Pf HOSPITALITÉ EUROPE

Rapport annuel 2021

PERIAL
ASSET MANAGEMENT

B&B HOTEL
MATARO (ESPAGNE)

Sommaire

5 Éditorial
6 Faits marquants
8 3 questions à ...
13 Transparence et exemplarité
18 PERIAL Positive 2030
22 Rapport de gestion
24 Performances financières
26 Une SCPI attractive pour les investisseurs
30 Performances immobilières
32 Annexe extra-financière
36 Rapports
40 Document de synthèse
43 Projet de résolutions
44 Annexe comptable
50 Inventaire détaillé des placements immobiliers

L'éditorial

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2021

Après une année 2020 marquée par la résilience des SCPI face à une situation sanitaire et économique inédite, 2021 aura été l'année du rebond pour les économies européennes. Un rebond dont ont bénéficié les SCPI et les fonds immobiliers non cotés qui ont collecté 10,7 Mrds d'€. En 2022, l'épidémie de Covid 19 toujours en cours et la guerre qui fait rage aux portes de l'Europe au moment où nous rédigeons ces lignes *[avril 2022, ndlr]* nous font basculer dans un univers toujours plus incertain. **Dans ce contexte, la bonne résilience de nos économies et la robustesse éprouvée des SCPI maintiennent l'attractivité de l'épargne immobilière à des niveaux élevés.**

L'explication de ce succès renouvelé est à chercher du côté de la nature même de nos fonds. Dans « Épargne Immobilière », il y a le mot « immobilier » : **un placement qui continue à être utilisé par les investisseurs comme une valeur refuge.**

Les caractéristiques des SCPI, et celles des SCPI gérées par PERIAL Asset Management qui a toujours privilégié la diversification et les perspectives de long terme, leur ont également permis de traverser les époques et les cycles économiques.

Au-delà du bureau qui reste un actif incontournable, nous avons diversifié nos investissements sur différents secteurs d'activités économiques, comme l'hôtellerie, les commerces, ou l'immobilier d'accueil et d'hébergement... Et dans différents pays de la zone euro : en France, en Allemagne, aux Pays-Bas, en Italie, au Portugal ou en Espagne.

En 2021, les équipes de PERIAL AM ont su valoriser le travail réalisé ces dernières années pour profiter de ce rebond et maintenir les performances de vos fonds au-dessus de la moyenne du marché. Dans le peloton de tête depuis plus de 55 ans, la société de gestion a cette année franchi plusieurs caps importants.

Nous sommes la première Société de Gestion de Patrimoine indépendante du marché.

Les mutations des besoins de nos locataires nous conduisent à gérer de façon toujours plus active et dynamique les patrimoines de nos SCPI. Les 550 M€ de collecte nette associés à un niveau de dette raisonnable nous ont permis de sécuriser plus de 930 M€ d'investissements en 2021. Sur la même période, nos équipes ont réalisé ou engagé près de 150 M€ de cessions d'immeubles. Enfin, plus de 120 000 m² ont été reloués ou renégociés par nos équipes : notre proximité avec les entreprises locataires des immeubles de nos fonds nous a donc permis d'accompagner leurs redressements. Dans un contexte perturbé, **nous avons donc maintenu de bons taux de recouvrements, qui nous ont permis d'assurer le maintien de vos dividendes.**

Parce que nos méthodes prouvent depuis de nombreuses années leur efficacité, nous renforcerons en 2022 notre gestion responsable. Notre stratégie est désormais guidée par la **Raison d'Être du Groupe PERIAL,** dévoilée en 2021 : **« 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 ».** Cette ligne de force guide nos actions et se matérialise dans chacune de nos décisions de gestions pour une société plus juste et durable.

Après la SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone en 2020, **la SCPI PF Grand Paris a ainsi obtenu la labellisation ISR (Investissement Socialement responsable)** au mois de janvier 2022. Plus de 80% des en-cours gérés par PERIAL AM via ses SCPI et sa SCI sont couverts par le label ISR. Avec **la prise en compte des critères ESG (Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance) dans l'ensemble de nos stratégies d'acquisitions et de gestions,** notre objectif reste de faire labelliser l'ensemble des fonds que nous gérons à court ou moyen terme.

Au delà de la labellisation, l'ambition des femmes et des hommes qui travaillent chez PERIAL Asset Management est de participer à la transformation de l'immobilier pour le rendre plus performant et plus durable, au service des utilisateurs et des territoires. Nous sommes convaincus que c'est la seule façon de continuer à délivrer les meilleures performances possibles à tous nos clients.

ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE **PERIAL ASSET MANAGEMENT**

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

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2021

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

Faits marquants

PF HOSPITALITÉ EUROPE : NOTRE NOUVELLE SCPI EUROPÉENNE SPÉCIALISÉE DANS L'IMMOBILIER D'ACCUEIL ET D'HÉBERGEMENT POUR ASSOCIER PERFORMANCE FINANCIÈRE ET RÉPONSE AUX BESOINS SOCIÉTAUX.

Les indicateurs de performance des SCPI évoluent

PERIAL Asset Management adopte les recommandations de l 'ASPIM - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier – pour la présentation de ses indicateurs de performance. Ces nouveaux modes de calculs permettent d'harmoniser la présentation du rendement des SCPI non-investies, partiellement investies ou entièrement investies à l'international, puisqu'ils s'expriment brut de fiscalité.

Le Taux de Distribution remplace le TDVM[1]

COMMENT SE CALCULE LE NOUVEAU TAUX DE DISTRIBUTION :

DIVIDENDE BRUT versé au titre de l'année n[2]

PRIX DE SOUSCRIPTION au 1er janvier de l'année n

[1] Taux de Distribution sur Valeur de Marché. Il correspond à la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé pour l'année n par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.
[2] Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé.

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2021 VP PF HOSPITALITÉ EUROPE

Victoire de la Pierre Papier
PF Hospitalité Europe,
prix de la meilleure SCPI espoir

VICTOIRES DE LA PIERRE-PAPIER 2021 VP

Top d'or 2021 de la meilleure SCPI espoir
Top d'or 2021
de la meilleure relation Associés

Taux de distribution 2021
4,53 %

136 M€
collectés en 2021

10
immeubles achetés en Europe

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

3 QUESTIONS À Laurent Boissin

DIRECTEUR GÉNÉRAL ADJOINT PERIAL ASSET MANAGEMENT

Vous avez rejoint la direction de PERIAL AM en 2021, pouvez-vous vous présenter ?

Effectivement, j'ai intégré le groupe PERIAL en novembre 2021 au poste de Directeur Général Adjoint de PERIAL AM. Dans ce cadre, j'ai la responsabilité de l'activité fund management et de la partie commerciale à destination des investisseurs institutionnels.
L'immobilier est un secteur d'activité que je connais bien puisque j'y exerce depuis près de vingt ans, tant sur des sujets financiers que sur des questions opérationnelles de sélection d'actifs ou d'exécution de transactions. Avant 2010, je travaillais pour le groupe ING Real Estate et la mise en place des financements structurés pour ses fonds gérés à Paris. Depuis, et jusque mon arrivée chez PERIAL, je me suis occupé de fonds paneuropéens au sein de la division BNP Paribas REIM. J'y ai également opéré sur le lancement d'autres fonds et d'autres mandats à destination d'une clientèle institutionnelle. Parmi eux, une série de fonds connus sous le nom de « Next Estate Income Funds » qui totalisaient deux milliards d'euros d'investissements. C'est une expérience que je veux mettre aujourd'hui au service de ma nouvelle maison, PERIAL AM.

Comment se sont comportés les fonds PERIAL Asset Management en 2021 ?

Globalement, l'année 2021 aura été marquée par une vraie résilience des performances des fonds de PERIAL Asset Management. Nos SCPI ont en effet pu afficher des taux de distribution soutenus, supérieurs à ceux du marché, qui ont même, pour certains, progressé par rapport à l'année 2020. Ces résultats témoignent à la fois de la bonne gestion effectuée par les équipes PERIAL AM et d'une sortie de la crise COVID qui avait considérablement impacté l'année 2020. 2021 restera, au contraire, synonyme d'une certaine stabilisation du marché.

Autre signe de la bonne santé de nos fonds, le niveau de collecte observé au global pour cette même année. Au total, la collecte brute pour l'ensemble de nos fonds a dépassé les 650 millions d'euros, ce qui les dote d'une capacité supplémentaire d'investissement et de diversification du patrimoine. Nos SCPI connaissent, dans la droite ligne des années précédentes, de beaux succès et nos clients restent particulièrement fidèles aux fonds PERIAL AM. Une dynamique que l'on retrouve aussi du côté de notre nouvelle SCI PERIAL Euro Carbone – uniquement vendue en unités de compte chez les assureurs - qui affiche un niveau de collecte remarqué et des performances très satisfaisantes en 2021, pour sa première année de résultats.

