

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

603 & 604 & 605

606 & 607 & 608

RAPPORT
ANNUEL
2022



Sommaire

- 04** Éditorial
- 06** Faits marquants
- 09** Transparence et exemplarité
- 12** PERIAL Positive 2030
- 14** Organes de direction et de contrôle
- 15** Rapport de gestion
- 16** Performances financières
- 24** Performances immobilières
- 26** Rapports du Commissaire aux comptes
- 30** Document de synthèse
- 34** Projet de résolutions
- 36** Annexe comptable
- 43** Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 49** Annexes extra-financières



Le marché des SCPI a dépassé en 2022 le niveau symbolique de 10 Mds € de collecte nette, portant le montant de la capitalisation à près de 90 Mds € pour ces fonds ! C'est un record qui conforte leur statut de valeur refuge sur le marché de l'épargne, offrant aux investisseurs un couple risque-rentabilité équilibré basé sur un sous-jacent tangible : l'immobilier professionnel.

Nous avons assisté en 2022 à un changement de paradigme. Si le premier semestre a été marqué par un rebond spectaculaire soutenu par un important niveau d'épargne à investir post-Covid, l'augmentation des taux d'intérêt et du niveau d'inflation ont impacté le marché et fortement ralenti le rythme des transactions immobilières au deuxième semestre. La bonne tenue de l'économie française dans un environnement chahuté et le maintien du niveau de l'emploi ont permis au marché locatif de rester dynamique. Nous abordons donc en 2023 un nouveau cycle immobilier, avec des taux d'intérêts plus élevés et une inflation qui s'installe dans le paysage économique. Ces changements conjoncturels s'accompagnent d'une nouvelle donne structurelle, l'émergence de nouveaux usages dans le monde du travail et une nouvelle approche de l'immobilier tertiaire.

PERIAL Asset Management aborde ce nouveau cycle en ayant franchi certains caps significatifs. Nous avons réalisé plus d'un milliard et demi d'euros de transactions immobilières pour améliorer les patrimoines des fonds gérés l'année dernière. Nos équipes pilotent aujourd'hui près de 7 Mds € de patrimoine diversifié au niveau sectoriel et géographique, avec des immeubles situés dans les métropoles dynamiques de 8 pays de la zone euro.

Cette gestion dynamique s'accompagne d'un important travail réalisé pour aligner nos actions avec nos objectifs extra-financiers. Nous visons l'amélioration continue de plus de 60 critères ESG exigeants. Nous avons également élargi notre engagement en publiant notre « Sustainable Loans Framework », le document cadre qui doit nous permettre d'aligner 100 % de notre endettement sur les grands principes de financements durables, fixés par la Loan Market Association. Après PFO₂, la SCI PERIAL Euro Carbone et PF Grand Paris en 2022, la SCPI PFO a obtenu la labellisation ISR en 2023. 95 % des encours gérés par nos SCPI et SCI sont désormais couverts par le label.

PERIAL AM avance avec confiance, fort de son expérience et de sa capacité à s'adapter aux cycles immobiliers depuis plus de 55 ans. Notre stratégie repose sur des convictions solides : une gestion sobre et responsable au service des performances financières et extra-financières de nos fonds. C'est la réponse que nos équipes apportent aux défis qui se dessinent pour l'année 2023. Dans un monde post-Covid les besoins des entreprises évoluent mais le bureau reste central pour l'organisation du travail. C'est notre conviction. Nous avons ainsi lancé notre offre FACTORIES by PERIAL AM & REGUS : des espaces de coworking installés dans les immeubles de nos fonds, gérés par IWG, le leader mondial de l'hybridation du travail. Deux premiers espaces seront inaugurés en 2023 en Ile-de-France. Les FACTORIES nous permettront d'optimiser l'occupation et les revenus locatifs de nos immeubles, tout en répondant aux nouveaux besoins des entreprises, des travailleurs et des collectivités où elles s'implantent.

Notre engagement ESG prolonge les valeurs du groupe PERIAL définies dans sa stratégie RSE et incarnées dans sa raison d'être. La création de la Fondation PERIAL pour lutter contre la précarité sociale en matière de logement et d'urbanisme illustre encore cette démarche. La Fondation PERIAL a réalisé ses premiers financements en 2022.

Je vous invite à prendre connaissance des rapports de gestion de vos fonds dans vos rapports annuels que nous avons voulu plus sobres. La version imprimée, à la pagination optimisée, renvoie vers des contenus multimédias à découvrir sur notre site web. Nos équipes de gestion vous inviteront également cette année à participer à un webinar pour vous présenter notre gestion de manière plus interactive avant nos Assemblées Générales annuelles. Dans un monde incertain, nous gardons notre cap et sommes résolus à construire un immobilier et une épargne plus sobres, plus engagés et toujours plus durables.

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



“Épargner, et notamment épargner pour sa retraite, reste une priorité pour les Français.”

LAURENT BOISSIN
DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT
PERIAL ASSET MANAGEMENT



“Nous visons la labellisation ISR de l'intégralité de notre gamme de SCPI et SCI.”

ANNE-CLAIRE BARBIERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL



“PERIAL Asset Management a réalisé près d'1,5 Md € de transactions en 2022.”

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
PERIAL ASSET MANAGEMENT

Faits marquants

Notre nouvelle SCPI européenne spécialisée dans l'immobilier d'accueil et d'hébergement associe performance financière et réponse aux besoins sociétaux.

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

PERIAL AM
dépasse le cap
du milliard d'euros
d'actifs sous gestion
hors de France



LA FONDATION
BY PERIAL Abridée par La
Fondation de France.



Le Groupe PERIAL lance sa Fondation sous égide de la Fondation de France



INVESTISSEMENTS
Près de 240 M€ investis en 2022 et 15 immeubles acquis dans 3 pays de la zone Euro (Allemagne, Espagne, Italie)



302,7 M€
d'actifs sous gestion à fin 2022 ⁽¹⁾

Taux de distribution 2022 ⁽²⁾
4,02 %

Taux d'occupation financier (TOF) 2022 ⁽³⁾
100 %

Durée ferme des baux de
16,7 ans

⁽³⁾ La méthode de calcul du TOF a évolué depuis le 1^{er} janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant sur l'année des loyers et indemnités d'occupation facturés (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant sur l'année des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le numérateur inclus désormais 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.

Les performances passées des SCPI ne préjugent pas de leurs performances futures.

⁽¹⁾ Valeur vénale des actifs détenus par la SCPI.
⁽²⁾ Taux de distribution : Dividende brut versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n (Le dividende brut s'entend avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère).



Transparence et exemplarité

PERIAL Asset Management innove depuis plus de 55 ans dans la gestion d'actifs immobiliers. Ses différents produits et métiers sont régulés par une politique de gouvernance exigeante et transparente.

PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Développement. Une organisation a été définie afin d'assurer l'exercice de ses activités de manière indépendante les unes des autres et dans le respect de la réglementation applicable à la gestion de fonds d'investissements alternatifs (FIA). La gérance de votre SCPI est assurée par PERIAL Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la directive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014.

PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a notamment en charge la mise en œuvre du dispositif de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme et est le garant de la déontologie (LCB/FT) et de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations à la Direction Générale de PERIAL AM.

Un dispositif de contrôle et Audit de PERIAL AM étendu

Le dispositif de contrôle interne au sein de PERIAL AM s'articule autour :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des clients ;
- de l'organisation du processus de gestion ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables l'ensemble du Groupe PERIAL.

Les niveaux de contrôles

1. les contrôles permanents de premier niveau, réalisés par les équipes opérationnelles ;
2. les contrôles permanents de second niveau placés sous la responsabilité du RCCI ;
3. les contrôles périodiques dits contrôles de troisième niveau, exercés de manière indépendante par un prestataire extérieur ;
4. audit interne.

Dispositif de Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques mis en place par PERIAL Asset Management permet de conseiller les équipes opérationnelles et les instances dirigeantes tout en s'assurant



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR
GÉNÉRAL DE PERIAL /
PRÉSIDENT DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT
LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL
DÉLÉGUÉ DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT
CHRIS HUTIN
SECRÉTAIRE GÉNÉRAL
DE PERIAL
NICOLAS LE BROUSTER
DIRECTEUR FINANCIER
DE PERIAL

de l'efficacité et la robustesse des processus opérationnels. Les risques inhérents à la société de gestion sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits. À cet effet, une cartographie des risques et une politique de Gestion des risques sont définies pour l'ensemble des activités de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. La cartographie des risques réalisée s'appuie sur des contrôles et audits visant à prévenir PERIAL AM de la survenance de risques opérationnels ou financiers.

Le dispositif des risques de PERIAL AM est piloté par le Responsable Audit & Risk Management.

Le Comité des risques se réunit trimestriellement et dès que la société de gestion le juge nécessaire. Le Comité analyse les mesures mises en œuvre, ainsi que les limites et les seuils d'alerte. Il a la charge d'adapter le dispositif de gestion des risques si nécessaire et notamment de prendre les mesures nécessaires en cas de risque avéré ou de dépassement d'une limite de risque.

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne. Ainsi, les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées.

Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2022 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Développement n'a pas perçu d'honoraire au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Les associés informés tout au long de l'année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de votre SCPI tant à l'actif (acquisitions et cessions d'actifs immobiliers, situation locative, travaux et événements majeurs) qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement)

ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d'information, PF News, Rapport annuel, site internet www.perial.com. PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI.

La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

Le contrôle comptable et financier interne des opérations intéressant les SCPI gérées par PERIAL Asset Management a pour objectif de :

- **garantir** la fiabilité des enregistrements comptables en termes d'exactitude et d'exhaustivité ;
- **promouvoir** un reporting financier présentant un degré de pertinence optimisée ;
- **produire** des comptes annuels en conformité avec la réglementation en vigueur.

La fiabilité des informations comptables et financières est confortée par un ensemble de règles, de procédures et de contrôles. Le traitement des informations comptables est assuré par les logiciels suivants :

- « **PREMIANCE** », pour la comptabilité générale, intégré au système de gestion des immeubles ;
- « **UNICIA** », pour la gestion des parts.

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

PERIAL AM s'assure de manière permanente, au travers des procédures opérationnelles et des politiques mises en place ainsi que des contrôles effectués dans le cadre du plan de contrôle annuel, du respect de ses obligations au titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus.

Gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). Une attention particulière est portée à la liquidité de ces placements par PERIAL Asset Management. À cet effet, un suivi de la liquidité des FIA gérés par PERIAL AM est réalisé afin de prévenir tout

risque d'illiquidité. À cet effet, PERIAL AM réalise régulièrement des « stress tests » dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles afin d'évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif robuste de suivi périodique du risque de liquidité. Plusieurs ratios de risques ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité. À la clôture de l'exercice 2022, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

PERIAL AM attache une réelle importance au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération figurant dans la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »).

