

# BULLETIN

## 2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2020

JANVIER  
2021

*Pf* HOSPITALITÉ  
EUROPE

  
PERIAL  
ASSET MANAGEMENT

**BULLETIN SEMESTRIEL D'INFORMATION DE PF HOSPITALITÉ EUROPE**  
n°2020-12 - 2<sup>ème</sup> semestre 2020 Période analysée du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2020

### Notre nouvelle SCPI européenne spécialisée dans l'accueil et l'hébergement

#### 1 INVESTIR DANS DES SECTEURS AUX ENJEUX SOCIAUX ET SOCIÉTAUX EN EUROPE

- Soutenir des secteurs à fort impact social (santé, éducation) et favoriser l'accès à des solutions d'hébergements
- Contribuer au développement de l'offre d'hébergements avec services, actuellement en sous-offre

#### 2 ALLIER PERFORMANCE FINANCIÈRE ET RÉPONSE AUX BESOINS SOCIÉTAUX

- Profiter d'une plus grande visibilité sur les revenus potentiels
- Disposer de locataires-exploitants bien implantés dans leurs zones

#### 3 DIVERSIFIER ET MUTUALISER VOS PLACEMENTS

- Investir dans des secteurs d'activités décorrélés des cycles bureaux portés par des tendances démographiques fortes
- Bénéficier d'une exposition européenne offrant profondeur de marché et mutualisation des risques

**Avantages accordés en contrepartie d'un risque de perte en capital**

#### 4 BÉNÉFICIER DE PLUS DE 50 ANS D'EXPÉRIENCE DE PERIAL AM

- 4,8 Mds d'€ sous gestion dont un fonds institutionnel dédié aux seniors et à la petite enfance
- 700 M€ sous gestion en Europe

### Distribution

6,25 %

TAUX DE DISTRIBUTION 2020 ANNUALISÉ

4,5 à 5 %

OBJECTIF DE DISTRIBUTION 2021

### Chiffres clés (données PERIAL au 31/12/2020 - susceptibles d'évoluer)



### Multi-récompenses pour PERIAL Asset Management et ses SCPI en 2020



- Victoire d'Or pour PERIAL Asset Management dans la catégorie des sociétés de Gestion les plus transparentes pour la deuxième année consécutive.
- Victoire d'argent pour PFO dans la catégorie SCPI diversifiée.
- Top Or 2020 dans la catégorie SCPI Eco-Responsable pour la SCPI PFO<sub>2</sub>.
- Enfin, PF Grand Paris meilleure SCPI de bureaux.



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

- Vieillesse de la population européenne : la part des seniors devrait quasiment doubler en 2050<sup>1</sup>
- Hausse de la population mondiale étudiante : +50 % d'étudiants dans le monde entre 2006 et 2016<sup>2</sup>
- L'Europe: 1<sup>ère</sup> destination touristique mondiale attirant plus de 50 % des flux<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Seniors : les plus de 80 ans. France soir, 2016, Vieillesse de la population.

<sup>2</sup> Campus France, Édition 2019, Chiffres Clés.

<sup>3</sup> European Hotel Sector Overview, Juin 2019, Cushman & Wakefield.

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

# LE MOT DU GÉRANT

## PF Hospitalité Europe, lancement réussi

L'année 2020 s'est enfin achevée. Malgré toutes ses vicissitudes et le caractère unique de la crise qui nous a frappée, le lancement de PF Hospitalité Europe a été un véritable succès. L'objectif de cette nouvelle SCPI est de vous permettre d'investir dans une typologie d'actifs qui s'appuie par les grandes évolutions démographiques de l'Europe : vieillissement de la population, augmentation de la population étudiante, développement des solutions d'hébergements alternatives... Nous souhaitons, en lançant PF Hospitalité Europe, vous offrir la possibilité d'investir dans un type d'immobilier qui offre des baux de longues durées avec des locataires solides situés dans les métropoles Européennes les plus dynamiques. La crise récente a montré combien l'investissement dans les infrastructures de santé va devenir un axe structurant des politiques européennes. PERIAL AM souhaite vous permettre

d'inscrire vos investissements dans ce développement.

Depuis le lancement de la collecte, au début du mois d'octobre 2020, nous avons collecté près de 27 M€. Ce succès nous a permis d'acquérir les 2 premiers actifs de votre SCPI sur les deux derniers mois de l'année. D'abord un hôtel pour 6,2M€, situé près de Barcelone et loué à B&B, un opérateur de qualité, pour une très longue durée. Ensuite une résidence médicalisée située à Herleen, aux Pays-Bas et loué à un opérateur de renom disposant d'une assise financière solide, pour 10,6M€. Ces acquisitions nous ont permis de verser aux parts en jouissance un rendement annualisé de 6,25% en 2020.