La stratégie de gestion de PERIAL Asset Management va-t-elle évoluer en 2022 ? Et plus spécifiquement celle de PF Hospitalité Europe ?

La philosophie générale de notre stratégie reste celle que PERIAL AM a adoptée depuis ses origines. Nous sommes conscients de démarrer une année encore incertaine et de devoir réaliser des investissements dans un contexte particulier. Nous serons donc, plus que jamais, stricts sur notre politique en termes d'allocations, la rigueur de nos choix d'investissements restant clé pour la performance future des fonds que nous gérons. Parallèlement, nous allons poursuivre leur élargissement dans la zone euro, hors de France, notre pays représentant encore aujourd'hui quelques 80% du patrimoine de nos fonds. Les pays cibles font partie de notre « étranger proche », comme l'Italie, l'Espagne, l'Allemagne ou le Benelux. A cette heure – et qui plus est au vu de l'actualité en Ukraine - les investissements dans les pays de l'Est ne sont toujours pas à l'ordre du jour (Interview réalisée au mois de mars 2022, ndlr).
Plus globalement, nous allons poursuivre pour chacun de nos fonds le travail d'asset management attendu sur les actifs, renforcer nos liens avec nos locataires pour mieux répondre à leurs besoins et, continuer à développer l'approche ESG de chacune des SCPI, afin de rester en pointe sur ces sujets nouveaux pour lesquels les réglementations deviennent de plus en plus strictes. Des conditions sine qua non pour sécuriser la valeur de nos patrimoines et contribuer à la performance de nos véhicules.
Du côté de PF Hospitalité Europe, la dernière SCPI PERIAL AM née en 2020, nous nous appuierons sur le succès de la collecte réalisée en 2021 pour diversifier géographiquement les investissements, tout en restant concentrés sur les métiers de l'hospitalité, eux-mêmes assez divers. Pour ce fonds, aujourd'hui plutôt exposé sur la santé, nous nous intéresserons donc à la fois aux crèches, aux EPHAD ou équivalents, aux hôtels, aux résidences séniors ou étudiants. L'intérêt grandissant des investisseurs pour cette classe d'actifs qui bénéficie de baux relativement longs, et qui offre donc de la visibilité sur les revenus dans la durée, nous laisse espérer atteindre 150 millions d'euros de collecte en 2022. Au vu des évolutions démographiques des métropoles européennes, il y a un réel besoin d'investissements dans ce secteur. En restant néanmoins très vigilants – l'actualité française nous l'a rappelé au début de l'année 2022 – sur la qualité des opérateurs, quelle que soit les contraintes des régulateurs des différents états.

3 QUESTIONS À Loïc Hervé

DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ PERIAL ASSET MANAGEMENT

Quel bilan tirez-vous de l'année 2021 pour les fonds PERIAL Asset Management ?

L'année 2021 a été une année de collecte exceptionnelle, l'une des meilleures de l'histoire de PERIAL AM. Ces résultats soulignent la résilience des SCPI au sens large, et des sous-jacents immobiliers en particulier. Autre fait majeur pour PERIAL AM : l'élargissement de notre gamme de fonds avec la première année de collecte complète pour notre dernière SCPI, PF Hospitalité Europe, et le lancement de notre SCI PERIAL Euro Carbone, qui a connu un rapide et franc succès.

On notera quand même que l'épisode prolongé du COVID semble avoir modifié l'appétence des épargnants pour certaines classes d'actifs. Nous avons pu observer un certain attentisme sur les produits de diversification qui intègrent de l'hôtellerie et/ou du commerce. Nous avons dû expliquer nos choix et nos convictions pour rassurer les épargnants et les réconcilier avec ces patrimoines diversifiés qui offrent aujourd'hui de belles alternatives aux épargnants. Parallèlement, nous avions quelques interrogations pour la typologie des bureaux qui se sont réduites. Le bureau reste au cœur de l'organisation du travail et l'appétit pour cette

classe d'actifs est toujours là. En témoigne l'attractivité de notre SCPI PF Grand Paris ou de PFO₂ dont le patrimoine compte nombre de grands bureaux dans les principales métropoles européennes. Une dynamique dont bénéficie aussi notre nouvelle SCI PERIAL Euro Carbone qui investit dans des bureaux « Core* » encore plus performants en matière environnementale.
Enfin, les taux d'occupation, sur l'ensemble de nos véhicules, ont très bien résisté en 2021 et nos taux de recouvrement de loyers sont revenus, au fil de l'année, à des niveaux d'avant crise, renforçant ainsi la performance de nos fonds.

Les modes de travail évoluent. Cela a-t-il un impact sur votre gestion ?

L'irruption du télétravail dans le paysage et la sortie progressive de la crise COVID nous amènent à une plus grande vigilance sur les « break option » que certains locataires pourraient utiliser pour libérer des surfaces. On entre dans une période où, plus encore qu'auparavant, nous devons être très présents auprès des clients locataires, les fidéliser sur les sites et leur proposer des solutions sur mesure. C'est un travail de fond que mènent depuis déjà plusieurs années les équipes PERIAL Asset Management et qu'elles vont donc poursuivre de manière soutenue.
Notons quand même – ce qui sera de nature à nous rassurer – que les surfaces de bureaux les plus impactées par ces évolutions sont, le plus souvent, celles de « back office » situées en seconde couronne ou dans des zones de première couronne moins désirables. Un type d'actifs peu présents dans les patrimoines de nos fonds.
Reste qu'une observation s'impose : le marché de bureau se scinde de plus en plus en deux parties bien distinctes. Une première avec des bureaux désirables, aux dernières normes environnementales et offrant beaucoup de services, situés dans des centres urbains ou très bien desservis par les transports. Un atout pour booster les performances d'un fonds.
Une autre rassemble des immeubles devenus obsolètes d'un point de vue normatif, offrant peu de services ou des capacitaires médiocres et souvent mal desservis. Ceux-là auront du mal à trouver preneurs, surtout dans un contexte où les entreprises font face à une guerre des talents et doivent séduire leurs futures recrues, y compris par des conditions de travail optimales. On comprend donc pourquoi PERIAL AM sera, en 2022, toujours plus sélectif dans ses acquisitions et procédera, chaque fois que nécessaire à des cessions ou des restructurations d'actifs. Notre gestion immobilière sera clairement dynamique, à l'image de ce qu'elle était déjà en 2021 puisque nous avons mené durant cette année une cinquantaine de cessions, sur quelques 500 lignes d'actifs au total.

Quelle sera la stratégie immobilière de PF Hospitalité Europe en 2022 ?

C'est avec beaucoup de prudence que je vous livre notre vision du marché à date. En effet, les tensions générées dans tous les domaines d'activité par la guerre en Ukraine peuvent nous conduire, à tout moment, à devoir réajuster nos positions *(interview réalisée au mois de mars 20222, ndlr).*
Pour PF Hospitalité Europe, tout le travail en 2022 consiste à sécuriser les flux d'acquisitions et à mutualiser au maximum le risque via une prospection géographique élargie et une diversification typologique des produits. Lancée fin 2020, la SCPI opère à ce stade essentiellement en Allemagne et en Espagne, sur des produits de santé et d'hôtellerie. Nous allons élargir nos champs d'action à l'Italie, à la Belgique, aux Pays-Bas et au Portugal, voire même d'autres pays de la zone euro pour disposer de la couverture la plus large possible. Concernant la typologie des produits, nous viserons aussi bien les résidences séniors ou étudiantes, les établissements de soins (soins de suite, psychiatrie, etc) et bien entendu la classe hôtellerie. PF Hospitalité Europe est une jeune SCPI appelée à se développer sur un marché de l'hospitalité porteur. PERIAL AM a pour ambition d'en faire, à son tour, une SCPI de référence.

** Bureaux qui bénéficient d'une excellente localisation, de locataires de premier rang sur des baux fermes de longue durée.*

3 QUESTIONS À Anne-Claire Barberi

DIRECTRICE RSE & INNOVATION DU GROUPE PERIAL

Après PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone fin 2020, la SCPI Grand Paris a été labellisée ISR. PF Hospitalité Europe a-t-elle vocation à être également labélisée ?