Aussi, PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion.

Le comité des rémunérations mis en place a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération et les incitations créées pour la gestion des risques. Il se tient au moins une fois par an.

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour le dernier exercice clos au 31/12/2022 a représenté 10 038 169 € (dont salaires mis à disposition) pour un effectif moyen de 141 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 617 610 € en part variable.

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en milliers d'euros	Au titre de 2022	En %
Rémunération des preneurs de risques ayant impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	4 200 674	60,86 %
Rémunération des cadres supérieurs	2 701 918	39,14 %
TOTAL	6 902 592	
	Dont salaires fixes	77,00 %
	Dont rémunération variable	23,00 %

► **Des informations plus précises sur la politique de rémunération de PERIAL AM sont disponibles auprès de la société de gestion (www.perial.com).**

La responsabilité sociale au cœur des priorités PERIAL AM

PERIAL est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs. Afin d'ancrer ses engagements au cœur de sa stratégie, PERIAL a élaboré une Charte de Responsabilité Sociétale du groupe et entend décliner cette politique au sein de chacune des SCPI gérées. Ce déploiement sera réalisé de manière progressive en intégrant les attentes et intérêts de ses parties prenantes sur le long terme.

Par ailleurs, après la SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro carbone, la SCPI PF Grand Paris a été à son tour labellisée ISR Immobilier en 2022.

Remarque : La SCPI PFO a depuis également été labellisée, au début de l'année 2023.



HOTEL

LA RAISON D'ÊTRE
DU GROUPE PERIAL

*“ Être moteur de
la transformation vers l'épargne
et l'immobilier responsables,
pour accompagner
chacun de nos clients
et construire, tous ensemble,
un avenir durable.”*



TOUT SAVOIR SUR
PERIAL POSITIVE 2030



PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management innove depuis 55 ans dans la gestion d'actifs immobiliers. Ses différents produits et métiers sont régulés par une politique de gouvernance exigeante et transparente.

DÉCOUVREZ
LA STRATEGIE ESG DE
PF HOSPITALITÉ EUROPE



Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, PERIAL Positive 2030. À l'image du Groupe, PERIAL Asset Management affirme sa volonté de marquer positivement le Climat, la Communauté et le Territoire :

- Le Climat, pour participer activement à l'atténuation du changement climatique ;
 - La Communauté, pour développer les conditions d'un bien-vivre ensemble pérenne ;
 - Le Territoire, pour être acteur de territoires plus inclusifs.
- Chaque pilier se décline en quatre thématiques infusant la pratique de

PERIAL AM dans ses politiques d'investissement et de gestion. La SCPI PF Hospitalité Europe est classée article 8 de la réglementation SFDR (Sustainable Finance Disclosure Reglementation).

8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

 La Performance énergétique	 La Mobilité
 Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)	 Les Services à proximité des immeubles
 La Biodiversité	 La Gestion de la Chaîne d'Approvisionnement
 Les Labélisations & Certifications	 La Résilience climatique

Organes de direction & de contrôle

Société de gestion de portefeuille

PERIAL ASSET MANAGEMENT

SAS au capital de 495 840 euros
(Associé Unique : PERIAL SA)
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Agrément AMF n°GP 07000034
775 696 446 RCS PARIS

DIRECTION

Monsieur Éric COSSERAT, Président
Madame Chris HUTIN, Secrétaire Général
Monsieur Loïc HERVÉ, Directeur Général
Délégué
Monsieur Laurent BOISSIN, Directeur Général
Adjoint

INFORMATION

Monsieur Nicolas POUPONNEAU
Responsable services clients
Tél. : 01 56 43 11 11
E-mail : infos@perial.com

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SECA FOREZ

COMMISSAIRES AUX COMPTE SUPPLEANTS

Laurent BECUWE

PF Hospitalité Europe

Société Civile de Placement Immobilier à
capital variable
Siège social : 34 rue Guersant - 75017 Paris
Visa AMF n°20-15 du 18/08/2020
884 694 225 RCS Paris

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert externe immobilier

JLL Expertise France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Bernard LABOUESSE

Capital maximum statutaire

500 000 000 €

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT

Monsieur Damien VANHOUTTE

VICE PRÉSIDENT

Madame Dany PONTABRY

MEMBRES SORTANTS

Monsieur Frédéric BODART
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
Monsieur Daniel COLLIGNON
Monsieur Marc GENDRONNEAU
Monsieur Jean PITOIS
Madame Dany PONTABRY
SNRT, représentée
par Monsieur Dominique CHUPIN
Monsieur VANHOUTTE Damien

Rapport de gestion 2022

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

Performances financières

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	2022
Nombre de parts	1 589 371
Prix de la part au 01/01	200 €
Prix de la part au 31/12	200 €
Prix de retrait au 31/12	183 €
Collecte nette des retraits	154 484 185 €
Nombre de parts souscrites	776 726

Le Taux
de Distribution
remplace
le TDVM en 2022

MODE DE CALCUL
DU TAUX DE DISTRIBUTION
DEPUIS LE 1^{ER} JANVIER 2022 :

DIVIDENDE BRUT
versé au titre de l'année n
PRIX DE SOUSCRIPTION
au 1^{er} janvier de l'année n

Les performances passées des SCPI
ne préjugent pas de leurs performances futures.

DIVIDENDE NET 2022

6,89€ / part

TAUX DE DISTRIBUTION 2022

4,02 %

PRIX DE LA PART

200 €

7 307

ASSOCIÉS
AU 31/12/2022

317,9 M€

CAPITALISATION
AU 31/12/2022

DÉCOUVREZ
LA NOTE BY PERIAL AM,
NOTRE VISION SUR LA
CONJONCTURE DU MARCHÉ



La vie de la SCPI

Avec de nombreuses acquisitions réalisées dans les métropoles européennes hors France en 2022, la SCPI PF Hospitalité Europe a poursuivi son fort développement. Son patrimoine atteint plus de 300 M€ à la fin de l'année 2022.



En dépit d'une année 2022 mouvementée sur le plan économique et marquée par la guerre en Ukraine, la montée de l'inflation et des coûts de financement, la croissance de la zone euro a atteint 3,5 %, une forte progression dans ce contexte inédit. Porté par une reprise économique forte, le premier semestre de l'année a été très dynamique sur le plan immobilier. L'appétit des investisseurs pour l'ensemble des classes d'actifs et les coûts de financements encore très bas soutenaient le marché de l'investissement. À l'inverse, le second semestre de l'année, marqué par les hausses de taux de financements, a connu une diminution des volumes échangés et, de fait, une décompression progressive des taux de rendement des immeubles.

La SCPI PF Hospitalité Europe déploie une stratégie d'investissement solide fondée sur l'accompagnement des grandes tendances démographiques et sociétales au sein des métropoles de l'Union Européenne. La SCPI investit ainsi dans des immeubles du secteur de la santé, marché en plein essor qui présente l'avantage d'être déconnecté des cycles économiques classiques du fait du vieillissement de la population et de l'allongement de la durée de vie. De plus, elle investit sur le marché de l'hôtellerie, marché qui a su constater une reprise significative de son activité suite à la crise COVID-19. Cette double stratégie offre de la diversification, à la fois géographique et typologique, et une fiscalité spécifique aux revenus fonciers de biens localisés hors de France.

La collecte de capitaux de PF Hospitalité Europe ne faiblit pas depuis sa création avec un niveau de collecte s'élevant à plus de 155 M€ lors de cette année 2022, et à près de 320 M€ depuis son lancement à la fin de l'année 2020. Grâce à cette collecte dynamique, PF Hospitalité Europe a pu acquérir quinze immeubles sur l'exercice 2022 pour un montant de plus de 237 millions d'euros. L'équipe de Perial Asset Management est restée extrêmement sélective quant à la qualité des immeubles acquis, au rendement qu'ils génèrent pour le fonds et à l'adéquation avec la stratégie de la SCPI. Tous les biens acquis sont localisés hors de France :

- un portefeuille loué à B&B de 4 hôtels dans plusieurs villes espagnoles présentant une durée résiduelle moyenne des baux de plus de 10 ans pour un montant total de 35,3 M€ ;
- un hôtel 5 étoiles livré en 2014, le Resort & Spa « Almar Jesolo » situé à proximité de Venise en Italie, offrant une surface de plus de 13 000 m² pour un total de 197 chambres ;
- une clinique privée en cours de restructuration spécialisée dans le traitement des maladies mentales et psychosomatiques située dans la ville de Lindlar, à proximité immédiate de Hanovre pour plus de 39,5 M€ décaissés en 2022 ;
- deux hôtels en Allemagne, l'un à Offenbach près de Francfort et l'autre à Cologne, loués respectivement à Campanile et Premier Inn pour des durées fermes de 17 et 23 ans. Le montant de ces deux acquisitions s'est élevé à 46,2 M€ ;
- un portefeuille de cliniques situées dans plusieurs villes d'Allemagne louées à 3 opérateurs spécialisés sur la base de baux d'une durée ferme moyenne de 14 années pour un montant total de près de 37,8 M€ ;
- un portefeuille de 4 cliniques situées en Allemagne pour plus de 40 M€. Une dernière acquisition, prévue en janvier 2023, viendra compléter ce portefeuille.

Ainsi, lors de cette troisième année d'existence, votre SCPI a passé un cap supplémentaire en atteignant plus de 300 M€ d'actifs sous gestion. Elle se compose en fin d'année 2022 de

25 immeubles localisés en zone euro, loués sur la base de baux très long terme avec une durée ferme moyenne de plus de 16 ans et un taux d'occupation financier de 100 %. L'allocation complète des capitaux collectés en fin d'année 2022 a permis d'augmenter sensiblement le montant du dividende net versé au 2^e semestre 2022 pour un montant total de 4,49 € par part, portant le montant du dividende 2022 à 6,89 € par part. Ce versement correspond à un taux de distribution de 4,02 %, conforme à la fourchette de distribution communiquée au cours du 2^e semestre.

Cessions

Aucune vente n'a été réalisée sur l'année.

Financements

La SCPI PF Hospitalité Europe est autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite maximale de 40 % de la somme des dernières valeurs d'expertise publiée de la Société, augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenus pour le compte de la société depuis lors. Conformément à sa stratégie d'endettement, la SCPI a souscrit une ligne de financement avec la Banque Palatine pour 49,4 M€ au cours de cette année 2022, permettant d'investir en anticipation de la collecte et d'améliorer la performance du fonds. Les tirages sur ces lignes de crédit peuvent être remboursés à tout moment et ont donc vocation à diminuer progressivement. Au 31 décembre 2022, le niveau d'endettement global de la SCPI est de 16,3 %.

