

# La News

AVRIL  
2023

# Pf HOSPITALITÉ EUROPE

**PERIAL**  
ASSET MANAGEMENT

## PF NEWS - PF HOSPITALITÉ EUROPE

n°2023-04 - 1<sup>er</sup> trimestre 2023 - Période analysée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 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 31/03/2023 - susceptibles d'évoluer)

#### DISTRIBUTION NETTE = 1,85 € / 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* - € / part	3 <sup>ème</sup> acompte* - € / part	4 <sup>ème</sup> acompte* - € / part
dont revenus financiers : 0,00 € **	dont revenus financiers : - € **	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 31/03/2023 - susceptibles d'évoluer)

**7 826**  
ASSOCIÉS

**341 M€**  
DE CAPITALISATION

**26**  
IMMEUBLES

**25**  
BAUX

**139 296 m<sup>2</sup>**  
SURFACES GÉRÉES

**323 M€**  
ACTIFS SOUS GESTION

### Conditions



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



**VALEUR  
DE RETRAIT  
183,00 €**

### PERIAL Asset Management récompensée



PERIAL Asset Management a obtenu la 2<sup>ème</sup> place du podium au palmarès des fournisseurs de Gestion de Fortune



Elle a également obtenu le 1<sup>er</sup> prix des CGP dans la catégorie Pierre Papier meilleure société "SCPI" aux Pyramides de la Gestion de Patrimoine

# LE MOT DU GÉRANT

L'année 2023 débute sur la même tendance que celle observée en fin d'année dernière sur le marché de l'immobilier, avec des volumes de transactions en deçà des moyennes décennales et une remontée des taux immobiliers. Le marché de l'investissement de la santé reste toutefois un des plus dynamiques, avec notamment l'annonce d'une transaction de portefeuille à hauteur de 2,6 milliards d'euros au cours de ce 1er trimestre. Les perspectives de récession semblent derrière nous, les marques d'inflexion de l'inflation restent également un indicateur positif pour notre marché.

Dans ce nouveau cycle immobilier, l'expertise de PERIAL Asset Management et son expérience de plus de 55 ans nous permettront de viser les meilleurs immeubles et les meilleures localisations pour améliorer le patrimoine de PF Hospitalité Europe. La taille relative de notre jeune SCPI rend en effet l'impact des acquisitions réalisées plus immédiatement relutif dans la performance du fonds. C'est tout l'enjeu des mois à venir et la raison pour laquelle nous avons récemment mis en place une ligne de crédit court terme de 25 M€. Associés à notre collecte

de presque 24 millions d'euros sur le 1er trimestre 2023, elle nous permettra d'être plus réactifs et flexibles pour saisir de nouvelles opportunités d'investissements qui se présenteront sur les marchés que nous visons.

Nous avons également acquis au début de l'année le dernier immeuble de notre portefeuille de cliniques Mother & Child, situé en Allemagne, à Sellin, pour 21,2 M€. Il offre un rendement immobilier de 5,6 % et nous permet de renforcer notre présence sur le marché allemand. Cette acquisition améliore l'état locatif de la SCPI qui présente un Taux d'Occupation Financier de 100 % et une durée de baux ferme moyenne (WALB) de 17,1 ans. Ceci nous donne une bonne visibilité sur la stabilité des flux locatifs sur le long terme, régulièrement revalorisés grâce à l'indexation des loyers qui se diffuse progressivement dans le portefeuille.

Compte tenu du contexte et de nos prévisions, l'acompte sur dividende du premier trimestre 2023 est fixé à 1,85 € par part. Ce montant s'inscrit dans une logique responsable et de régularité de la distribution en 2023 pour at-

teindre la fourchette de distribution prévisionnelle annoncée en début d'année.