C'est effectivement une étape importante pour la SCPI PF Grand Paris et, plus largement, pour PERIAL Asset Management qui vise, à terme, la labellisation de 100% de sa gamme.
La récente labellisation de PF Grand Paris met l'accent sur les efforts réalisés par PERIAL Asset Management pour améliorer la biodiversité urbaine. PERIAL Euro Carbone vise la décarbonation de son patrimoine. La démarche entreprise par PFO2 dès sa création en 2009, bien avant sa labélisation en 2020, vise à réduire la consommation en énergie et en eau des immeubles qui composent son patrimoine (pour chaque actif acquis sous 8 ans, l'objectif est de réduire de 40% la consommation annuelle d'énergie primaire – ou d'atteindre un seuil de 200 kWhEP/m² par an – et de 30% la consommation annuelle d'eau).
Au-delà du socle de gestion responsable commun à l'ensemble de nos fonds détaillé par ailleurs dans ce rapport de gestion, les spécificités que nous cherchons à déployer pour chacun de nos fonds labellisés reflètent l'étendue des enjeux auxquels nous sommes confrontés. Et notre volonté d'agir efficacement sur les différents leviers que permet le sous-jacent immobilier de nos fonds. Notamment, s'agissant de PF Hospitalité Europe, sur des leviers plus sociétaux.

Selon vous, quelles seront les tendances sur l'immobilier tertiaire en 2022 ?

On observe aujourd'hui, consécutivement à la crise du COVID et à une prise de conscience des enjeux climatiques qui progresse, que les locataires de nos actifs, en tant qu'entreprises responsables, sont de plus en plus sensibles aux politiques RSE et de qualité de vie au travail, ce qui impacte leur stratégie immobilière. PERIAL AM se doit, plus que jamais en 2022, de les accompagner dans cette approche. La qualité des bureaux et des services associés contribue, très directement, au bien-être des collaborateurs et à la performance comme à la bonne santé financière des entreprises.
Toujours côté bureaux, une autre tendance se dessine avec la nouvelle souplesse dans l'utilisation des espaces. Aujourd'hui, les entreprises sont de moins en moins enclines à s'engager sur des baux longs. Dans ce cadre, sans doute faut-il anticiper le fait qu'entre deux usages de bureaux on puisse répondre à des besoins d'occupations ponctuels. C'est à un vrai travail sur la notion de réversibilité, mais qui concerne une réversibilité très rapide, à l'échelle de quelques semaines. On peut, par exemple,

imaginer recevoir des artistes, participer à des hébergements de solidarité, dédier momentanément les locaux à des activités de loisirs… C'est un domaine où beaucoup de choses restent à faire et pour lequel le cadre juridique devra être ajusté, mais c'est sans aucun doute un nouveau défi que nous aurons à relever.

La gestion responsable de PF Hospitalité Europe est-elle appelée à évoluer en 2022 ?

Avant d'aborder le cas spécifique de PF Hospitalité Europe, précisons que la réglementation en matière de finance durable évolue très rapidement puisque, entre autres, la nouvelle taxonomie européenne s'applique dès 2022 aux activités de PERIAL Asset Management.
Pour faire simple, ces nouvelles dispositions visent à limiter les tentations de « greenwashing » de certains acteurs financiers européens et de permettre aux épargnants et investisseurs de mieux s'y retrouver. A l'instar du label ISR, il s'agit de constituer un socle commun pour pouvoir comparer les offres. C'est un sujet complexe sur lequel PERIAL Asset Management travaille avec l'ASPIM pour définir comment ces nouvelles réglementations s'appliquent en tenant compte des particularités de l'immobilier. Viendra ensuite la question de la finance à impact dont on commence à beaucoup parler. Sur toutes ces thématiques extra-financières, PERIAL AM veillera comme à son habitude à être à la pointe des différentes évolutions.
PF Hospitalité Europe est une jeune SCPI que nous allons continuer à développer en 2022 dans le respect des engagements que nous avons pris au moment de son lancement. Nous poursuivons donc la stratégie ESG définie initialement, sachant que la SCPI sera, après PFO, également soumise à la labellisation ISR. Un bel objectif à moyen terme pour nos équipes.

B&B HOTEL
MATARO (ESPAGNE)

Transparence et exemplarité

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.

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). Ses différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs.
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 également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment 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 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.

NOTRE RAISON D'ÊTRE

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.

Le Groupe PERIAL a dévoilé sa raison d'Être en 2021 prolongement naturel de ses engagements et de ses valeurs historiques. Elaborée en plaçant les collaborateurs et les collaboratrices au cœur du processus de réflexion, la Raison d'être oriente la stratégie du Groupe, guide ses choix et imprègne chacune de ses actions.

EHPAD
ESSEN (ALLEMAGNE)

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

Trois 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.

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.

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.

PERIAL Asset management certifiée ISO 9001

En outre, PERIAL Asset Management s'est engagée dès 2001 dans une démarche résolument orientée autour de la qualité. Celle-ci vise la satisfaction des associés des SCPI gérées par PERIAL Asset Management et celle des locataires des immeubles composant leurs patrimoines. En 2020 l'AFNOR a de nouveau reconnu à PERIAL AM la certification ISO 9001 norme 2015. Cette norme est fondée sur sept principes de management de la qualité.

La responsabilité sociétale au cœur des priorités PERIAL AM

PERIAL AM 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.
Cet engagement est une illustration des convictions de PERIAL AM, qui sont par ailleurs structurées autour du programme RSE du Groupe, PERIAL Positive 2030.

Par ailleurs, en 2020, deux fonds gérés par PERIAL Asset Management ont obtenu la nouvelle labélisation ISR Immobilier : La SCPI PFO_2 et la SCI PERIAL Euro Carbone. La SCPI PF Grand Paris a été labellisée ISR Immobilier au tout début de l'année 2022.

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.

Procédure de 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). La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de ce placement. Divers ratios 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. Le poids des souscripteurs de parts est par ailleurs également suivi par un ratio. 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 surcroit, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif de suivi périodique, avec notamment la réalisation de stress-tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles.
A la clôture de l'exercice 2021, 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 l'exercice 2021 a représenté 7 640 385,37 € pour un effectif moyen de 119,33 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 031 717,88 € en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management.
S'ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL Asset Management en matières financière, juridique, de développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique.

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

NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECRYPATGE

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.

Le Groupe PERIAL cultive son esprit pionnier depuis 55 ans, hérité d'une tradition entrepreneuriale et familiale toujours au service de ses clients et de ses secteurs d'activités.

PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

Depuis 2020, le Groupe PERIAL poursuit les objectifs définis par son plan RSE, PERIAL Positive 2030. A 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 limiter le changement climatique.
- La Communauté, pour développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne.
- Le Territoire, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.

Chaque pilier se décline en quatre thématiques, qui infusent la pratique de PERIAL AM dans ses politiques d'investissement et de gestion. Pour plus d'information, veuillez consulter la page PERIAL Positive 2030, disponible ici : https://www.perial.com/perial-positive-2030

La Raison d'être, motrice de la performance

Dans la lignée directe de ce plan, le Groupe a formulé, en 2021, sa Raison d'être :

« 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. »

Elaborée avec la participation des collaborateurs et collaboratrices du Groupe mais aussi avec des représentants de ses parties prenantes externes, la Raison d'être oriente la stratégie du Groupe, guide ses évolutions et infuse dans chacune de ses actions.

Héritière d'une tradition entrepreneuriale audacieuse, PERIAL AM conjugue épargne et immobilier autour d'une

UN ENGAGEMENT DURABLE

2009 — Création de **PFO₂**, 1ère SCPI intégrant des objectifs environnementaux dans sa stratégie d'investissement et de gestion

2010

2011 — **PERIAL AM** s'engage auprès de l'ASPIM en faveur du développement de la gestion ISR

PERIAL AM obtient la certification ISO 50 001 pour le système de management de l'énergie de la SCPI PFO₂

2012 — **PERIAL AM** participe au groupe de travail ISR de l'ASPIM pour l'adaptation du label au secteur immobilier

PERIAL AM signe et adhère aux PRI (Principes pour l'Investissement Responsable de l'ONU) et obtient la note A chaque année, récompensant sa stratégie d'investissement et de gestion

2013

2014

2015 — **PERIAL AM** siège au conseil d'administration de l'OID, l'Observatoire de l'Immobilier Durable

2016 — **Le Groupe PERIAL** publie son Plan Climat 2030

Le Groupe PERIAL signe la charte Paris Action Climat et s'engage au niveau Platine

2017

2018 — La **SCPI PFO₂** et la **SCI PERIAL Euro Carbone** sont labélisées ISR, parmi les premiers fonds immobiliers labellisés