Pour calculer le ratio d'endettement de la SCPI différentes méthodes existent :

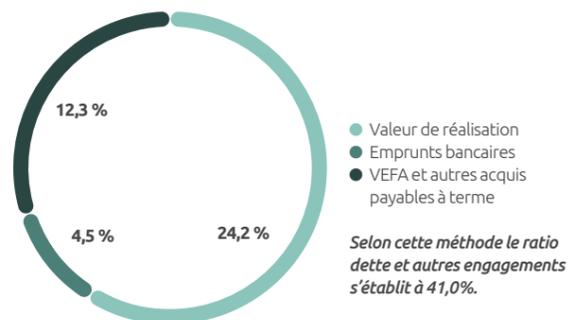
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 120,4 % au 31 décembre 2022.
- L'indicateur de levier AIFM selon la méthode de l'engagement

ACQUISITIONS 2022	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY ⁽¹⁾
HANNOVER PREMIER INN	26 589 500	1 268 127	531 155	367 580	28 756 362	4,65 % ⁽²⁾
LINDLAR CLINIQUE LIMES	36 000 000	2 812 760	697 481	81 857	39 592 097	4,60 %
BURGHAUSEN ZESS	10 527 351	400 128	31 784	-	10 959 262	4,15 %
MAGDEBURG ELBINSSEL	13 431 696	678 327	42 741	-	14 152 764	4,10 %
VERWALTUNG CAMPUS HERFORD	11 947 071	777 062	27 847	-	12 751 980	4,04 %
KAISERLEI OFFENBACH	16 210 000	987 780	173 674	32 998	17 404 452	5,03 %
SCHEIDEGG	14 850 000	526 943	5 058	-	15 382 000	5,83 %
SCHWEDENECK	7 425 000	487 562	2 529	-	7 915 090	5,66 %
GRAFENAU	13 458 060	477 775	4 583	-	13 940 418	5,83 %
OBERSTAUFEN	3 712 500	129 938	1 264	-	3 843 702	5,89 %
GRANOLLERS	5 125 325	130 535	105 266	1 343	5 362 469	5,06 %
FUENLABRADA	5 783 634	89 026	133 479	1 515	6 007 654	5,09 %
MOLLET DEL VALLES	5 857 514	148 760	134 990	1 517	6 142 782	5,05 %
VILADECANS	17 012 029	430 514	363 251	4 457	17 810 251	5,06 %
VENISE ALMAR JESOLO	35 662 500	711 237	505 644	157 349	37 036 731	5,00 %
TOTAL	223 592 180	10 056 473	2 760 748	648 616	237 058 016	4,90 %

⁽¹⁾ NIY = Loyers annuels nets prévus à l'acquisition divisés par la valeur AEM - ⁽²⁾ NIY potentiel à la livraison de l'immeuble

correspond au rapport entre l'exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s'élève à 126,0 % au 31 décembre 2022.

- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM :



Patrimoine

Surface m²	133 390 m²
Nombre d'immeubles	25
Nombre de baux	24
Taux d'encaissement moyen 2022	96,7 %
Taux d'occupation physique au 31/12/2022	100 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2018	Non applicable
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2019	Non applicable
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2020	Non applicable
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2021	100,0 %
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ (TOF) 2022	100,0 %

⁽¹⁾ La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1er janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant sur l'année des loyers et indemnités d'occupation facturés (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant sur l'année des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le numérateur inclus désormais 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.

Expertises

La société JLL Expertise France a été nommée en tant qu'expert externe en évaluation immobilière de la SCPI PF Hospitalité Europe. Elle a procédé sur cet exercice à 17 expertises et 8 immeubles ont été conservés à leurs prix d'acquisition.

La valeur d'expertise du patrimoine immobilier (valeur d'expertise des immeubles et valeur des parts) de la société PF Hospitalité Europe ressort à 302 694 492 € contre 82 180 694 € en 2021 compte tenu des acquisitions d'immeubles réalisées au cours de l'exercice 2022.

Provisions pour gros entretiens (PGE)

Aucune PGE n'a été comptabilisée sur l'exercice 2022, le plan quinquennal de travaux sera révisé au cours de l'exercice 2023.

Résultat et distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **9 229 131 €** contre 1 244 247 € en 2021. Cette évolution significative s'explique par l'accroissement du patrimoine de votre SCPI au cours de cet exercice 2022.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à **8 654 239 €** contre 1 194 888 € en 2021.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à **- 2 413 556 €** contre - 507 952 € en 2021.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **19 227 €** contre 385 976 € en 2021.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **6 559 577 €** contre 1 070 176 € en 2021.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice : **6 559 577 €**
Report à nouveau antérieur (2021) : **+ 48 787 €**
Soit : **= 6 608 364 €**

Nous vous proposons :

Un dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **6 374 521 €**.

Le revenu par part en jouissance s'élève à **7,09 €** et le dividende à **6,89 €** par part en jouissance.

Le report à nouveau représente à fin d'année 2022 **0,25 €** par part en jouissance soit plus de 13 jours de réserve de distribution.

Le taux de distribution s'établit à **4,02 %** pour 2022 à comparer à un taux de distribution de 4,53% en 2021.

Par ailleurs, il est rappelé que chaque nouveau souscripteur acquitte un prix de souscription formé de la valeur nominale de la part et d'une prime d'émission, dont l'objet est d'assurer l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Prix et marché des parts

En 2022, PF Hospitalité Europe a bénéficié de l'intérêt des investisseurs comme le démontre le nombre de parts souscrites : **776 726** nouvelles parts pour **155 345 200 €**.

Sur la même période, **4 705** parts ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur de réalisation s'établit à **165,35 €** par part (-5,1 % par rapport à 2021) quand la valeur de reconstitution atteint **196,26 €** par part (-1,3 % par rapport à 2021).

Perspectives 2023

La collecte étant 100 % investie en ce début d'année 2023, une fourchette prévisionnelle de Taux de Distribution est fixée entre 4,00 % et 4,60 % pour l'année. Ces prévisions seront affinées au cours de l'année et notamment à la fin du premier semestre.

L'année 2023 sera marquée par le prolongement de la transformation du marché immobilier. Le patrimoine de PF Hospitalisé Europe continuera sa croissance, sans compromis sur sa stratégie et sa sélectivité dans le choix des immeubles. La prise en compte de critères ESG dans l'acquisition et la gestion des immeubles de la SCPI doit répondre à un objectif de performance durable pour la SCPI dont le but est d'obtenir le label ISR en fin d'année 2023.

COMPOSITION DU PATRIMOINE PF HOSPITALITÉ EUROPE	HÔTEL, TOURISME, LOISIRS	SANTÉ & ÉDUCATION	ALTERNATIFS	BUREAUX	TOTAL GÉNÉRAL
ÉTRANGER	44,9 %	49,5 %	1,8 %	3,8 %	100,0 %
PARIS	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
PROVINCE	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
RÉGION PARISIENNE	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %
TOTAL	44,9 %	49,5 %	1,8 %	3,8 %	100,0 %

Évolution du capital (en €)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉC.	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉC.	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉC. ⁽¹⁾
2020	20 991 600	26 868 983	139 944	978	1 515 428	200,00
2021	122 602 500	135 486 575	817 350	4 092	11 484 386	200,00
2022	238 405 650	154 484 185	1 589 371	7 307	13 190 803	200,00

⁽¹⁾ Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital). – * Ouverture du capital au 01/10/2017 – ** Dernier prix d'exécution (Prix acquéreur Frais inclus) constaté.

Évolution des conditions de cession ou de retrait

ANNÉE	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 01/01	DEMANDES DE CÉSSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CÉSSIONS	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE SUR LES CÉSSIONS
2020	0	NS	-	NS	--
2021	375	0,05%	-	NS	--
2022	4 705	0,30%	-	NS	--

Informations sur les délais de paiement (en €)

En application de l'article D.441-6 du code du commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant, la décomposition à la date de clôture, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison

	ÉCHÉANCES J1	ÉCHÉANCES J+30	ÉCHÉANCES ENTRE J+31 ET J+60	ÉCHÉANCES ENTRE J+61 ET J+90	ÉCHÉANCES AU-DELÀ DE J+90	HORS ÉCHÉANCES*	TOTAL DETTES FOURNISSEURS
Échéances au 31/12/2022							
Fournisseurs	-	-	-	25 393	425 419	-	450 812
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
Total à payer	-	-	-	25 393	425 419	-	450 812
Échéances au 31/12/2021							
Fournisseurs	-	-	-	12 300	-	-	12 300
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	666 645	666 645
Total à payer	-	-	-	12 300	-	666 645	678 945

* Séquestres, Retenues de garanties...

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2022

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2022	6 559 576,86	4,13	7,09
Report à nouveau au 01/01/2022	48 786,78	0,03	0,05
RAN PGR 31/12/2016	-	-	-
Résultat distribuable au 31/12/2022	6 608 363,64	4,16	7,14
Acomptes sur dividendes au 31/12/2022	6 374 521,26	4,01	6,89
Distribut Plus Values sur cessions imm au 31/12/2022	-	-	-
Report à nouveau au 31/12/2022	233 842,38	0,15	0,25
En nombres de jours	-	7,79	13,39
Dividende / Bénéfice	97,18 %	-	-

Évolution par part des résultats financiers au cours des cinq derniers exercices pour une part en pleine jouissance (€ H.T.)

