

# La News

OCT.  
2022

**Pf** HOSPITALITÉ  
EUROPE

**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PF HOSPITALITÉ EUROPE

n°2022-10 - 3<sup>ème</sup> trimestre 2022

Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 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.

## VOTRE ÉPARGNE

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 2022 (données PERIAL au 30/09/2022 - susceptibles d'évoluer)

Paiement 25/04/2022	Paiement 25/07/2022	Paiement 25/10/2022	Paiement 25/01/2023	Taux de distribution prévisionnel 2022 compris entre 3,50 % et 4,25 %	4,53% Taux de distribution 2021
1,21€ brut/ part *	1,80€ brut/ part *	2,32 € brut/ part *	-€ brut/ part *		
1,00 € net/ part ** dont revenus financiers : 0,24 € ***	1,40 € net/ part ** dont revenus financiers : 0,06 € ***	2,00 € net/ part ** dont revenus financiers : 0,00 € ***	-€ net/ part ** dont revenus financiers : -€ ***		
1 <sup>er</sup> acompte	2 <sup>e</sup> acompte	3 <sup>e</sup> acompte	4 <sup>e</sup> acompte		

\* Montant brut de fiscalité étrangère.

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

\*\*\* Montant arrondi.

## VOTRE SCPI EN UN COUP D'OEIL



\* WALB : Durée moyenne ferme des baux



### 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 2050<sup>1</sup>
- Hausse du nombre d'étudiants et de la mobilité internationale : la population étudiante mondiale a été multipliée par 2 ces 20 dernières années<sup>2</sup> et le nombre d'étudiants internationaux a progressé de 5 % par an sur la même période dans les pays de l'OCDE<sup>3</sup>
- Explosion du tourisme : un marché de plus de 2,5 milliards de touristes internationaux dans le monde avec l'Union européenne comme 1<sup>ère</sup> destination touristique mondiale, attirant plus de 40 % de ces flux<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Prévisions Eurostat pour l'Union Européenne (2021)

<sup>2</sup> Banque Mondiale (2021)

<sup>3</sup> OCDE (2021)

<sup>4</sup> Banque mondiale (2019)

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

### Construisez votre plan d'épargne programmée avec PERIAL AM

Investir dans les SCPI gérées par PERIAL Asset Management avec des versements programmés, c'est simple, évolutif et sans engagement de durée. Contactez votre Conseiller.



## LE MOT DU GÉRANT

### PF HOSPITALITÉ EUROPE ACCÉLÈRE LE DÉPLOIEMENT DE SON PATRIMOINE

PF Hospitalité Europe vient d'être récompensée par le TOP d'Or des SCPI 2022, catégorie « Espoirs - SCPI Spécialisées », prix décerné par le portail d'information ToutSurMesFinances.com. Cette récompense couronne la stratégie de la SCPI qui a accéléré le déploiement de son capital au cours de ce 3e trimestre 2022.

Elle a notamment acquis ce trimestre le Resort & Spa « Almar Jesolo », situé près de Venise (Italie). L'achat de cet hôtel 5 étoiles, dans l'une des destinations les plus renommées de la côte Adriatique, illustre notre confiance dans le rebond du secteur de l'hôtellerie de loisirs qui retrouve ses niveaux d'avant crise sanitaire et bénéficie même de la tendance de « Revenge Travel ». L'hôtel, géré par l'exploitant HNH Hospitality S.P.A dans le cadre d'un bail ferme de 18 ans, s'inscrit dans la stratégie de PF Hospitalité Europe qui vise des actifs immobiliers dans le secteur de l'hébergement géré. Cette acquisition permet ainsi à la SCPI de déployer son portefeuille dans un nouveau

pays européen, au marché profond : l'Italie.

Autre acquisition d'importance ce trimestre, l'achat de deux immeubles de santé situés en Allemagne, auprès de Carestone Group, leader allemand de la promotion immobilière spécialisée dans les logements pour seniors et les maisons de soins. D'un montant de 22 millions d'euros, ces opérations s'inscrivent dans le cadre de l'acquisition d'un portefeuille global de 8 immeubles, dont 4 sont toujours en développement et seront achetés à leur livraison en 2023 et 2024. Ce portefeuille, qui représente un volume d'acquisition important pour la jeune SCPI, doit lui permettre d'accompagner sa montée en puissance.

En parallèle, nous poursuivons le travail sur les futures acquisitions du portefeuille, mettant l'accent sur l'amélioration de la rapidité d'exécution des transactions. Nos acquisitions 2023 cibleront à nouveau les actifs d'hébergement de qualité, situés dans les métropoles de la zone Euro, hors France, présentant des besoins croissants et structurels pour ce type d'actifs immobiliers.

C'est en considérant l'ensemble de ces éléments que nous avons fixé un acompte de dividende à 2 euros par part pour ce 3e trimestre 2022, contre 1,40 euros par part au 2e trimestre.

Dans le contexte actuel, nous sommes en effet convaincus que la stratégie que nous déployons pour PF Hospitalité Europe, sans compromis sur la qualité des actifs que nous achetons et la solidité des locataires qui les occupent, est la bonne. Le travail que nous réalisons aujourd'hui, l'importance que nous continuons d'accorder aux critères ESG sont les meilleurs garants des performances actuelles et futures de la SCPI.