Le Groupe PERIAL publie sa stratégie RSE : PERIAL Positive 2030

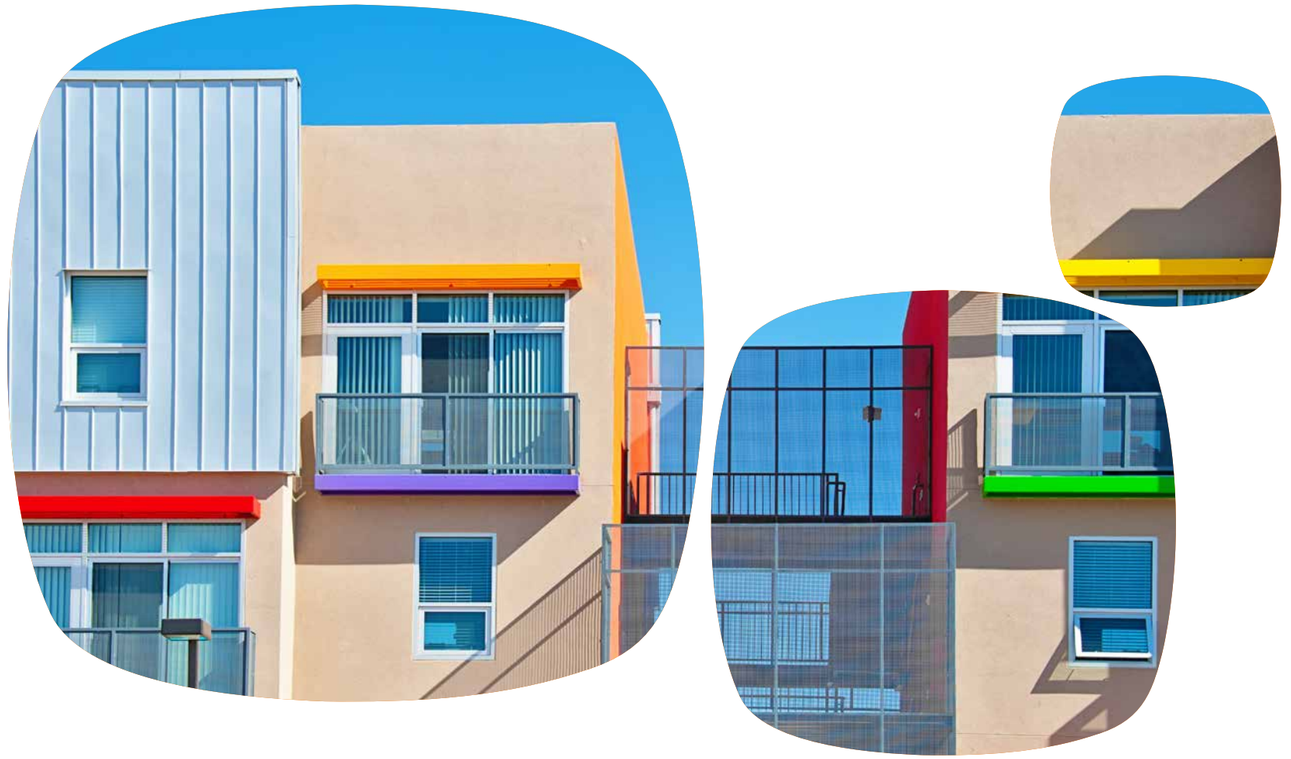
Le Groupe PERIAL emménage à la Factorie by PERIAL, siège manifeste des ambitions du Groupe, labellisé Fitwel et Cycling Score

2019

2020 — Le **Groupe PERIAL** dévoile sa Raison d'Être

2021 — La **SCPI PF Grand Paris** est labélisée ISR et déploie un programme inédit tourné vers la biodiversité urbaine

2022



conviction : la performance environnementale, sociale et de gouvernance sous-tend intrinsèquement la viabilité de l'activité et la positivité de son impact sur l'ensemble des parties prenantes.

Des exigences réglementaires qui se renforcent

À l'heure où le 6e rapport du GIEC enjoint à une action climatique volontaire et immédiate et l'IPBES alerte quant à l'accélération du déclin de la vie sur Terre, la Commission Européenne, reconnaissant que le changement climatique et la dégradation de l'environnement constituent une menace existentielle pour l'Europe et le reste du monde, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière.

En particulier, l'entrée en vigueur du règlement Disclosure (ou SFDR), oblige depuis 2021 un nombre croissant d'acteurs financiers à plus de transparence quant à leur prise en compte des enjeux extra-financiers au sein de leur activité et de leurs produits. Les acteurs financiers doivent notamment préciser comment ils prennent en compte les impacts potentiels réciproques que font peser les facteurs extérieurs (environnementaux, sociaux, etc.) sur leur activité, et que leur activité peut avoir sur l'environnement, la société, la lutte contre la corruption, etc. Les produits financiers sont également soumis à des obligations de transparence, en fonction de la place qu'ils accordent, dans le cadre de leur activité, aux facteurs de durabilité.

En 2022, c'est la taxinomie européenne qui définit les premiers critères permettant de qualifier une activité de « durable » sur le plan environnemental, en fonction de sa participation à l'atteinte d'un de six objectifs environnementaux majeurs :

- l'atténuation du changement climatique ;
- l'adaptation aux changements climatiques ;
- l'utilisation durable et la protection des ressources aquatiques marines ;
- la transition vers une économie circulaire, économe en ressources ;
- la prévention et la réduction de la pollution ;
- la protection et la restauration de la biodiversité et des écosystèmes.

Des critères d'examen technique (Technical Screening Criteria) ont été développés pour certaines activités économiques à même de contribuer substantiellement à deux de ces objectifs : l'atténuation du changement climatique et l'adaptation au changement climatique. Pour être considérée comme durable au sens de la taxinomie européenne, une activité économique doit à la fois démontrer qu'elle contribue substantiellement à l'atteinte de l'un des six objectifs précités ; prouver qu'elle ne nuit significativement à aucun des cinq autres (selon le principe dit DNSH, « Do No Significant Harm ») et respecter les droits humains et sociaux garantis par le droit international.

L'ensemble de ces dispositions vise à une compréhension commune des activités pouvant être considérées comme durables et à une orientation des investissements vers ces activités.

La dimension ESG de nos pratiques reflète nos convictions profondes quant à nos responsabilités vis-à-vis de nos clients et partenaires

Changement climatique, déclin de la biodiversité, enjeux de confort et de santé, transformation digitale ou résilience urbaine : autant d'enjeux majeurs avec lesquelles les activités d'immobilier et d'épargne interagissent fortement. C'est pour contribuer à les résoudre et à ce que nos activités créent des impacts positifs sur ceux-ci qu'aujourd'hui 100% de nos fonds intègrent une stratégie ESG dite « Best-in-Progress », visant à améliorer en continu les performances ESG des actifs immobiliers. Et 80% des encours gérés sur nos SCPI et SCI sont couverts par le label ISR (en février 2022).

Grâce à cette stratégie, notre ambition est de transformer durablement les pratiques de notre secteur et faciliter les investissements engagés.
Ces dernières années, nous avons constaté à la fois des attentes grandissantes de la part de nos clients locataires et investisseurs, mais également une forte accélération du cadre réglementaire national et européen. PERIAL AM participe activement à l'interprétation de ces réglementations en matière de finance et d'immobilier durables, sans oublier de participer activement aux démarches d'innovation préfigurant les prochaines évolutions réglementaires, comme le sujet de la finance à impact. Cet équilibre est l'illustration parfaite de notre raison d'être et nous sommes toutes et tous particulièrement enthousiastes à innover au service de nos clients.

PERIAL ESG score :
Une grille créée par PERIAL AM regroupant **60 critères ESG** pour noter chaque immeuble et le suivre en continu.

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
884 594 225 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
SARL DVH, représentée par Monsieur Damien VANHOUTTE

VICE-PRÉSIDENTE
SCI ISIS, représentée par Madame Dany PONTABRY

MEMBRES
Monsieur Frédéric BODART
Monsieur Fabrice BONGIOVANNI
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
Monsieur Daniel COLLIGNON
Monsieur Marc GENDRONNEAU
Monsieur Jean PITOIS
SNRT, représentée par Monsieur Dominique CHUPIN

NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECRYPATGE

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.

Le Groupe PERIAL est à la croisée de deux mondes : celui de l'immobilier et celui de l'épargne. Ce positionnement singulier est nourri par une conviction commune : l'intégration des critères Environnementaux, Sociétaux et de Gouvernance est aujourd'hui essentielle pour assurer la viabilité de l'activité et la création d'impacts positifs pour l'ensemble des parties prenantes.

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2021

Rapport de gestion

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2021

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

Performances financières

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS 2021

Nombre de parts	817 350
Prix de la part au 01/01	200 €
Prix de la part au 31/12	200 €
Prix de retrait au 31/12	183,00 €
Collecte nette des retraits	135 486 575 €
Nombre de parts échangées	677 781
PMP (Prix de part acquéreur moyen)	192,00 €

Dividendes 2021
7,70€ /part

Taux de distribution* 2021
4,53%

Le Taux de Distribution remplace le TDVM en 2022

MODE DE CALCUL DU TAUX DE DISTRIBUTION À PARTIR DU 1ER JANVIER 2022 :

DIVIDENDE BRUT versé au titre de l'année n

PRIX DE SOUSCRIPTION au 1er janvier de l'année n

Prix de la part
200 €

4 092
Associés au 31/12/2021

163 M€
capitalisation au 31/12/2021

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

Une SCPI attractive pour les investisseurs

Dans ce contexte sanitaire particulier, le secteur de la santé a montré une bonne résilience durant l'année 2021 et a été largement dynamisé ces derniers mois. Le secteur est déconnecté des cycles économiques traditionnels, et attire aujourd'hui davantage d'investisseurs épargnants.