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus ⁽¹⁾						
Recettes locatives brutes	7,09	52,64 %	8,68	71,82 %	8,18	79,27 %
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	2,50	18,56 %	2,86	23,68 %	0,02	0,20 %
Produits divers*	3,88	28,80 %	0,54	4,51 %	2,12	20,53 %
TOTAL REVENUS	13,47	100,00 %	12,09	100,00 %	10,32	100,00 %
Charges ⁽¹⁾						
Commission de gestion	0,86	6,43 %	0,91	7,50 %	0,79	7,68 %
Autres frais de gestion	8,09	40,80 %	2,86	23,66 %	1,75	17,00 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	4,92 %	0,02	0,17 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	0,05	20,24 %	0,37	3,02 %	0,62	6,02 %
Sous-total charges externes	9,10	72,38 %	4,15	34,35 %	3,17	30,71 %
Amortissements nets						
- patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
- autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,06	0,59 %
Provisions nettes ⁽²⁾						
- pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
- autres	0	0,00 %	0	0,00 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges internes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,06	0,59 %
TOTAL CHARGES	9,10	72,38 %	4,15	34,35 %	3,23	31,30 %
Résultat courant	4,37	65,87 %	7,94	65,65 %	7,09	68,70 %
Variation report à nouveau	3,37	25,08 %	0,24	1,95 %	0,20	1,94 %
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	1,00	7,45 %	7,70	63,70 %	6,89	66,76 %
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	1,00	7,45 %	6,66	55,09 %	6,89	66,76 %

⁽¹⁾ sous déduction de la partie non imputable à l'exercice – ⁽²⁾ dotations de l'exercice diminuées des reprises – ⁽³⁾ Hors dividende exceptionnel prélevé sur les plus-values de cession d'immeuble

* dont quote part des produits des participations contrôlées soit : 1,35 € /part

Évolution du prix de la part (en €)

	2020	2021	2022
Prix de souscription au 01/01*	179,60	200,00	200,00
Dividende versé au titre de l'année	1,00	7,70	6,89
Rentabilité de la part (Taux de Distribution) en % ⁽¹⁾	0,56 % ⁽²⁾	4,53 %	4,02 %
Report à nouveau cumulé par part	0,12	0,06	0,15

⁽¹⁾ Dividende brut dans l'année rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année. Le dividende brut s'entend du dividende versé avant prélèvement libératoire et auquel s'ajoute la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (Impôts Europe et impôt sur cession d'actif France). Il convient de préciser que la fiscalité européenne est calculée à partir des éléments trimestriels.

Cette interprétation de la définition a été revue en 2022. Le taux de distribution en 2021 aurait été de 4,25%.

⁽²⁾ Année de création de la SCPI avec un exercice comptable d'une durée de 6 mois, distribution d'un unique acompte sur dividendes.

* Prix acquéreur frais inclus

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/2021*	VARIATIONS 2022	TOTAL 31/12/2022
Fonds collectés	162 355 558	154 484 185	316 839 743
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers (Emprunt)	0	49 400 000	49 400 000
- Commission de souscription	15 664 247	15 828 964	31 493 211
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	82 998 660	228 448 410	311 447 070
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers***	3 501 167	10 521 069	14 022 237
= Somme restant à investir **	60 191 483	- 50 914 258	** 9 277 225

* Depuis l'origine de la société. ** Hors engagements sur les acquisitions d'immeubles et VEFA. En tenant compte de ces engagements, le montant de la trésorerie à investir est de 6 330 361 €.

*** Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles



ADOBE STOCK

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

Performances immobilières

25
IMMEUBLES

24
BAUX

SURFACE
133 390 m²

VALEUR D'EXPERTISE
302,7 M€

Valeur vénale des actifs détenus par la SCPI

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF) 2022

100,0 %

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

100,0 %

DÉCOUVREZ
LES ACQUISITIONS RÉALISÉES
PAR PF HOSPITALITÉ EUROPE
EN 2022



<https://www.perial.com/sites/default/files/2023-03/acquisitions-pf-hospitalite-europe-2022.pdf>

Répartition sectorielle

49,5 % ● Santé & éducation
44,9 % ● Hôtel, Tourisme, Loisirs
3,8 % ● Bureaux
1,8 % ● Alternatifs

Répartition géographique

62,8 % ● Allemagne
20,7 % ● Espagne
11,7 % ● Italie
4,8 % ● Pays-Bas



La méthode de calcul du TOF a évolué depuis le 1^{er} janvier 2022 selon les recommandations de l'ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant sur l'année des loyers et indemnités d'occupation facturés (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant sur l'année des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le numérateur inclus désormais 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.

Les performances passées des SCPI
ne préjugent pas de leurs performances futures.

À l'assemblée générale
de la société civile de placement immobilier PF Hospitalité Europe,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PF Hospitalité Europe relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Valeurs estimées des immobilisations locatives » (II) de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leurs

valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant désigné en assemblée générale, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en oeuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement fournisseurs mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion PERIAL Asset Management.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumul, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci. Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en oeuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les

éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 14 avril 2023

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

À l'assemblée générale
de la société civile de placement immobilier PF Hospitalité Europe,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société la SCPI PF HOSPITALITE EUROPE et en application de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation. Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale. Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention et engagement conclus au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée en application des dispositions de l'article L.214-106 précité.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

AVEC PERIAL ASSET MANAGEMENT, VOTRE SOCIÉTÉ DE GESTION

Conformément aux dispositions de l'article 18 des statuts, votre société verse à PERIAL Asset Management :

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 8,5 % hors taxes du prix de souscription des parts (nominal plus prime d'émission). Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **13 190 803 € hors taxes** pour l'exercice 2022.
- Une commission de gestion égale à 9 % hors taxes portant sur les

produits locatifs encaissés hors taxes (hors charges refacturées aux locataires) et sur les produits financiers nets et assimilés perçus par votre société.

À ce titre, votre société a comptabilisé en charges un montant de **733 684 € hors taxes** au cours de l'exercice 2022.

- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL Asset Management. Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé. Aucune cession n'a été réalisée par votre SCPI sur l'exercice 2022.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés. Pour 2022, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **1 417 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 14 avril 2023

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

Mesdames, Messieurs,
Chère associée, Cher associé de PF Hospitalité Europe,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022 conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent la SCPI.

Au cours de l'année, la Société de Gestion nous a régulièrement tenus informés de sa gestion, et nous a communiqué toutes les explications utiles nous permettant de suivre l'actualité de notre SCPI et d'assurer ainsi notre mission dans de bonnes conditions.

Lors de nos réunions, en présentiel ou par visioconférences, nous avons pu examiner la situation financière, les projets d'acquisition, la situation locative et le rythme de souscription. Cela nous a permis de débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

Le patrimoine social

En 2022, malgré sa récente création dans un contexte sanitaire particulier, la collecte de notre SCPI est restée abondante pour atteindre 155 M. En cours d'année, les investissements ont rattrapé leur retard sur la collecte, mais n'ont pas profité de l'effet levier de l'emprunt dont les taux devenaient pénalisants.

Au 31/12/2022, PF Hospitalité Europe capitalise 318 M€ pour une valeur immobilière estimée de 303 M€, légèrement inférieure à la valeur comptable des immeubles (311 M€).

Les immeubles constituant le patrimoine sont localisés en Allemagne, en Espagne, en Italie et aux Pays-Bas. Les locataires évoluent dans les domaines de la santé, de l'hôtellerie et du logement étudiants. Leurs caractéristiques sont décrites dans le rapport de Gestion.

La valeur de reconstitution par part est proche de la valeur de souscription, respectivement de 196,26€ pour 200 €.

Le revenu

Fin 2022, les taux d'occupation (réel et financier) sur les immeubles investis sont restés à 100 %, ce qui est un point positif pour une SCPI récente à la recherche de rendement immédiat.

Le résultat net par part s'élève à 7,09 € sur lequel 6,89 € ont été distribués. Il est en recul par rapport à 2021, mais le 1er semestre a été pénalisé par le déséquilibre collecte/investissement de 2021.

Si l'on ajoute aux 6,89 € distribués, les impôts étrangers payés par la SCPI pour le compte des associés, le taux de distribution ressort à 4,02 %. Le report à nouveau équivalant à 13 jours de distribution reste faible au regard de l'augmentation du nombre de parts entrant progressivement en jouissance.

Conclusion

L'année 2022, après la crise sanitaire, se caractérise par un bouleversement du paysage immobilier : crise de confiance liée au conflit Ukraine-Russie, puis une augmentation du coût de l'argent par une remontée des taux déstabilisant les projets en cours.

Notre SCPI, déjà victime en 2021 de retards d'investissement, a subi en 2022 les perturbations du marché de l'immobilier passant d'un marché fortement demandeur vers un marché moins tendu, puis de taux négatifs à des taux significativement positifs. Il a été difficile pour la Société de Gestion d'ajuster les mesures au calendrier des événements.

La nouvelle conjoncture maintenant mieux identifiée devrait permettre, sans recours à un endettement devenu trop coûteux, d'investir la collecte plus facilement et avec des rendements plus favorables. De plus, les baux long terme qui ont été conclus devraient permettre de profiter pleinement de l'indexation des loyers.

Nous remercions l'ensemble des équipes de la Société de Gestion pour les efforts déployés dans la gestion de notre SCPI et pour les informations dont nous avons régulièrement bénéficié au cours de nos réunions, puis dans les rapports établis pour cette Assemblée Générale.

Merci également à notre Commissaire aux comptes pour les investigations qu'il mène tout au long de l'année et les commentaires dont il nous fait part.

Après avoir pris connaissance des rapports du Commissaire aux comptes et, notamment, du rapport spécial décrivant les conventions visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier soumises au vote de l'Assemblée Générale, nous vous invitons à considérer notre avis favorable à l'approbation des comptes de l'exercice et à l'adoption des résolutions qui vous sont soumises.

Au cours de l'Assemblée Générale, nous procéderons au renouvellement de l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance. Nous vous sommes gré de la confiance que vous nous avez accordée dès le démarrage de notre jeune SCPI et nous remercions les nouveaux candidats pour l'intérêt qu'ils lui portent à ce jour pour, en cas d'élection, représenter l'ensemble des Associés auprès de la Société de Gestion.