#### Laurent Boissin

Gérant de PF Hospitalité Europe

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

## ACQUISITIONS DU TRIMESTRE

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



### HÔTEL ALMAR JESOLO RESORT JESOLO (IT)

Surface : 13 079 m<sup>2</sup> en R+9 pour un total de 197 clés et 130 places de parking

Type : Hôtel

Prix d'acquisition : 38 M€ AEM

Locataire : HNH

WALB : 16,5 ans

Date d'acquisition : Juillet 2022



### ZESS BURGHAUSEN (PORTEFEUILLE GREEN) BURGHAUSEN (ALL)

Surface : 4 143 m<sup>2</sup>

Type : EHPAD

Prix d'acquisition : 11 M€ AEM

Locataire : ZesS (Deutsche Fachpflege  
Grupp)

WALB : 20 ans

Date d'acquisition : Juillet 2022



### VERWALTUNGSCAMPUS HERFORD (PORTEFEUILLE GREEN)

HERFORD (ALL)

Surface : 6 282 m<sup>2</sup>

Type : Santé

Prix d'acquisition : 12,8 M€ AEM

Locataire : Bonitas Holding

WALB : 19,8 ans

Date d'acquisition : Septembre 2022

## VENTES DU TRIMESTRE

Aucune vente n'a été réalisée ce trimestre

# VOTRE PATRIMOINE IMMOBILIER EN DÉTAIL AU 30/09/2022

## Taux d'occupation financier au 30/09/2022

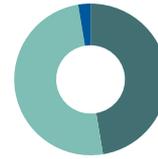
L'ASPIM recommande une nouvelle méthode de calcul du TOF. Il reflète l'occupation des locaux disponibles à la location. Les cas suivants ne sont plus comptabilisés dans la vacance financière : les locaux sous franchise de loyer, ceux mis à disposition d'un futur locataire, ceux vacants sous promesse de vente, ceux en restructuration si les travaux visent une amélioration de deux crans de la note DPE ou sont de même nature que ceux permettant un passage à la TVA.



TOF	Pourcentage	Description
100,0%	100,0%	Locaux occupés
0,0%	0,0%	Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un nouveau locataire
0,0%	0,0%	locaux vacants sous promesse de vente
0,0%	0,0%	locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions)
0,0%	0,0%	locaux vacants en recherche de locataire

## Composition du patrimoine

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



50%	Santé et éducation
47,4%	Hôtels, tourisme, loisirs
2,6%	Alternatif *

\* résidence étudiante

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



42,9%	Allemagne
32,7%	Espagne
17,3%	Italie
7,1%	Pays-Bas

## ACTUALITÉS

### PERIAL Asset Management et PF Hospitalité Europe récompensées



- PF Hospitalité Europe a été nommée « Espoirs - SCPI spécialisées » lors des Top d'or SCPI 2022.
- PERIAL Asset Management a quant à elle été nommée meilleure société de gestion immobilière lors des Trophées de la Finance Responsable 2022.

### PERIAL Asset Management dépasse le cap du milliard d'euros d'actifs sous gestion en Europe, hors France

PERIAL Asset Management gère désormais 6,1 Milliards d'euros d'actifs dont plus d'un milliard correspond à des actifs localisés hors de France, dans la zone Euro. Le passage de ce cap symbolique illustre la volonté de la société de renforcer sa présence européenne, initiée en 2017 avec l'acquisition d'un premier portefeuille de bureaux en Allemagne.

Pour intégrer au mieux les actifs situés hors France, PERIAL Asset Management a repensé l'intégralité de sa chaîne d'investissements et de gestion locative, qui reste internalisée.

Une équipe dédiée à l'Europe, composée d'une dizaine de collaborateurs, gère ainsi depuis Paris plus de 60 immeubles situés hors de France au travers d'une exigeante grille de critères ESG.

Pour assurer un relai de terrain, un partenariat a été tissé avec des partenaires européens de premier plan.

### La Note by PERIAL AM : nos convictions pour la fin d'année 2022

Remontée des taux, inflation, guerre en Ukraine... Au cœur d'une actualité mouvementée, retrouvez l'analyse de PERIAL Asset Management des marchés immobiliers européens, et les convictions de nos équipes pour le quatrième trimestre de l'année 2022.

Nous restons convaincus que notre dynamisme sur le plan des acquisitions/cessions afin de nous concentrer sur les marchés et les actifs les plus résistants devrait nous permettre de conforter la solidité de notre portefeuille. Par ailleurs, notre démarche ISR est de notre point de vue la meilleure protection pour traverser les différents épisodes de remous économiques et les évolutions du marché à venir.

[Retrouvez l'intégralité de notre analyse dans la Note by PERIAL AM pour les mois de septembre - octobre sur le site internet www.perial.com rubrique «Actualités».](http://www.perial.com/rubrique/Actualités)

## Évolution des dividendes par part

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

	2021	2022
1 <sup>er</sup> acompte*	3,00 €	1,00 €
dont revenus financiers	0,00 €	0,24 €
2 <sup>e</sup> acompte*	2,00 €	1,40 €
dont revenus financiers	0,00 €	0,06 €
3 <sup>e</sup> acompte*	1,00 €	2,00 €
dont revenus financiers	0,44 €	0,00 €
4 <sup>e</sup> acompte*	1,70 €	-
dont revenus financiers	0,60 €	-
TOTAL	7,70 €	-

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## 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 €, TVA en sus, (actuellement 180 € 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