Dans ce contexte sanitaire particulier, le secteur de la santé a montré une bonne résilience durant l'année 2021 et a été largement dynamisé ces derniers mois. Le secteur présente l'avantage d'être largement déconnecté des cycles économiques classiques et attire davantage l'appétit des investisseurs épargnants.
La rapport annuel 2021 de La SCPI PF Hospitalité Europe est basé sur un premier exercice comptable d'une année complète.

La collecte de capitaux de PF Hospitalité Europe ne faiblit pas depuis la création de la SCPI PF Hospitalité Europe avec près de 136 millions d'euros collectés cette année pour atteindre fin 2021 une capitalisation de 163 millions d'euros. Grâce à cette collecte dynamique PF Hospitalité Europe a pu acquérir 8 immeubles sur l'exercice pour un montant de 73 millions d'euros tous situés en Europe dont un aux Pays-Bas, un en Allemagne et en Espagne un portefeuille de 5 actifs hôteliers ainsi qu'une résidence étudiante à Grenade pour un rendement d'acquisition moyen de 4,6%.

- Une résidence gérée à Schiedam, à proximité de Rotterdam aux Pays-Bas pour un montant de 5,5 M€. Il s'agit d'une ancienne malterie du XIXe siècle qui accueille désormais des adultes en situation de handicap. Cet immeuble a bénéficié d'une restructuration complète en 2018, et est loué à une institution de premier rang : la Fondation Stichting Veste, spécialisée dans la gestion et la location d'hébergements auprès d'adultes nécessitant des soins psychologiques. La fondation s'est engagée à louer l'immeuble dans le cadre d'un bail d'une durée résiduelle de 19 ans.
- Un EHPAD et résidence Sénior à Hombourg dans l'est de la Sarre, en Allemagne, pour 38,4 M€. L'immeuble bien localisé est loué au travers d'un bail de 25 ans ferme par Pro Seniore, acteur leader du marché des Ehpad en Allemagne outre-Rhin.
- Une résidence étudiante, « Residencia Students Suites » louée dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme dans le centre-ville historique de Grenade à proximité du quartier de l'Alhambra et des universités, dans la région espagnole d'Andalousie pour un montant de 5,8 millions d'euros.
- Un portefeuille hôtelier loué à l'exploitant de renom B&B composé de 5 actifs dans plusieurs villes espagnoles avec une durée résiduelle moyenne des baux de plus de 10 ans pour un montant total de 23,1 M€.

Ainsi au 31 décembre 2021, La SCPI PF Hospitalité Europe est composée de 10 immeubles, dotés d'une durée moyenne des baux de 17 ans, pour une valeur vénale globale hors droit hors frais de 82,2 millions d'euros.

Dans ces conditions, le résultat comptable par part en jouissance s'établit à 7,94 €. Le niveau du résultat nous permet de distribuer 7,70 € par part en jouissance et d'alimenter le report à nouveau de la SCPI équivalent à 0,36€ par part en jouissance.

PERSPECTIVES 2022

Le marché de la santé est en plein essor, avec une demande qui est bien supérieure à l'offre et croissante du fait du vieillissement de la population, l'allongement de la durée de vie et le développement des maladies chroniques.
Notre stratégie basée sur une collecte dynamique, un volume d'investissement conséquents et la recours à l'endettement, nous amène à fixer notre fourchette de distribution de dividende net pour 2022 entre 8,5 € et 9,5 € par part soit un taux de distribution entre 4,75% et 5,25% selon le mode de calcul de l'ASPIM.

Situation des placements

FINANCEMENT

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.

Eu égard à une collecte très dynamique, la SCPI PF Hospitalité Europe n'a pas eu besoin de recourir à l'emprunt bancaire pour honorer ses engagements d'acquisition cette année 2021. C'est à partir de 2022 que nous prévoyons de mettre en place des lignes de financement, pour investir en anticipation de la collecte et booster la performance du fonds.

CESSIONS

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

Situation locative

PATRIMOINE

PF HOSPITALITÉ EUROPE	
Surface m²	24 385 m²
Nombre immeubles	10
Nombre locataires	10
TOF au 4T 2021	100%

Définition du taux d'occupation financier (TOF) : *division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyer par le montant total des loyers facturés dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.*

EXPERTISES

C'est la société JLL Expertise France, qui a été nommée en tant qu'expert externe en évaluation immobilière. Elle a procédé sur cet exercice à 3 expertises et 7 acquisitions ont été conservées 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 82 180 694 €.

RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 1 244 246,63 €.
Le résultat de l'activité immobilière ressort à 1 194 888 €.
Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à - 507 952 €.
Les produits de trésorerie se sont élevés à 385 976 €.
Le résultat financier s'établit à 383 241 €.
Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 1 070 176 €.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

Bénéfice de l'exercice :	**1 070 176 €**
Report à nouveau antérieur :	**+ 17 060 €**
Soit :	**= 1 087 236 €**

Nous vous proposons :
De fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit 1 038 449 €
D'affecter au report à nouveau le solde de 48 787 €
Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 7,94 € et le dividende à 7,70 € par part.
Le report à nouveau représente 0,36 € par part en jouissance.
Le taux de distribution s'établit à 4,53% pour l'année 2021, en prenant en compte la nouvelle méthodologie de calcul de l'ASPIM. Cet indicateur remplace le Taux de distribution sur valeur de marché (TDVM).

MARCHÉ DES PARTS

En 2021, PF Hospitalité Europe a créé 677 781 parts pour un montant de 135 555 200 € contre 139 944 nouvelles parts pour 26 868 983 € en 2020.
Sur la même période, 375 parts ont fait l'objet d'un retrait.

La valeur comptable s'établit à 101,55 € contre 76,64 € l'année dernière, la valeur de réalisation ressort à 174,25 € contre 177,95 € par part, tandis que la valeur de reconstitution atteint 198,80 € contre 198,16 € par part en 2020.

FOCUS ACQUISITIONS (EN K€)

IMMEUBLE	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY*
HOMBURG	35 374	2 299	605	102	38 380	3,88%
GRENADE	5 478	79	241	3	5 801	6,53%
B&B ALBACETE	5 125	128	87	12	5 353	
B&B FIGUERES	4 491	112	79	11	4 693	
B&B PATERNA	2 050	41	47	5	2 144	5,05%**
B&B SALT	3 807	95	70	9	3 982	
B&B CARTAGENA	6 748	169	107	16	7 040	
SCHIEDAM	4 961	398	121		5 481	4,55%
TOTAL	**68 035**	**3 321**	**1 358**	**159**	**72 873**	**0**

**NIY : Loyers annuels prévus à l'acquisition divisés par la valeur AEM – **NIY de l'ensemble du portefeuille*

(1) Taux de Distribution sur Valeur de Marché. Il correspond à la division : du dividende brut avant prélèvement libératoire versé pour l'année n par le prix de la part acquéreur moyen de l'année n. Cette hypothèse n'est pas garantie et la SCPI pourrait être amenée à ne rien distribuer.
(2) Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé

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

Évolution du capital (en €)

NOMINAL DE LA PART : 153 €

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURSDE 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

[1] Prix payé par le souscripteur (prix de souscription en période d'augmentation de capital).

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 CESSIONS EN SUSPENS	DÉLAI MOYEN D'EXÉCUTION DES CESSIONS	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE SUR LES CESSIONS
2020	0	NS	-	NS	--
2021	375	0,05%	-	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 31/12/2021							
Fournisseurs hors FNP	0	0	0	12 300	0	0	12 300
Fournisseurs d'immobilisations	0	0	0	0	0	666 645	666 645
Total à payer des échéances au 31/12/20	**0**	**0**	**0**	**12 300**	**0**	**666 645**	**678 945**
Fournisseurs hors FNP	84 948	0	0	0	0	0	84 948
Fournisseurs d'immobilisations	0	0	0	0	0	0	-
Total à payer	**84 948**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**84 948**

** Séquestres, Retenues de garanties …*

Affectation des résultats

NOMBRE DE PARTS TOTAL : 817 350	Total	Par part	Par part en pleine jouissance
Bénéfice au 31/12/2021	1 070 176	1,31	7,94
Report à nouveau au 01/01/2021	17 060	0,02	0,13
Résultat distribuable au 31/12/2021	1 087 236	1,33	8,06
Acomptes sur dividendes au 31/12/2021	1 038 449	1,27	7,70
REPORT À NOUVEAU AU 31/12/2021	**48 787**	**0,06**	**0,36**
EN NOMBRE DE JOURS		**2,83**	**17,15**
DIVIDENDE / BÉNÉFICE	**97,04%**		