DAMIEN VANHOUTTE
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en €)

	31/12/2022		31/12/2021	
	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+			
Amortissements droits réels	-			
Concessions	+			
Amortissement concessions	-			
Constructions sur sol d'autrui	+			
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-			
Terrains et constructions locatives	+	274 347 933,49	265 595 355,85	77 800 786,34
Immobilisations en cours	+	37 099 136,60	37 099 136,60	5 197 873,78
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-			
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-			
Provisions pour risques et charges	-			
Titres Financiers contrôlés				
Immobilisation financières contrôlées	+			
Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées	-			
Provisions pour risques et charges	+			
TOTAL I (Placements immobiliers)		311 447 070,09	302 694 492,45	82 998 660,12
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+			
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+			
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-			
TOTAL II (Immobilisations financières)		-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	+			
Associés capital souscrit non appelé	+			
Immobilisations incorporelles	+			
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	25 072,40	25 072,40	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-			
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	2 132 164,49	2 132 164,49	626 570,46
Autres créances	+	11 181 602,86	11 181 602,86	6 980 590,35
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+			
Fonds de remboursement	+			
Autres disponibilités	+	14 651 101,37	14 651 101,37	66 063 255,16
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		27 989 941,11	27 989 941,11	73 670 415,97
Provisions pour risques et charges				
	-	-	-	-
Dettes				
Dettes financières	-	50 984 598,13	50 984 598,13	125 657,41
Dettes d'exploitation	-	11 089 335,36	11 089 335,36	6 494 380,99
Dettes diverses	-	5 450 497,77	5 450 497,77	6 810 107,33
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 67 524 431,26	- 67 524 431,26	- 13 430 145,73
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	11 666,67	11 666,67	-
Produits constatés d'avance	-	708 653,28	708 653,28	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	342 544,25	342 544,25	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+			
TOTAL V (Comptes de régularisation)		- 354 442,37	- 354 442,37	-
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		271 558 137,57		143 238 930,35
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			262 805 559,93	142 420 963,80

Compte de Résultat

	31/12/2022	31/12/2021	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	7 568 704,40	1 170 764,31	6 398
Charges facturées	+	263 305,05	15 372,36	248
Produits des participations contrôlées	+	-	-	-
Produits annexes	+	1 660 426,57	73 482,32	1 587
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	-	-	-
Transferts de charges immobilières	+			
TOTAL I : Produits immobiliers		9 492 436,02	1 259 618,99	8 233
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	263 305,08	15 372,36	248
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	450,69	2 797,00	-2
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières	-	574 440,34	46 561,62	528
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-			
TOTAL II : Charges immobilières		838 196,11	64 730,98	773
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		8 654 239,91	1 194 888,01	7 459
Produits d'exploitation				
Produits divers de gestion courant	+	20,21		
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	24 111 206,66	14 829 628,81	9 282
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-	-
TOTAL I : Produits d'exploitation		24 111 226,87	14 829 628,81	9 282
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	-	733 683,55	122 299,01	611
Charges d'exploitation de la société	-	12 528 471,23	3 713 895,30	8 815
Diverses charges d'exploitation	-	13 205 838,35	11 501 386,45	1 704
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	56 789,69	-	57
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-	-
TOTAL II : Charges d'exploitation		26 524 782,82	15 337 580,76	11 187
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 2 413 555,95	- 507 951,95	- 1 906
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-
Autres produits financiers	+	19 227,34	385 975,98	-367
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-
TOTAL I : Produits financiers		19 227,34	385 975,98	-367
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	2 735,11	-3
Dépréciations	-	-	-	-
TOTAL II : Charges financières		-	2 735,11	-3
Résultat financier C = I - II		19 227,34	383 240,87	-364
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	300 000,00	0,18	300
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-
TOTAL I : Produits exceptionnels		300 000,00	0,18	300
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	334,44	1,05	0
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : Charges exceptionnelles		334,44	1,05	0
Résultat exceptionnel D = I + II		299 665,56	-0,87	300
Résultat net (A + B + C + D)		6 559 576,86	1 070 176,06	5 489

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	122 658 750,00		116 508 900,00	239 167 650,00
Capital en cours de souscription				
Capital retrait de parts	- 56 250,00		- 705 750,00	- 762 000,00
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	39 765 433,20		38 836 300,00	78 601 733,20
Primes d'émission en cours de souscription				
Primes d'émission retrait de parts	- 12 375,00		- 155 265,00	- 167 640,00
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 19 165 414,63		- 26 350 033,38	- 45 515 448,01
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés	-		-	-
Réserves				
Report à nouveau	17 059,88	31 726,90		48 786,78
Résultat de l'exercice	1 070 176,06	- 1 070 176,06	6 559 576,86	6 559 576,86
Acompte sur distribution	- 1 038 449,16	1 038 449,16	- 6 374 521,26	- 6 374 521,26
TOTAL GÉNÉRAL	143 238 930,35	-	128 319 207,22	271 558 137,57

Engagements Hors-Bilan 31/12/2022

DETTES GARANTIES	2022	2021
Engagements donnés		
Engagements d'achats d'immeubles *	137 308 713	33 778 502
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA		50 069
Garanties données :		
Hypothèques liées aux emprunts		
Promesses d'affectation hypothécaires 1 ^{er} rang		
Total	137 308 713	33 828 571

ENGAGEMENTS REÇUS	2022	2021
Cautions reçues des locataires		
Garanties bancaires	3 468 192	-
Garanties reçues	250 000	250 000
Aval, cautions		
Total	3 718 192	250 000

	2022	2021
* Engagement d'achat d'immeubles :		
B&B Phase II		33 778 502
SELLIN	19 954 440	
LINDLAR	7 083 500	
AGLASTERHAUSEN	7 560 983	
DORTMUND	40 141 191	
FREIBERG	24 995 696	
MAGDEBURG FELGELEBER STRASSE	18 182 260	
LEONBERG	19 390 643	
Total	137 308 713	33 778 502



Projet de résolutions

Résolutions à titre ordinaire

RÉSOLUTION 1

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes, sur l'activité de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de 6 559 577 €
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes, et
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

RÉSOLUTION 2

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 6 559 577 € de la manière suivante :

• bénéfice de l'exercice	6 559 577 €
• report à nouveau antérieur	48 787 €
Formant un bénéfice distribuable de :	6 608 364 €

décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : 6 374 521 € correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau : 233 842 €

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2022 à 6,89 euros.

RÉSOLUTION 3

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées conclues au titre de

l'exercice clos le 31 décembre 2022 telles que visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

RÉSOLUTION 4

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution et de la Société fixées au 31 décembre 2022 :

• valeur comptable	271 558 138,27 €
• valeur de réalisation	262 805 559,93 €
• valeur de reconstitution	311 933 133,30 €

RÉSOLUTION 5

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 15 000 euros la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2023 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTION 6

L'Assemblée Générale, conformément aux articles L.214-99 et R.214-144 du Code monétaire et financier ainsi qu'à l'article 422-200 du règlement général de l'AMF, décide de renouveler en totalité le Conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du Conseil de surveillance parmi les candidats suivants (par ordre alphabétique) :

Candidats sortants :

- BODART Frédéric ;
- BONGIOVANNI Fabrice ;
- BOULVERT Pierre-Yves ;
- COLLIGNON Daniel ;
- GENDRONNEAU Marc ;
- SCI ISIS – Dany PONTABRY ;
- DVH OPTIS GESTION SARL – Aymeric VANHOUTTE ;
- WATERLOT Max.

Nouveaux candidats :

- ANGOULVENT François ;
- BLEUZE Laurent ;

- COCONI Jean ;
- PH PATRIMOINE – Philippe HAGUET ;
- POURRIER Ludovic ;
- SCHWARTZ Eric ;
- SC JUMP – Jean Philippe BOGHEN.

- pour une durée de 3 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant en 2026 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, les 3 candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix :

- pour une durée de 2 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant en 2025 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024, les 3 candidats suivants :

- pour une durée de 1 an, soit jusqu'à l'Assemblée Générale annuelle se prononçant en 2024 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, les 3 candidats qui ont reçu le plus petit nombre de voix :

RÉSOLUTION 7

L'Assemblée Générale décide de constituer un fonds de remboursement. L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion, et donne tous pouvoirs à cette dernière à cette fin sans limitation de durée et étant précisé en tant que de besoin qu'aucune autorisation supplémentaire par l'assemblée générale ne sera nécessaire, à doter le fonds de remboursement dans la limite d'un montant maximum de dotation de 8 000 000 euros. La Société de gestion pourra procéder à la dotation du fonds de remboursement, dans la limite de l'autorisation accordée par l'assemblée générale ordinaire, dès qu'elle le jugera opportun, en fonction des arbitrages effectués sur le patrimoine ou de l'affectation de bénéfices lors de l'approbation des comptes annuels.

Résolutions à titre extraordinaire

RÉSOLUTION 8

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la société de gestion, de modifier le premier alinéa de l'article 10 des statuts, afin d'autoriser l'envoi des demandes de retraits à la Société de gestion par tous moyens dématérialisés. L'article 10 sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. »

Nouvelle version :

« Le capital social effectif peut être réduit par le retrait total ou partiel d'un ou plusieurs associés de la Société, ce droit s'exerçant dans les limites fixées à l'article 7 des présents statuts. Les demandes de retraits sont adressées à la Société de Gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par tout autre moyen dématérialisé qui pourrait être mis en œuvre par la Société de Gestion, et seront inscrites par ordre d'arrivée sur le registre prévu à cet effet. Elles seront satisfaites par ordre d'inscription dans les limites de la clause de variabilité. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION 9

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la société de gestion, décide d'insérer un article 27 dans les statuts :

« Article 27 - PLUS VALUES IMMOBILIERES SUR CESSIIONS D'ACTIFS
En cas de cession d'immeubles par la Société dégageant une plus-value, seuls les associés personnes physiques ou sociétés assujettis à

l'impôt sur les plus-values des particuliers sont redevables du paiement de l'impôt lors de la cession. Cet impôt est calculé et liquidé conformément aux dispositions des articles 150 U à 150 VH du Code Général des impôts. Or, cet impôt n'étant pas dû par tous les associés, son paiement par prélèvement sur le prix de vente de l'actif ne prend pas en compte le régime d'imposition différent auquel peuvent être soumis certains associés.

Par suite, afin de respecter le principe d'égalité entre les associés, la Société de Gestion calcule un impôt théorique qui serait versé par le notaire pour le compte de la SCPI si tous les associés étaient assujettis au régime fiscal des plus-values des particuliers. Pour les associés assujettis au paiement de l'impôt sur les plus-values selon un régime différent de celui défini aux articles 150 U à 150 VH du Code Général des impôts, le montant de cet impôt théorique est ensuite redistribué pour un montant égal, par part, à chaque associé concerné, en fonction du nombre de parts détenues au jour de la vente du bien.

Ce paiement interviendra annuellement avec le versement du quatrième acompte sur dividende versé lors de l'année suivant celle de cession de l'immeuble avec constatation de la plus-value. Pour les associés assujettis au paiement d'un impôt sur les plus-values immobilières sur cession d'actifs à un taux supérieur à celui applicable aux associés assujettis à l'impôt sur les plus-values des particuliers, la société de gestion prélèvera la quote-part complémentaire d'impôt leur incombant par imputation sur le prochain acompte sur dividende ou, s'il y a lieu, sur le prix de vente des parts leur revenant. »

En conséquence de ce qui précède, la numérotation des articles qui suivent sera modifiée comme suit :

« Article 28 – DISSOLUTION LIQUIDATION

[..]

Article 29 – CONTESTATIONS

[..]

Article 30 – NOMINATION DU PREMIER GERANT

[..]

Article 31 – NOMINATION DU PREMIER COMMISSAIRE AUX COMPTES
[..]

