
**PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE**

**85 132 600 €**  
**DE CAPITAUX COLLECTÉS**

**63 849 450**  
**NOMINAL**

**21 283 150**  
**PRIME D'ÉMISSION**

**250**  
**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 revente des parts.

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



  
**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