COMPOSITION DU PATRIMOINE	HÔTEL, TOURISME, LOISIRS	SANTÉ ET ÉDUCATION	ALTERNATIFS	TOTAL
ÉTRANGER	34,77%	58,25%	6,98%	**100,00%**
PARIS	0,00%	0,00%	0,00%	**0,00%**
PROVINCE	0,00%	0,00%	0,00%	**0,00%**
RÉGION PARISIENNE	0,00%	0,00%	0,00%	**0,00%**
TOTAL GÉNÉRAL	**34,77%**	**58,25%**	**6,98%**	**100,00%**

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

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus [1]				
Recettes locatives brutes	7,09	53%	8,68	71,82%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	2,50	19%	2,86	23,68%
Produits divers*	3,88	29%	0,54	4,51%
TOTAL REVENUS	**13,47**	**100,00**	**12,09**	**100,00%**
Charges [1]				
Commission de gestion	0,86	6,43%	0,91	7,50%
Autres frais de gestion	8,09	40,80%	2,86	23,66%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	4,92%	0,02	0,17%
Charges locatives non récupérables	0,05	20,24%	0,37	3,02%
Sous-total charges externes	**9,10**	**72,38%**	**4,15**	**34,35%**
Amortissements nets				
- patrimoine	0,00	0,00	0,00	0,00%
- autres	0,00	0,00	0,00	0,00%
Provisions nettes [2]				0,00%
- pour travaux	0,00	0,00	0,00	0,00%
- autres	0	0,00	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00%**
TOTAL CHARGES	**9,10**	**72,38%**	**4,15**	**34,35%**
Résultat courant	**4,37**	**65,87**	**7,94**	
Variation report à nouveau	3,37	25,08%	0,24	1,95%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire [3]	1,00	7,45%	7,70	63,70%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire [3]	1,00	7,45%	6,66	55,09%

[1] sous déduction de la partie non imputable à l'exercice

Évolution du prix de la part (en €)

	2020	2021
Prix de souscription au 01/01 *	179,60	200,00
Dividende versé au titre de l'année	1,00	7,70
Rentabilité de la part (Taux de distribution)[1]	0,56%	4,53%
Report à nouveau cumulé par part	0,12	0,06

** Prix acquéreur frais inclus*
[1] Dividende brut versé dans l'année rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année. Le dividende brut s'entend avant prélèvement libératoire et autre fiscalité étrangère.

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/2020*	VARIATIONS 2021	TOTAL 31/12/2021
Fonds collectés	26 868 983	135 486 575	162 355 558
+ Cessions d'immeubles	0	0	0
+ Divers (Emprunt)	0	0	0
- Commission de souscription	1 827 868	13 836 379	15 664 247
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	10 725 931	72 272 729	82 998 660
- Frais d'acquisition (non récupérables)	0	0	0
- Divers* **	155 925	3 345 242	3 501 167
= Somme restant à investir **	**14 159 258**	**46 032 225**	**60 191 483**

** 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 26 362 912 €. – *** Frais d'établissement, augmentation de capital et frais d'acquisition d'immeubles*

PF HOSPITALITÉ EUROPE / RAPPORT ANNUEL 2021

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

Performances immobilières

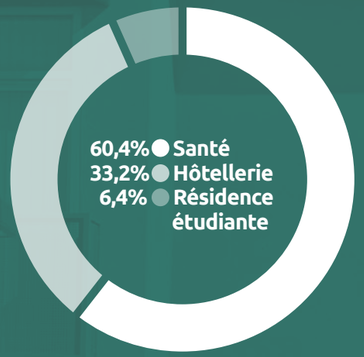
**** Le Taux d'occupation financier (TOF) :** présente le montant des loyers effectivement facturés rapporté au montant des loyers qui pourraient être facturés si la totalité du patrimoine était loué. Il permet d'évaluer la performance locative financière, et donc l'optimisation financière de la location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

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

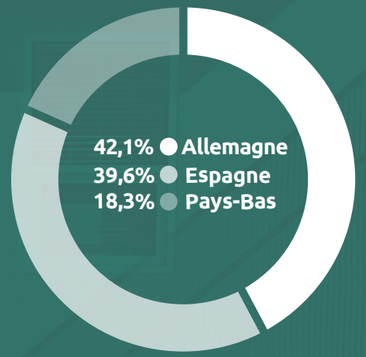
Retrouvez toutes les acquisitions réalisées en 2021 par PF Hospitalité Europe sur notre site Internet

www.perial.com/documentation
#pf-hospitalite-europe

Répartition sectorielle



Répartition géographique



10 immeubles

10 baux

24 385 m²

Durée résiduelle moyenne des baux 16,9 ans

Taux d'occupation Financier * 100 %

Taux d'occupation Réel ** 100 %

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

Le format de la présente annexe est imposée par le cadre réglementaire européen. Le secteur de l'immobilier, particulièrement concerné par les enjeux environnementaux, est soumis à cette réglementation comme d'autres secteurs économiques. Il est néanmoins à noter qu'au-delà d'un alignement pur et simple à ce cadre réglementaire, l'enjeu principal pour l'immobilier est d'améliorer la performance du stock existant. Cette trajectoire d'amélioration doit s'entendre sur plusieurs années - c'est tout l'objet de la stratégie ESG que PERIAL AM met en œuvre.

Annexe extra-financière

La Commission Européenne, au travers de son Pacte vert, renforce les obligations des acteurs financiers et des entreprises en matière extra-financière. Dans ce cadre, la Taxinomie européenne définit les caractéristiques des activités dites "durables" et le règlement Disclosure (ou SFDR) prescrit la publication d'informations extra-financières au sein des rapports de gestion des produits financiers. Les informations suivantes sont publiées à ce titre.

AVERTISSEMENTS
Les informations suivantes sont publiées sur la base de l'interprétation des textes des réglementations européenne et française disponibles à la date de rédaction.
Le terme « investissements », sauf mention contraire, correspond aux actifs immobiliers présents en portefeuille au 31/12/2021.

PF Hospitalité Europe

SCPI classée en Article 8 selon le règlement Disclosure

CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

Ce produit a-t-il un objectif d'investissement durable ?

Le terme **« Investissement durable »** désigne un investissement dans une activité économique qui contribue positivement à un objectif environnemental ou social, pour autant que ces investissements ne causent de préjudice important à aucun autre des objectifs de la Taxinomie.

☐ Oui	☒ Non
☐ Ce produit a réalisé des investissements durables avec un objectif environnemental : __% ☐ dans des activités considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne ☐ dans des activités qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne ☐ Ce produit a réalisé des investissements durables avec un objectif social : _%	☒ Ce produit a promu des caractéristiques environnementales/sociales et, bien que n'ayant pas l'investissement durable pour objectif, il présentait une proportion de 41% d'investissements durables ☒ avec un objectif environnemental dans des activités considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne ☐ avec un objectif environnemental dans des activités qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au sens de la Taxinomie Européenne ☐ avec un objectif social ☐ Ce produit a promu des caractéristiques environnementales/sociales, mais n'a réalisé aucun investissement durable

La **Taxinomie européenne** désigne un système de classification établissant une liste d'activités économiques *environnementalement* durables. Elle n'inclut pas, à l'heure actuelle, de liste d'activités économiques *socialement* durables. Les investissements durables avec un objectif *environnemental* peuvent être alignés à la Taxinomie ou non.

Une activité durable au sens de la taxinomie doit :

Contribuer à un ou plusieurs des six objectifs de la taxinomie. Seuls les objectifs environnementaux ont été définis, et, parmi eux, seuls l'atténuation et l'adaptation du et au changement climatique ont vu leurs critères techniques définis.

Dans quelle mesure l'objectif durable de ce produit financier a-t-il été atteint ?

QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

Les **indicateurs de durabilité** mesurent la manière dont les objectifs durables de ce produit financier sont atteints.
La note moyenne des actifs au moment de l'acquisition (pour les acquisitions 2021) s'élevait à 48/100 (moyenne pondérée par la valeur vénale). Tous les actifs présentaient, au moment de l'acquisition, une performance supérieure à la performance ESG minimale pour l'entrée dans le fonds, caractérisée par un PERIAL ESG Score de 40/100.

QUELS ÉTAIENT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES RÉALISÉS POUR PARTIE PAR LE PRODUIT FINANCIER ET COMMENT LES INVESTISSEMENTS DURABLES ONT-ILS PARTICIPÉ À DE TELS OBJECTIFS ?