En dehors de leur numérotation, ces quatre articles demeurent inchangés. Les articles suivants REPRISE DES ACTES ACCOMPLIS AU NOM DE LA SOCIÉTÉ EN FORMATION, JOUISSANCE DE LA PERSONNALITÉ MORALE, PUBLICITÉ POUVOIRS et FRAIS sont supprimés.

RÉSOLUTION 10

L'Assemblée Générale décide, sur proposition de la société de gestion, de modifier le point 2 du huitième alinéa de l'article 10 des statuts, qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« si les demandes de retraits 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 dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF étant indiqué qu'il n'est pas constitué de fonds de remboursement. »

Nouvelle version :

« si les demandes de retraits ne sont pas compensées par des demandes de souscription, le remboursement pourra être réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait doté, dans les conditions qui seront prévues à la note d'information de la Société. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF. »

Le reste de l'article demeure inchangé.

RÉSOLUTION 11

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent.

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

Annexe comptable



ADOBE STOCK

- I - FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2022 de 776 726 parts pour un montant de 155 345 200 € contre 677 781 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 135 555 200 € en 2021.
- 4 705 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2022 pour un montant de 861 015 €.
- Acquisition de 15 immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de 237 058 015,75 € dont dix acquisitions en Allemagne, quatre en Espagne et une en Italie.
- Aucune cession réalisée au cours de l'exercice.

- Au 31 décembre 2022:**
- L'État du patrimoine de la société PF Hospitalité Europe fait apparaître une valeur bilantielle totale de 271 558 138 € et une valeur estimée totale de 262 805 560 €.
 - Le bénéfice s'établit à 6 559 577 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 6,89 €.
 - La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 154 484 185 €.
 - La valeur nominale des parts est de 150 € et la prime d'émission de 50 €.
 - Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 1 589 371 parts.

- II - INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES DE PRÉSENTATION ET D'ÉVALUATION DES COMPTES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

Leur établissement respecte les principes de prudence, de permanence des méthodes, d'indépendance des exercices en se plaçant dans une perspective de continuité de l'exploitation.

Les documents de synthèse comprennent l'"Etat du patrimoine", le tableau de variation des capitaux propres", un « Etat hors bilan », le "Compte de résultat" et l'"Annexe".

L'État du patrimoine se présente en liste, il comporte deux colonnes :

- Colonne "valeurs bilantielles" présentant les éléments du patrimoine aux coûts historiques.
- Colonne "valeurs estimées" présentant, à titre d'information, la valeur vénale des immeubles locatifs et la valeur nette des autres actifs de la société. Cette dernière tient compte des plus et moins-values latentes sur actifs financiers..

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité (dans la colonne « valeurs bilantielles ») est la méthode des coûts historiques.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat hors frais d'acquisition plus travaux), conformément à l'article 213-8 du règlement ANC n° 2014-03.

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation. Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens

(climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis. Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé est sorti de l'actif à son coût d'origine estimé (généralement prix de revient déflaté) et comptabilisé dans un compte de réserves ayant la nature de pertes en capital.

VALEURS VÉNALES DES IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par l'expert indépendant et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société Jones Lang LaSalle agissant en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble fait l'objet d'une expertise tous les 5 ans. Les autres années, la valeur résulte d'une actualisation des valeurs par l'expert sans visite systématique de l'immeuble.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables,
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droits et hors frais.

La société Jones Lang LaSalle a procédé sur cet exercice à 14 expertises, 3 actualisations et 8 acquisitions ont été conservées à leurs prix d'acquisition (dont une VEFA).

VALEUR VÉNALE

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	311 447 070	195,96
Valeur vénale / expertise	302 694 492	190,45
Valeur de réalisation	262 805 560	165,35
Valeur de reconstitution*	311 933 133	196,26

*Droits de mutation calculés par l'expert indépendant avec un taux moyen de 3,20% sur 2022

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES LOCATIFS (PROVISION POUR GROS ENTRETIEN)

Des provisions pour gros entretien (PGE) sont évaluées tous les ans, par immeuble, en fonction des dépenses estimées à partir d'un plan quinquennal prévisionnel.

La provision est constatée à la clôture de l'exercice à hauteur de la quote-part des dépenses futures rapportée linéairement sur 5 ans à la durée restante à courir entre la date de la clôture et la date prévisionnelle de réalisation.

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions. Il n'a pas été constaté de provision sur l'exercice 2022.

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

- Risque locatif / Créances clients : une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les créances locataires ont été dépréciées, au cas par cas pour leur montant H.T. (loyers et charges) après déduction du dépôt de garantie ou de la caution délivrée. Selon le risque estimé, le taux de provisionnement est de 50 % ou 100 % (majorité des cas) de la créance H.T..

GESTION LOCATIVE

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de gestion, pour l'administration de la SCPI égale à 9% HT des produits locatifs loyers HT et des produits financiers nets et assimilés de la société, sous déduction des créances irrécouvrables et de la variation de provision sur les loyers des locataires douteux.

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 2,5% HT maximum du montant des travaux réalisés.

Cette commission est comptabilisée à l'actif, en charges d'entretien ou en PGE selon la nature des travaux.

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition des immobilisations locatives (droits d'enregistrement, frais de notaire) ainsi que la TVA non récupérable sont prélevés sur la prime d'émission.

Les honoraires de recherche locataires sont, quant à eux, intégralement supportés dans les charges de l'exercice.

– III – TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2022		VALEURS NETTES 2021	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives				
Hôtels, tourisme, loisirs	142 975 148	135 998 824	28 858 774	28 183 301
Santé, éducation	113 594 423	112 916 188	43 148 651	43 389 518
Alternatifs	5 829 026	5 482 000	5 793 361	5 410 000
Bureaux	11 949 337	11 600 000		
Immobilisations en cours				
Santé, éducation	36 856 231	36 454 575	5 197 874	5 197 874
Alternatifs	13 230	13 230		
Hôtels, tourisme, loisirs	229 676	229 676		
Participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL	311 447 070	302 694 492	82 998 660	82 180 693

L'inventaire détaillé des placements immobiliers figure à la fin du présent document.

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

Néant.

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2022	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31/12/2022
Terrains nus				
Terrains et constructions	77 800 786	196 547 147		274 347 933
Construction et sol d'autrui	-			-
Immobilisations en cours de construction	5 197 873,78	37 530 124	5 628 861	37 099 137
Autres	-			-
TOTAL	82 998 660	234 077 270,68	-	311 447 070
VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2022	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2022
Construction sur sol d'autrui				
TOTAL	-	-	-	-

* Les plus ou moins-values sur cessions d'immeubles ainsi que le coût d'acquisition initial des éléments remplacés ou renouvelés sont imputés sur les capitaux propres conformément aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndicats : aucune somme comptabilisée sur l'exercice.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2022	2021
Solde locataires débiteurs	730 124	121 314
dont locataires douteux *	0	0
Factures à établir	1 402 041	505 257
Provisions sur charges	0	0
TOTAL	2 132 164	626 571

* Il n'y a pas de créances douteuses au 31/12/2022.

AUTRES CRÉANCES

	2022	2021
Créances fiscales et sociales	2 509 307	2 381 266
Associés : opérations en capital	0	0
Fournisseurs débiteurs	2 599 263	1 995 910
Débiteurs divers*	6 073 033	2 603 414
Provisions sur charges versées aux syndicats	0	0
Autres créances (subventions à recevoir...)	0	0
TOTAL	11 181 603	6 980 590

* Dont 300 000€ de séquestres sur immobilisations.

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2022, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2022	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2022
Charges à répartir	0	399 334	56 790	342 544
TOTAL	0	399 334	56 790	342 544

Elles concernent les frais de dossier, d'hypothèque et de notaires relatifs aux emprunts étalés sur la durée de ces emprunts.

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ELÉMENTS	2022	2021
Produits afférents aux loyers	708 653	0
TOTAL	708 653	0

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

ELÉMENTS	2022	2021
Charges diverses	11 667	0
TOTAL	11 667	0

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2022	2021
Emprunts bancaires et intérêts courus	49 507 787	0
Dépôts de garantie reçus des locataires	1 460 685	125 657
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	16 127	0
TOTAL	50 984 598	125 657

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	> 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables *				
Emprunts « in fine »				
Lignes de crédit moyen terme				
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme **	49 400 000			49 400 000
TOTAL	49 400 000	-	-	49 400 000

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2022	2021
Emprunts immobiliers	0	0
Lignes de crédit court terme/moyen terme	49 400 000	0

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE*
LA BANQUE PALATINE	Ligne crédit CT	49 400 000	Euribor + 1,45%	3 ans
TOTAL		49 400 000		

DETTES D'EXPLOITATION

	2022	2021
Comptes locataires créditeurs	1 314 271	31 452
Avoirs à établir*	0	0
Locataires provisions sur charges reçues	49 613	0
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	9 725 451	6 462 929
TOTAL	11 089 335	6 494 381

DETTES DIVERSES

	2022	2021
Dettes fiscales et sociales	1 528 499	871 107
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*		666 645
Associés dividendes à payer	2 924 316	544 098
Créditeurs divers	997 682	4 728 257
TOTAL	5 450 498	6 810 107

*dont séquestre de 0 K€ / contrepartie en débiteurs divers

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève depuis l'origine à 239 167 650 € dont 776 726 parts souscrites sur l'exercice pour un montant en nominal de 116 508 900 €. Le prix de la part est à 200 € au 31/12/2022. Le délai de jouissance des parts est de 6 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 762 000 € à fin décembre 2022 dont 4 705 parts en retrait sur l'exercice pour un montant en nominal 705 750 €.

Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/2022	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2022
Prime d'émission brute	39 765 433	38 836 300	78 601 733
Prime d'émission brute-retrait des parts	-12 375	-155 265	-167 640
Prélèvements sur prime d'émission :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	0	0	0
- frais d'acquisition des immeubles	-3 501 167	-10 521 069	-14 022 237
- commissions de souscription	-15 664 247	-15 828 964	-31 493 211
Total des prélèvements	-19 165 415	-26 350 033	-45 515 448
Prime d'émission nette	20 587 644	12 331 002	32 918 645

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 22 juin 2022 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2021 d'un montant de 1 070 176 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 1 038 449 € et le solde au report à nouveau pour 31 727 €.