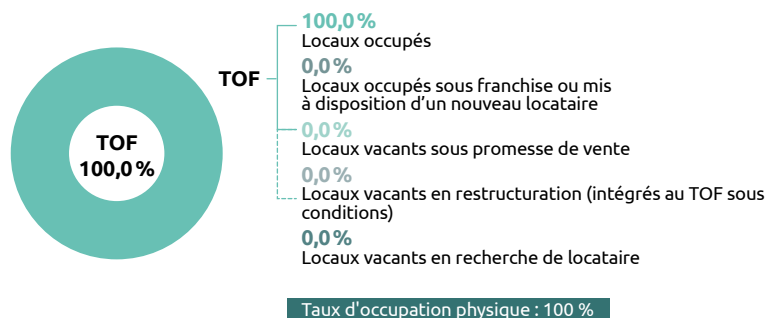
Les associés de la SCPI recevront en mai leur convocation à l'Assemblée Générale de PF Hospitalité Europe, qui se déroulera à la fin du mois de juin. Nouveauté cette année, nos équipes vous inviteront à participer à un webinar pour répondre à vos questions avant la tenue de l'Assemblée Générale pour mieux préparer ce rendez-vous annuel. Consultez le rapport annuel, analysez notre gestion et rendez-vous en juin pour cet important moment d'échange dans la vie de la SCPI PF Hospitalité Europe.

**Laurent Boissin**  
Gérant de PF Hospitalité Europe

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## INFORMATIONS CLÉS

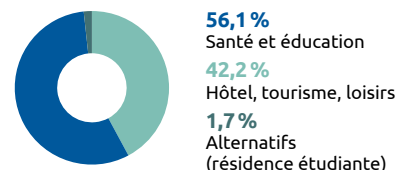
### Taux d'occupation financier (TOF) trimestriel



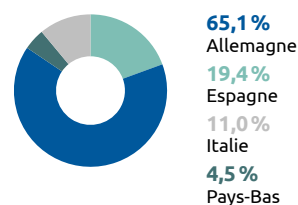
Le taux d'occupation financier trimestriel correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés sur le trimestre (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur le trimestre dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Le numérateur inclut les locaux sous franchise, mis à disposition d'un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l'objet d'une restructuration.

### Composition du patrimoine

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



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



### Valeurs de réalisation et de reconstitution 2022

<b>VALEUR DE RÉALISATION (ACTIF NET)</b>	<b>262 805 560 €</b>
<b>PAR PART</b>	<b>165,35 €</b>
<b>VALEUR DE RECONSTITUTION</b>	<b>311 933 133 €</b>
<b>PAR PART</b>	<b>196,26 €</b>

### Niveau d'endettement au 31/03/2023

<b>TAUX D'ENDETTEMENT</b>	<b>13,5 %</b>	<b>TAUX D'ENDETTEMENT MAXIMAL</b>	<b>40 %</b>
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).			

## INDICATEURS ESG

Alignement à la taxinomie<sup>(1)</sup>

**Objectif de 5 % dépassé**

Classification SFDR

**Article 8**

**100 %**

de chartes ESG signées sur les actifs du fonds par les gestionnaires des immeubles les engageant à améliorer leur impact sur les enjeux ESG <sup>(2)</sup>

<sup>(1)</sup> Au 31/03/2023 | La taxinomie européenne désigne une classification des activités économiques ayant un impact favorable sur l'environnement. Son objectif est d'orienter les investissements vers les activités "vertes". Retrouvez plus d'informations sur : [https://resources.taloen.fr/resources/documents/2118\\_TAXINOMIE\\_2023\\_VDF.pdf](https://resources.taloen.fr/resources/documents/2118_TAXINOMIE_2023_VDF.pdf)

<sup>(2)</sup> Au 31/12/2022

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale annuelle de la SCPI PF Hospitalité Europe se tiendra, sur première convocation, le mercredi 14 juin 2023 au siège de la SCPI. Dans l'hypothèse où le quorum requis ne serait pas atteint pour tenir l'Assemblée Générale mixte, elle se tiendra sur seconde convocation le : **jeudi 22 juin 2023**. Vous recevrez prochainement votre convocation, ainsi que le rapport annuel 2022 de votre SCPI. Les associés qui n'envisagent pas de participer à l'Assemblée sont invités à retourner le formulaire de procuration ou de vote par correspondance qui leur sera adressé courant mai 2023, avec la convocation à l'Assemblée Générale.

## IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE

Les contribuables concernés par l'IFI doivent évaluer eux-mêmes la valeur des parts qu'ils détiennent. La valeur à prendre en considération sur les parts de SCPI est calculée à hauteur de la fraction de leur valeur représentative de biens ou droits immobiliers. Pour faciliter votre déclaration, PERIAL Asset Management détaille dans le tableau ci-dessous les valorisations à prendre en considération pour la SCPI PF Hospitalité Europe après application des Ratios immobiliers applicables en France et à l'étranger :

Valeur de retrait	Valeur IFI/part (résident)	Valeur IFI/part (non résident)
183,00 €	167,50 €	-

# ACQUISITION IMMOBILIÈRE DU TRIMESTRE

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 : 21 M€ AEM\*  
Loué à Arbeitsgemeinschaft Eltern &  
Kind Kliniken

Date d'acquisition : Janvier 2023

\* Acte en main

# VENTE DU TRIMESTRE

Aucune vente n'a été réalisée ce trimestre



RETROUVEZ  
TOUTES LES  
ACQUISITIONS  
2022 DE LA SCPI  
PF HOSPITALITÉ  
EUROPE





## ACTUALITÉS

### PERIAL AM et le Groupe IWG s'associent et créent "FACTORIES by PERIAL AM & REGUS", une offre d'espaces de travail inédite

PERIAL Asset Management s'associe au Groupe IWG, leader mondial de l'accompagnement des entreprises dans l'hybridation du travail et qui opère la marque Regus, pour le lancement d'une offre d'espaces de travail unique : FACTORIES by PERIAL AM & REGUS.

Ces tiers lieux implantés dans les immeubles du parc immobilier géré par PERIAL Asset Management seront accessibles à l'ensemble de ses clients : locataires et associés porteurs de parts, ainsi qu'aux travailleurs indépendants ou salariés en télétravail. L'objectif est de leur proposer des espaces flexibles parfaitement adaptés à leurs besoins et répondant à d'exigeants critères ESG.

*"Le lancement de l'offre FACTORIES by PERIAL AM & REGUS prolonge l'évolution de notre offre de services. C'est à la fois une solution complémentaire pour les entreprises locataires de nos immeubles, aux besoins de flexibilité grandissant, mais aussi pour les travailleurs nomades qui profitent ainsi de tout le confort et de la technologie de bureaux à proximité de leur domicile, en évitant des trajets coûteux en temps et énergie. Avec l'hybridation de l'organisation du travail entre le bureau et la maison ou les tiers lieux, les usages évoluent. Mais l'expérience du travail « hors bureau » ne doit pas se faire au détriment des services et du confort."*

Loïc Hervé, Directeur Général Délégué de PERIAL AM



 **LA FONDATION**  
BY PERIAL Abritée par La Fondation de France.

### Le Groupe PERIAL lance sa fondation sous l'égide de la Fondation de France

PERIAL s'engage. Dans la foulée de la définition de sa Raison d'Etre en 2022, le groupe a fondé sa propre fondation, La Fondation by PERIAL, sous l'égide de la Fondation de France. Présidé par Eric Cosserat, Président du groupe PERIAL, le comité exécutif a voté à la fin de l'année 2022 sa première opération philanthropique : l'allocation de 40 000 euros au projet de création d'une pension de famille à Talence-Thouars (33), par le mouvement Habitat & Humanisme.

#### Financement d'une Pension de famille créée par Habitat & Humanisme

Destinée à accueillir des personnes isolées, à faible niveau de ressources et ayant eu des parcours de vie souvent chaotiques, la pension de famille sera inaugurée en 2023 propose un logement autonome dans un cadre de vie familial et sécurisant, ainsi qu'un accompagnement adapté pour permettre aux personnes de se reconstruire.

L'octroi des 40 000 € par la Fondation PERIAL permettra de financer l'équipement de la pension, composée de 20 logements de type « pension de famille », de 3 logements pour jeune et d'espaces de vie en commun.

*"La création de la Fondation PERIAL répond d'abord à une forte envie collective d'agir au sein de Groupe PERIAL, de donner du sens à nos actions quotidiennes, d'avoir un impact positif. Au-delà du budget alloué à la fondation qui s'élève à 40 000 € par an au minimum pour financer les projets que nous identifions, nous souhaitons également pouvoir donner l'opportunité à nos collaborateurs de partager leurs compétences et leurs temps. En 2023, la mise en place du Mécénat de Compétence au sein du Groupe PERIAL sera un élément fort et fédérateur pour nos équipes. Nous espérons ainsi amplifier l'impact de la Fondation PERIAL et passer collectivement un nouveau cap au niveau de notre action philanthropique !"*

Eric Cosserat, Président du Groupe PERIAL



# 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 150 € HT 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)