A l'échelle du patrimoine de PF Hospitalité Europe, l'actif de santé HOMBURG/PRO SENIORE satisfait aux critères de la taxinomie européenne pour l'objectif d'atténuation du changement climatique et représente 41% de la valeur de l'actif au 31/12/21. Il est doté d'un Energy Performance Label noté A, démontrant un haut niveau d'efficacité énergétique. Le renforcement des missions des property managers intervenant pour le compte de PERIAL AM (en 2021 pour la France et en 2022 pour l'Europe hors France) en matière d'exploitation et d'efficacité énergétique et le suivi approfondi des performances énergétiques par les équipes Développement Durable de PERIAL AM permettent de fixer un cadre pour piloter efficacement les immeubles du patrimoine du fonds.
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. L'exposition de l'actif à un panel de risques climatiques a été évaluée en phase de due diligence. En outre, les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques, notamment climatiques.

COMMENT LES INVESTISSEMENTS DURABLES NE CAUSENT-ILS PAS DE PRÉJUDICE IMPORTANT À AUCUN DES AUTRES OBJECTIFS D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

Les **principales incidences négatives** correspondent aux impacts négatifs les plus significatifs des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité liés aux enjeux environnementaux, sociaux, de personnel, de respect des Droits Humains, de corruption et d'actes de corruption.

COMMENT LE PRODUIT PREND-IL EN COMPTE LES AUTRES OBJECTIFS ET COMMENT VEILLE-T-IL À NE LEUR PAS CAUSER DE PRÉJUDICE IMPORTANT ?

Pour l'activité de la SCPI, seul l'objectif «adaptation au changement climatique» fait l'objet de critères «DNSH».
Le changement et l'augmentation des températures moyennes du globe peut se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux

La taxinomie européenne définit un principe **« DNSH »**, « do no significant harm », « ne pas causer de préjudice significatif », selon lequel les investissements alignés à la taxinomie ne doivent pas causer de préjudice significatif aux objectifs de la Taxinomie Européenne et qui est accompagné de critères de l'Union Européenne spécifiques.
Le principe « ne pas causer de préjudice significatif » ne s'applique qu'aux investissements sous-jacents du produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union Européenne pour les 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 européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Tous les autres investissements durables doivent également ne pas causer de préjudice significatif à aucun objectif environnemental ou social.

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.
L'exposition aux risques climatiques identifiés comme les plus significatifs à ce jour par la société de gestion est évaluée, pour une part des actifs, à travers une analyse de risques comprenant les risques climatiques avant leur acquisition, en phase de due diligence.

Comment ce produit financier prend-il en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Consciente de son impact, la société de gestion prend en compte les principales incidences négatives de son activité sur les facteurs de durabilité pour ce produit financier.
La SCPI n'investit pas dans des actifs liés à l'extraction, au stockage, au transport ou à la production de combustibles fossiles, dont l'exploitation participe activement au changement climatique.
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 pour cette SCPI.
Chaque actif immobilier de ce produit financier fait l'objet d'une note sur 100, prenant en compte 60 critères ESG. Cette note est calculée dès l'acquisition et mise à jour annuellement, le cas échéant. Elle intègre notamment l'efficience énergétique de l'actif immobilier à travers plusieurs critères, mais également son impact sur la biodiversité . On trouve, parmi ces critères :
- La classe de DPE ou d'Energy Performance Label ;
- La performance énergétique des actifs (comparée à un benchmark) ;
- Le taux de végétalisation des actifs ;
- etc.

49%
Part des actifs considérés comme inefficients (dotées d'un DPE énergie de C ou moins) pondérée par la valeur vénale hors droits.

65%
Taux d'artificialisation des sols des actifs du fonds pondéré par la valeur vénale hors droits.

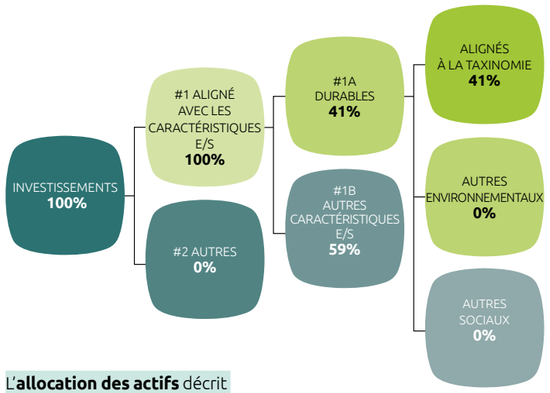
Quels étaient les principaux investissements de ce produit financier ?

INVESTISSEMENTS 2021	SECTEUR	% DU FONDS EN VALEUR VÉNALE HORS DROITS	PAYS
HOMBOURG / PRO SENIORE	Immobilier	41,37%	Allemagne
B&B CART - Cartagen	Immobilier	8,33%	Espagne
GRENADE / MANO DE HIERRO	Immobilier	6,58%	Espagne
MALTERIE DE GOUDSBLOEM	Immobilier	6,47%	Pays-Bas
B&B - Albacete	Immobilier	6,33%	Espagne
B&B - Figueres	Immobilier	5,55%	Espagne
B&B - Salt	Immobilier	4,71%	Espagne
WEI ALICANTE SL - Paterna	Immobilier	2,55%	Espagne

Ces investissements représentent la totalité des acquisitions 2021 de la SCPI.

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

QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?
Au 31/12/2021, les investissements de la SCPI se répartissent de la manière suivante :



L'**allocation des actifs** décrit la part d'investissements dans des types d'actifs spécifiques.
#1 Aligné avec les caractéristiques E/S comprend les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

#2 Autres comprend les investissements restants du produit financier, qui ne sont alignés ni avec les caractéristiques environnementales ou sociales, ni ne respectent pas les critères de l'investissement durable.
La catégorie **#1 Aligné** avec les caractéristiques E/S couvre :
- La sous-catégorie **#1A Durable** qui couvre les investissements durables sur les plans environnemental ou social ;
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés avec les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne respectent pas les critères de l'investissement durable.

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

Ce produit investit exclusivement dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier.

DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AVEC UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS AVEC LA TAXINOMIE EUROPÉENNE ?

Les activités alignées avec la taxinomie sont exprimées en part de la valeur vénale hors droits des actifs alignés avec la taxinomie sur la valeur de marché totale des actifs du produit financier.
La SCPI a adopté un objectif minimum d'investissement aligné aux critères de la taxinomie pour l'atténuation du changement climatique de 5% à horizon du 31 décembre 2024 sur son patrimoine immobilier. En date du 31/12/2021, le patrimoine est aligné à 41%, en raison, notamment, de la création récente du fonds en octobre 2020.

ALIGNEMENT DES INVESTISSEMENTS AVEC LA TAXINOMIE

Valeur vénale hors droits	41%

Cet alignement reflète le rapport de la valeur vénale hors droits des actifs :
- construits avant le 31/12/20 ;
- dotés d'un DPE énergétique A ;
- pour lesquels les risques climatiques les plus significatifs ont été évalués ;

sur la valeur vénale hors droits de l'ensemble des actifs immobiliers de la SCPI.

QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS RÉALISÉS DANS DES ACTIVITÉS TRANSITOIRES ET HABILITANTES ?

Les **activités habilitantes** permettent à d'autres activités de réaliser une contribution substantielle à un objectif environnemental.
Les **activités transitoires** sont des activités pour lesquelles des alternatives bas-carbone ne sont pas encore disponibles et qui présentent des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre correspondant aux meilleures performances.
La SCPI n'investit que dans des actifs immobiliers ou au sous-jacent immobilier. Ces activités ne sont pas considérées comme habilitantes ni transitoires.

Quelle était la part d'investissements durables avec un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés avec la Taxinomie européenne ?

La SCPI n'investit pas dans des actifs durables avec un objectif environnemental non-alignés avec la taxinomie européenne.
Ces investissements durables ont un objectif environnemental qui **ne prend pas en compte les critères** de l'Union Européenne pour les activités économiques durables sur le plan environnemental.

Quels investissements étaient inclus dans « Autres », quel était leur rôle et étaient-ils soumis à des minima sociaux ou environnementaux ?

Tous les investissements de la SCPI sont évalués selon le PERIAL ESG Score avant leur entrée dans le fonds, qui est conditionnée, depuis 2021, à l'atteinte d'une performance ESG minimale ou à la définition d'un plan d'actions.

Quelles actions ont été mise en œuvre au long de la période de référence s'étendant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 afin d'atteindre les objectifs d'investissement durable ?