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

	2022	2021
Charges diverses, fournitures et services	3 958	5 564
Taxes locatives (TOM...)	0	0
Total charges locatives	3 958	5 564
Travaux, entretien courant	0	3 310
Assurances	7 903	6 498
Taxes foncières	86 947	0
Taxes sur les bureaux en IDF	0	0
Frais de procédures	0	0
Charges non locatives diverses	164 497	0
Commissions et honoraires	0	0
Total charges immobilières	259 347	9 808
TOTAL	263 305	15 372

CHARGES D'EXPLOITATION

	2022	2021
Rémunération de la gérance	733 684	122 299
Commissions de la société de gestion	733 684	122 299
Honoraires Depositaire	16 950	28 400
Honoraires commissaire aux comptes*	15 000	11 650
Honoraires expertise immeubles	155 933	32 539
Honoraires de recherche locataires	0	0
Honoraires divers **	648 063	53 268
Publicité et publication	36 436	38 215
Frais de PTT	25 424	29 641
Services bancaires	480 822	10 871
CET (CVAE)	444	6 058
Impôts sur les sociétés Europe	961 608	182 185
TVA non récupérable	10 579	0
Droits d'enregistrement**	10 176 867	3 321 067
Frais liés aux emprunts	0	0
Autres (frais de déplacements...)	346	0
Charges d'exploitation de la société	12 528 471	3 713 895
Rémunération conseil de surveillance	15 000	17 000
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Commission de souscription***	13 190 803	11 484 386
Commissions d'arbitrage	0	0
Autres charges d'exploitation	35	0
Diverses charges d'exploitation	13 205 838	11 501 386
TOTAL	26 467 993	15 337 581

* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes. ** Dont 10 521 069 € prélevés sur la prime d'émission. *** Totalement prélevés sur la prime d'émission

PRODUITS ANNEXES

	2022	2021
Charges forfaitaires	0	0
Remises en état facturées (départs locataires)	0	0
Etat des lieux facturés	0	0
Remboursement assurance	0	0
Autres produits	1 660 447	73 482
TOTAL	1 660 447	73 482

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

ELÉMENTS	2022	2021
Frais acquisition immeubles *	10 521 069	3 345 242
Commissions souscriptions *	13 190 803	11 484 386
Commissions sur arbitrage	0	0
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt	399 334	0
TOTAL	24 111 207	14 829 629

*Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	0	0
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	0	0
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	0	0
Revenus des participations non contrôlées	0	0
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	0	19 227
Produits financiers sur compte courant SCI	0	0
TOTAL	0	19 227

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues	0	300 000
Procédures locatives	0	0
DG et crédits locataires conservés	0	0
Divers	0	0
Pénalités de retard	334	0
Produits antérieurs	0	0
TOTAL	334	300 000

- IV -
INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2022	2021
Créances rattachées à des participations	0	0
Locataires et comptes rattachés*	1 402 041	505 257
Autres créances d'exploitation	0	0
Disponibilités	0	0
TOTAL	1 402 041	505 257

*Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer

CHARGES À PAYER

	2022	2021
Intérêts courus sur emprunt	107 787	0
Services bancaires (frais, intérêts)	16 127	0
Céance, fournisseurs et comptes rattachés	9 433 769	6 450 629
Charges immobilières	0	0
Frais d'Assemblée Générale	82 348	0
Divers	0	6 058
CVAE	0	0
IS Europe	1 044 724	182 185
Taxe foncière	0	0
TVA non récupérable	0	0
Avoirs à établir sur loyers	0	0
TOTAL	10 684 754	6 638 873

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2022

L'inventaire détaillé des placements immobiliers ne présente pas les valeurs vénales par immeuble en raison des arbitrages en cours ou à venir. Toutefois, la société de gestion mettra ces informations à la disposition des associés qui en feraient la demande.

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m ²	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et agencements	Prix de revient 31/12/2022	Prix de revient 31/12/2021
HÔTELS, TOURISME, LOISIRS						
ÉTRANGER						
HANOVRE / PREMIER INN (ALLEMAGNE)	01/11/2022	6 905 m ²	25 608 529 €	1 454 712 €	27 063 241 €	
CAMPANILE / OFFENBACH (ALLEMAGNE)	30/11/2022	7 639 m ²	16 325 583 €	- €	16 325 583 €	
BARCELONE / MATARO (ESPAGNE)	24/11/2020	3 443 m ²	6 305 589 €	229 676 €	6 535 265 €	6 275 473 €
WEI ALICANTE SL - ALBACETE (ESPAGNE)	17/12/2021	2 497 m ²	5 224 507 €	- €	5 224 507 €	5 205 590 €
WEI ALICANTE SL - FIGUERES (ESPAGNE)	17/12/2021	2 248 m ²	4 580 173 €	- €	4 580 173 €	4 563 661 €
WEI ALICANTE SL - PATERNA VALENCIA (ESPAGNE)	17/12/2021	2 500 m ²	2 102 232 €	- €	2 102 232 €	2 094 701 €
WEI ALICANTE SL - SALT (ESPAGNE)	17/12/2021	2 493 m ²	3 886 355 €	- €	3 886 355 €	3 872 352 €
B&B GRANOLLERS (ESPAGNE)	31/05/2022	4 176 m ²	5 226 715 €	- €	5 226 715 €	
B&B FUENLABRADA (ESPAGNE)	31/05/2022	4 490 m ²	5 912 739 €	- €	5 912 739 €	
B&B MOLLET DEL VALLES (ESPAGNE)	31/05/2022	2 048 m ²	5 988 075 €	- €	5 988 075 €	
B&B VILADECANS (ESPAGNE)	31/05/2022	2 424 m ²	17 362 415 €	- €	17 362 415 €	
B&B CART - CARTAGEN (ESPAGNE)	17/12/2021	3 571 m ²	6 871 807 €	- €	6 871 807 €	6 846 997 €
JESOLO / ALMAR RESORT & SPA (ITALIE)	27/07/2022	13 079 m ²	36 125 718 €	- €	36 125 718 €	
SANTÉ & ÉDUCATION						
ÉTRANGER						
HOMBOURG / PRO SENIORE (ALLEMAGNE)	01/10/2021	11 619 m ²	34 198 786 €	- €	34 198 786 €	33 994 479 €
LINDLAR / CLINIQUE LIMES (ALLEMAGNE)	14/04/2022	10 460 m ²	36 697 481 €	- €	36 697 481 €	
ZESS BURGHAUSEN (ALLEMAGNE)	13/07/2022	4 143 m ²	10 536 080 €	- €	10 536 080 €	
MAGDEBURG (ALLEMAGNE)	12/12/2022	4 519 m ²	13 470 628 €	- €	13 470 628 €	
KLINIK SCHEIDEGG - M&C (ALLEMAGNE)	01/12/2022	11 946 m ²	14 850 000 €	- €	14 850 000 €	
KLINIK SCHWEDENECK - M&C (ALLEMAGNE)	01/12/2022	6 645 m ²	7 425 000 €	- €	7 425 000 €	
KLINIK GRAFENAU - M&C (ALLEMAGNE)	13/12/2022	7 611 m ²	13 458 060 €	- €	13 458 060 €	
KLINK OBERSTAUFEN - M&C (ALLEMAGNE)	21/12/2022	4 268 m ²	3 712 500 €	- €	3 712 500 €	
HERLEEN (PAYS-BAS)	15/12/2020	5 752 m ²	10 831 282 €	184 680 €	11 015 962 €	9 272 914 €
MALTERIE DE GOUDSBLOEM (PAYS-BAS)	29/06/2021	1 349 m ²	5 086 158 €	- €	5 086 158 €	5 079 133 €
BUREAUX						
ÉTRANGER						
VERWALTUNGSCAMPUS HERFORD (ALLEMAGNE)	02/09/2022	6 282 m ²	11 949 337 €	- €	11 949 337 €	
ALTERNATIFS						
ÉTRANGER						
GRENADE / MANO DE HIERRO (ESPAGNE)	06/07/2021	1 283 m ²	5 825 734 €	16 522 €	5 842 256 €	5 793 361 €
TOTAL		133 390 m²	309 561 480 €	1 885 590 €	311 447 070 €	82 998 660 €



Annexes extra- financières

VENISE / ITALIE / ALMAR JESOLO RESORT

Dénomination du produit : PF Hospitalité Europe
Identifiant d'entité juridique : 969500EOR4DEAAR3ZQ33

ISIN : SCPI00004649

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Par **investissement durable**, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés bénéficiaires des investissements appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La **taxinomie de l'UE** est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Ce règlement n'établit pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxinomie.

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

Oui

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___%

dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé des **investissements durables ayant un objectif social** : ___%

Non

Il promouvait des **caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S)** et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 11,8 % d'investissements durables

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, mais **n'a pas réalisé d'investissements durables**

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?



Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI PF Hospitalité Europe et géré par PERIAL Asset Management, il est visé au moment de l'acquisition une performance ESG minimale caractérisée par un PERIAL ESG Score de 40/100. S'agissant toutefois des opportunités d'investissement consistant en des participations dans des véhicules réglementés ou non réglementés gérés par une société de gestion tierce ou par un gérant tiers, ce critère de performance ESG minimal ne trouve pas à s'appliquer.

Ce produit n'a pas pour objectif l'investissement durable. La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page PERIAL Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.

Les **indicateurs de durabilité** permettent de mesurer la manière dont les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

● Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

La SCPI utilise des indicateurs liés au respect du PERIAL ESG Score minimal à l'acquisition pour vérifier le respect des caractéristiques environnementales et sociales promues

En 2022, 100% des actifs acquis par PF Hospitalité Europe présentaient une note supérieure à 40/100, pour une moyenne de 51,29/100.

● ... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Sans objet.

● Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

Ce produit vise à contribuer, pour partie, à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

11,76% des investissements étaient alignés à la taxinomie, en valeur de marché, sur l'assiette du patrimoine immobilier, soit 8,23% de l'actif du fonds (valeurs vénales hors droits des actifs immobiliers et disponibilités).

● Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PF Hospitalité Europe ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers prennent notamment en compte les principales incidences négatives identifiées par l'acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l'analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d'acquisition.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures.

En particulier, l'augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l'eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l'érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

Les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques. En outre, l'équipe Développement durable de PERIAL Asset

Management travaillent à la définition de plans d'actions d'adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

La SCPI n'investit pas dans des actifs exploités en vue de l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique¹.

La société de gestion analyse en outre les critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) dans ses décisions d'investissement comme dans sa politique de gestion des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI (à l'exception toutefois des actifs immobiliers qui seraient détenus directement ou indirectement par des véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant ne serait pas PERIAL Asset Management).

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique ;
- Intensité de consommation d'énergie.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

Les principales incidences négatives correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits humains et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

La SCPI n'investit, directement ou indirectement, que dans des actifs immobiliers pour lesquels il n'est pas possible de démontrer le respect des principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'homme, y compris aux principes et aux droits fixés par les huit conventions fondamentales citées dans la déclaration de l'Organisation internationale du travail relative aux principes et droits fondamentaux au travail et par la Charte internationale des droits de l'homme.