Il est difficile de faire des prévisions pour 2021. Personne ne sait combien de temps cette pandémie durera et quels seront ses impacts sur l'économie réelle. Nous pouvons néanmoins nous préparer. La stra-

tégie de PF Hospitalité Europe centrée sur les besoins en hospitalité de l'Europe nous rend confiant sur ses perspectives. Pour cette raison nous avons décidé de fixer une fourchette de dividende ambitieuse pour 2021, située entre 9€ et 10€ par part.

Dans un monde incertain le travail de votre société de gestion est donc fondamental. Nous serons toujours plus rigoureux dans la sélection des actifs les plus attractifs, correspondant aux nouvelles demandes des locataires et toujours plus actifs pour valoriser le patrimoine existant. C'est au nom de l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management que vous adresse, ainsi qu'à vos proches, tous mes vœux pour 2021. Nous sommes aujourd'hui pleinement mobilisés pour accomplir cet ambitieux programme.

**Yann VIDECOQ**

Gérant de PF Hospitalité Europe

## SITUATION LOCATIVE DU SEMESTRE

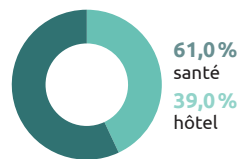
### Taux d'occupation financier au 31/12/2020



**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)



### Top 5 des immeubles

(% des montants engagés)

TOP 5	PRINCIPAUX LOCATAIRES	POIDS
HERLEEN	Philadelphia Care	61,0%
BARCELONE / MATARO	B&B Mataro	39,0%
-	-	-
-	-	-
-	-	-

### 5 principaux locataires

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

ENTREPRISE LOCATAIRE	SECTEUR	% REVENU LOCATIF
B&B Mataro	Hotellerie	100,0%
Philadelphia Care	Santé	Non livré (1 bail)
-	-	-
-	-	-
-	-	-

TOP 5: 100 %

+20: N/A

RESTE: N/A

TOP 5: 100%

+20: N/A

RESTE: N/A

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

### Durée ferme moyenne des baux

#### NOMBRE TOTAL DE BAUX

2 BAUX

#### DURÉE FERME DES BAUX (WALB)

15 ANS

# ACQUISITIONS IMMOBILIÈRES DU SEMESTRE

Les acquisitions du passé ne préjugent pas des acquisitions futures



## PHILADELPHIA CARE

HERLEEN (PAYS-BAS)

Typologie : **Etablissement de santé**  
**46 appartements équipés pour personnes dépendantes et 14 studios de soins pour personnes âgées**  
 Surface : **6 000 m<sup>2</sup>**  
 Prix d'acquisition : **11 M€**  
 Durée ferme du bail : **15 ans renouvelable 5 ans**  
 Date d'acquisition : **Décembre 2020**

### Le mot du gérant

« Cette nouvelle acquisition s'inscrit parfaitement dans le positionnement de notre nouveau fonds PF Hospitalité Europe, qui accompagne les évolutions démographiques et sociétales des grandes métropoles européennes. Pour ce premier investissement de santé, nous nous sommes rapprochés d'un exploitant local reconnu, le groupe Philadelphia Care. A l'instar de PERIAL Asset Management, l'enseigne a mis en place une démarche RSE forte et souhaite réduire son empreinte écologique en privilégiant des prestataires responsables ou des énergies propres. Cet actif d'hébergement de santé acyclique, permet d'exposer la SCPI à d'autres marchés et à d'autres secteurs économiques que celui des bureaux. »

## B&B MATARO

BARCELONE (ESPAGNE)

Typologie : **Hôtel**  
 Surface : **3 500 m<sup>2</sup> - 108 chambres**  
 Prix d'acquisition : **6 M€**  
 Exploitant : **Groupe B&B Hôtel**  
 Durée ferme du bail : **15 ans**  
 Date d'acquisition : **Décembre 2020**

### Le mot d'Eric Cosserat, PDG de PERIAL Asset Management

« Notre SCPI PF Hospitalité Europe est bien née ! Cette première acquisition s'inscrit pleinement dans notre stratégie qui intègre les critères ESG dès l'acquisition, puis dans la gestion des immeubles de nos fonds. Nous en sommes convaincus, la création de valeur passe aujourd'hui par des véhicules porteurs de sens et de performance. En répondant aux évolutions démographiques et sociétales des grandes métropoles européennes et au vu de l'engouement suscité depuis deux mois chez les épargnants, PF Hospitalité Europe en est l'illustration parfaite. »



## INFORMATIONS CLÉS

	AU 31/12/2020
CAPITAL NOMINAL	20 991 600,00 €
PRIME D'ÉMISSION NETTE DE RETRAIT	5 877 383,20 €
TOTAL DES CAPITAUX SOUSCRITS	26 868 983,20 €
CAPITALISATION	27 988 800,00 €
NOMBRE DE PARTS	139 944

### 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 %

## 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

**134 877**  
**PARTS SOUSCRITES  
DANS LE SEMESTRE**

**25 958 950 €**  
**DE CAPITAUX COLLECTÉS**

**20 231 550 €**  
**NOMINAL**

**5 727 400 €**  
**PRIME D'ÉMISSION**

**0**  
**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 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 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)