¹ L'appréciation de ce critère repose avant tout sur l'usage direct de l'immeuble et non pas notamment sur l'activité des locataires.

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et s'accompagne de critères spécifiques de l'Union.

Le principe consistant à « ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1er Janvier 2022 au 31 décembre 2022.



Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Ce produit prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité.

Dans la logique « Best-in-progress » poursuivie par la SCPI, une amélioration de la performance des actifs et du patrimoine est visée, sans définir d'exclusion fondée sur les indicateurs des principales incidences négatives.

La SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l'année 2022 :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 76% ;
- Intensité de consommation d'énergie : 251 10⁻⁶ GWh_{EP}/m².



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs	Pays
CLINIQUE LIMES / LINDLAR	Immobilier	12,1%	ALLEMAGNE
ALMAR RESORT & SPA / JESOLO	Immobilier	11,7%	ITALIE
PREMIER INN / HANOVRE	Immobilier	8,9%	ALLEMAGNE
ZESS BURGHAUSSSEN	Immobilier	3,2%	ALLEMAGNE
MAGDEBURG	Immobilier	4,5%	ALLEMAGNE
VERWAL TUNGCAMPUS HERFORD	Immobilier	3,8%	ALLEMAGNE

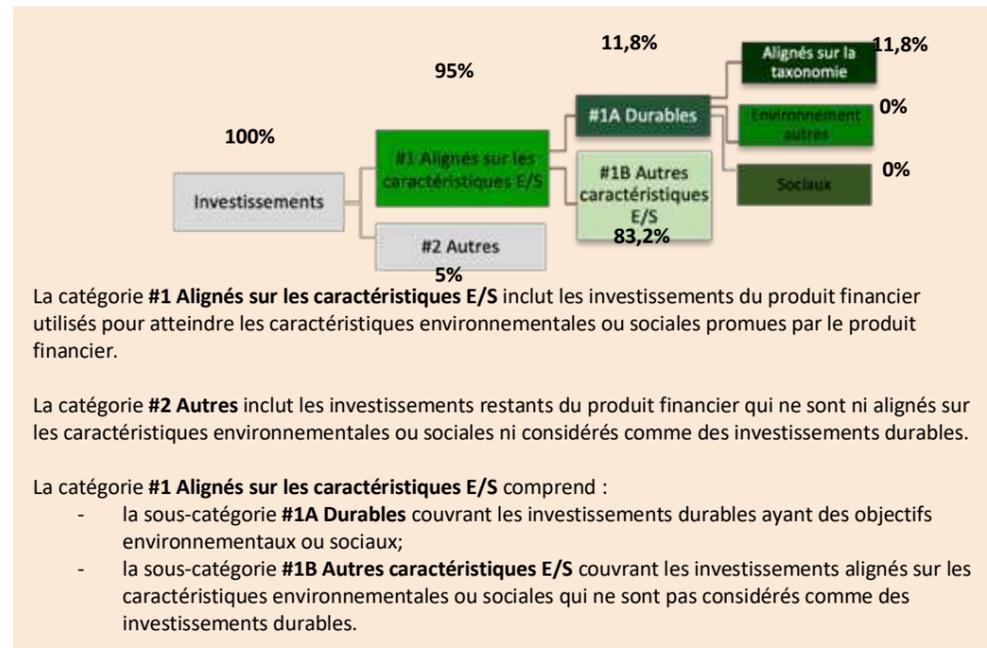
HOTEL KAISERLEI OFFENBACH	Immobilier	5,4%	ALLEMAGNE
KLINIK SCHEIDEGG – M&C	Immobilier	4,9%	ALLEMAGNE
KLINIK SCHWEDENECK – M&C	Immobilier	2,5%	ALLEMAGNE
KLINIK GRAFENAU – M&C	Immobilier	4,4%	ALLEMAGNE
KLINIK STAUFFEN – M&C	Immobilier	1,2%	ALLEMAGNE
B&B PALERS BARCELONE	Immobilier	1,4%	ESPAGNE
B&B PUENLABRADA	Immobilier	1,8%	ESPAGNE
B&B MOLLET DEL VALLES	Immobilier	1,8%	ESPAGNE
B&B VILADECANS	Immobilier	5,6%	ESPAGNE

*en valeur vénale hors droits, au 31/12/22, sur l'assiette du patrimoine immobilier.

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



*Au 31/12/22

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.

La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.

La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l'UE ne fait pas l'objet d'un examen par un tiers.

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- du chiffre d'affaires pour refléter le caractère écologique actuel des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- des dépenses d'investissement (CapEx) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, ce qui est pertinent pour une transition vers une économie verte ;
- des dépenses d'exploitation (OpEx) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.

Les activités habitantes permettent à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.

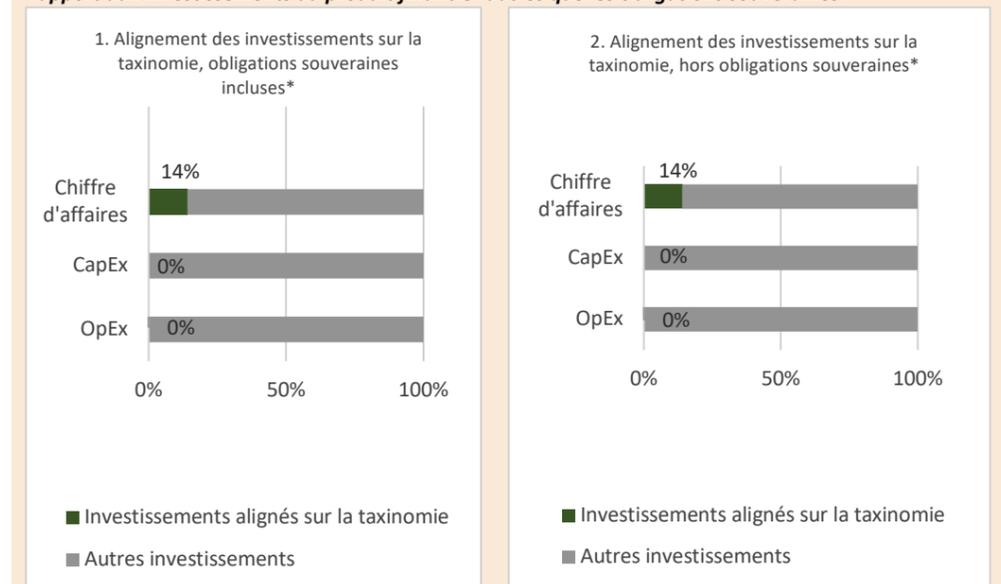
Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?



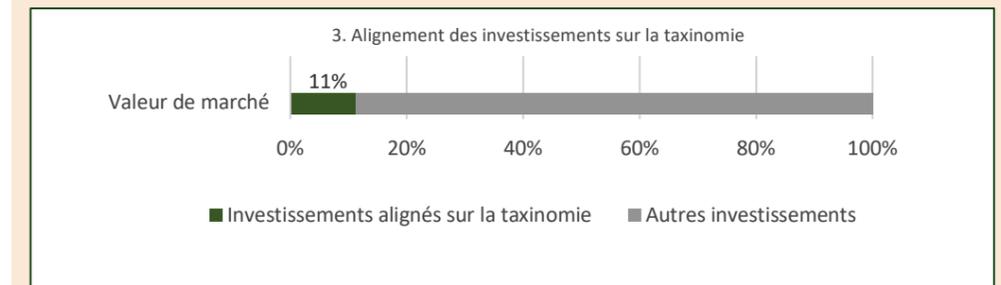
La SCPI a réalisé des investissements dans le secteur de l'immobilier uniquement.

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les graphiques ci-dessous font apparaître en vert le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.



* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.



calculs excluent les éléments liés aux véhicules réglementés ou non réglementés dont la société de gestion ou le gérant n'est pas PERIAL Asset Management.

● **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Ce produit affiche une part d'investissement dans des activités transitoires et habilitantes de 0% pour la période.

● **Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Sans objet.



Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Ce produit affiche une part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne seraient pas alignés sur la taxinomie de l'UE de 0% pour la période.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

Ce produit affiche une part d'investissement durable ayant un objectif social de 0% pour la période.



Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

Les éléments inclus dans la catégorie «#2 Autres» correspondent à la trésorerie de la SCPI, dont la finalité est la distribution de dividendes ou l'acquisition d'actifs immobiliers. Des informations sont demandées quant à la prise en compte des enjeux extra-financiers par ces produits.



Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PAM, une analyse ESG est réalisée.

Une fois que PERIAL AM entre en exclusivité sur un actif à l'achat, une période de due diligence s'ouvre, déclenchant la réalisation de plusieurs audits externes, dont un audit technique intégrant un volet ESG précis.

La note ESG est inscrite dans le procès-verbal d'acquisition. L'atteinte de la note-seuil est un prérequis à l'acquisition.



Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence durable ?

Ce produit ne désigne pas d'indice de référence pour déterminer l'alignement sur les caractéristiques environnementales et sociales qu'il promet.

● **En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

● **Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur Les indices de l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

● **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

● **Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promet.

Le symbole représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020 /852.

La réglementation nous contraint aujourd'hui encore à imprimer les rapports annuels des SCPI, cependant, **dans une logique d'édition plus responsable**, voici ce que nous faisons pour limiter l'impact environnemental de ce rapport :

- **la pagination a été réduite** grâce à une grille de mise en page optimisée, plus dense, et une logique interactive et bi-média avec des renvois vers des contenus déjà produits, accessibles sur le site www.perial.com ;
- **une impression en bichromie**, réalisée en tons directs pour une passe d'impression réduite, moins d'aplats de couleurs, des visuels tramés et détourés pour économiser l'encre ;
- **le choix d'un papier recyclé et recyclable** ;
- **le choix d'un imprimeur** qui partage nos valeurs.

CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE POUR UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE

Choisir d'être convoqué à l'assemblée générale de votre SCPI par voix numérique, pour limiter le nombre d'impression des rapports annuels :

- Connectez-vous à votre **espace privé** sur www.perial.com ;
- Rejoindre la section "**Mon Profil**"
- Dans l'encadré "**Vos préférences de Contact**" : **cocher la case nous autorisant à vous convoquer aux assemblées générales des SCPI par voie digitale.**

Pensez à recycler ce rapport annuel quand il sera obsolète.




PERIAL
ASSET MANAGEMENT

S.A.S. au capital de 495 840 €
34 rue Guersant - 75017 Paris
Tél. : +33 (0)1 56 43 11 00
www.perial.com
Agrément AMF N° GP 07000034