La performance ESG des actifs candidats à l'entrée dans le fonds est réalisée bien en amont de l'acquisition. Une première note et un commentaire sont établis une fois l'actif identifié, puis sont complétés et mis à jour au fil du processus d'acquisition.
La revue des dossiers d'investissement a lieu chaque semaine permettant l'affinement de la note ESG initiale. Un comité hebdomadaire, dit « comité investissement », vote la poursuite du processus d'acquisition, en prenant notamment en compte l'évaluation ESG.
Si le comité vote pour la poursuite du processus, s'ouvre une phase de due diligence faisant notamment intervenir un auditeur technique externe. Cet examen permet encore de préciser l'analyse ESG.
Une fois ces analyses réalisées, l'actif est de nouveau présenté en comité investissement. Sa note ESG doit, à cette étape, atteindre la note ESG minimale, ou bien un plan d'action déterminé, qui permettra d'atteindre la note minimale.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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 2021, 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 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.
C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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 cumulé, 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 œuvre 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 1er avril 2022

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

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 11 484 386 € hors taxes pour l'exercice 2021.
- 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 122 299 € hors taxes au cours de l'exercice 2021.
- 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 2021.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.
  Pour 2021, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à 874 € hors taxes.

Fait à Paris, le 1er avril 2022

Le COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN
MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2021
DE LA SCPI PF HOSPITALITÉ EUROPE

Mesdames, Messieurs,
Cher(e)s associé(e)s de PF HOSPITALITÉ EUROPE,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 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 largement 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

Malgré sa récente création dans un contexte sanitaire particulier, la collecte de notre SCPI a été abondante pour atteindre 135 millions en 2021. Elle demeure en avance sur les possibilités d'investissements actuelles dans un marché très concurrentiel.
Au 31 décembre 2021, PF Hospitalité Europe capitalise 163 470 K€ pour une valeur d'expertise globale du patrimoine (valeur d'expertise des immeubles et valeur des parts) estimée de 82 181 K€ et des engagements signés pour 34 000 K€ d'investissements à réaliser début 2022, avant que ne se déroule le programme d'acquisition de l'année en cours.
Les 10 immeubles constituant le patrimoine sont localisés en Allemagne, en Espagne et au Pays-Bas. Les locataires évoluent dans les domaines de la santé, de l'hôtellerie et du logement étudiants
La valeur de reconstitution par part est très proche de la valeur de souscription, respectivement de 198,80 € pour 200 €.

Le revenu

Fin 2021, les taux d'occupation réelle et financier sur les 10 immeubles investis sont de 100 %, ce qui est plutôt bon signe pour une nouvelle SCPI à la recherche de rendement immédiat.

Le résultat net par part s'élève à 7,94 € sur lequel 7,70 € ont été distribués. Il est en léger recul par rapport aux prévisions de début 2021, mais notre SCPI a été victime de son succès, puisque la collecte a dépassé les espérances.
Si l'on ajoute aux 7,70 € distribués, les impôts étrangers payés par la SCPI pour notre compte, le taux de distribution ressort à 4,53 %. Le report à nouveau reste faible au regard de la forte augmentation du nombre de parts entrant en jouissance dès le début de l'année 2022.

Conclusion

Le lancement d'une nouvelle SCPI en ces années bouleversées par la crise sanitaire tient du challenge. PERIAL a porté ce défi en confrontant les marchés de l'épargne et de l'investissement immobilier. Les épargnants ont d'emblée été au rendez-vous en souscrivant massivement dans cette nouvelle SCPI au thème de l'hébergement dans l'espace Européen. Cet engouement doit maintenant se transformer en des investissements consistants correspondants aux critères de rentabilité et de qualité. Les équipes de PERIAL ont pris cette problématique à bras le corps et nous leur souhaitons pleine réussite.
En attendant, nous les remercions 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 L214-106 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.

DAMIEN VANHOUTTE
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en euros)

		31/12/2021		31/12/2020	
		Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs Bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS					
Immobilisations locatives					
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitides…)	+	-		-	
Amortissements droits réels	-	-		-	
Concessions	+				
Amortissement concessions	-				
Constructions sur sol d'autrui	+	-		-	
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-		-	
Terrains et constructions locatives	+	77 800 786,34	76 982 819,79	9 923 086,10	9 923 086,10
Immobilisations en cours	+	5 197 873,78	5 197 873,78	802 845,38	802 845,38
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)		**82 998 660,12**	**82 180 693,57**	**10 725 931,48**	**10 725 931,48**
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…)	+	-	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-				
Créances					
Locataires et comptes rattachés	+	626 570,46	626 570,46	42 048,79	42 048,79
Autres créances	+	6 980 590,35	6 980 590,35	550 455,55	550 455,55
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilité					
Valeurs mobilières de placements	+				
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	66 063 255,16	66 063 255,16	15 136 339,99	15 136 339,99
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		**73 670 415,97**	**73 670 415,97**	**15 728 844,33**	**15 728 844,33**
Provisions pour risques et charges	-	-	-	-	-
Dettes					
Dettes financières	-	125 657,41	125 657,41	-	-
Dettes d'exploitation	-	6 494 380,99	6 494 380,99	908 128,97	908 128,97
Dettes diverses	-	6 810 107,33	6 810 107,33	644 397,00	644 397,00
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		**- 13 430 145,73**	**- 13 430 145,73**	**- 1 552 525,97**	**- 1 552 525,97**
Comptes de régularisation actif et passif					
Charges constatées d'avance	+	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-	-
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	-	-	-	-
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+				
TOTAL V (Comptes de régularisation)		**-**	**-**	**-**	**-**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		**143 238 930,35**		**24 902 249,84**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**142 420 963,80**		**24 902 249,84**

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 31/12/2020	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2021
Capital				
Capital souscrit	20 991 600	-	101 667 150	122 658 750
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	-	-	- 56 250	- 56 250
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	5 877 383	-	33 888 050	39 765 433
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	-	-	- 12 375	- 12 375
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 1 983 793	-	- 17 181 621	- 19 165 415
Ecarts de réévaluation				
Ecarts de réévaluation	-	-	-	-
Ecart 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	-	17 060	-	17 060
Résultat de l'exercice	22 127	- 22 127	1 070 176	1 070 176
Acompte sur distribution	- 5 067	5 067	- 1 038 449	- 1 038 449
TOTAL GENERAL	**24 902 250**	**-**	**118 336 681**	**143 238 930**

Compte de Résultat

		31/12/2021	31/12/2020	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS					
Produits de l'activité immobilière					
Loyers	+	1 170 764,31	35 920,83	1 135	3159%
Charges facturées	+	15 372,36	243,60	15	6210%
Produits des participations contrôlées	+	-	-	-	-
Produits annexes	+	73 482,32	19 433,32	54	278%
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	-	-	-	0%
Transferts de charges immobilières	+	-	-	-	-
TOTAL I : Produits immobiliers		**1 259 618,99**	**55 597,75**	**1 204**	**2166%**
Charges de l'activité immobilière					
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	15 372,36	243,60	15	6210%
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	2 797,00	-	3	-
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	-	-	-	-
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-	0%
Autres charges immobilières	-	46 561,62	13 768,32	33	238%
Dépréciation des titres de participation contrôlés		-	-	-	-
TOTAL II : Charges immobilières		**64 730,98**	**14 011,92**	**51**	**362%**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		**1 194 888,01**	**41 585,83**	**1 153**	**2773%**
Produits d'exploitation					
Reprise d'amortisssement d'exploitation	+	-	-	-	0%
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-	-	0%
Transferts de charges d'exploitation	+	14 829 628,81	1 671 352,73	13 158	787%
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-	-	
TOTAL I : Produits d'exploitation		**14 829 628,81**	**1 671 352,73**	**13 158**	**787%**
Charges d'exploitation					
Commissions de la société de gestion	-	122 299,01	4 372,32	118	2697%
Charges d'exploitation de la société	-	3 713 895,30	175 672,23	3 538	2014%
Diverses charges d'exploitation	-	11 501 386,45	1 523 427,73	9 978	655%
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	-	-	-	0%
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-	0%
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-	-	-
TOTAL II : Charges d'exploitation		**15 337 580,76**	**1 703 472,28**	**13 634**	**800%**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		**- 507 951,95**	**- 32 119,55**	**-476**	**1481%**

Compte de Résultat (suite)

		31/12/2021	31/12/2020	Variation En K€	En %
Produits financiers					
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-	0%
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-	0%
Autres produits financiers	+	385 975,98	12 660,60	373	2949%
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-	-
TOTAL I : Produits financiers		**385 975,98**	**12 660,60**	**373**	**2949%**
Charges financières					
Charges d'intérêts des emprunts	-	-	-	-	0%
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-	0%
Autres charges financières	-	2 735,11	-	3	-
Dépréciations	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges financières		**2 735,11**	**-**	**3**	
Résultat financier C = I - II		**383 240,87**	**12 660,60**	**371**	**2927%**
Produits exceptionnels					
Produits exceptionnels	+	0,18	-	0	-
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-	0%
TOTAL I : Produits exceptionnels		**0,18**	**-**	**0**	**#DIV/0!**
Charges exceptionnelles					
Charges exceptionnelles	-	1,05	-	0	#DIV/0!
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-	0%
TOTAL II : Charges exceptionnelles		**1,05**	**-**	**0**	**-**
Résultat exceptionnel D - I + II		**- 0,87**	**-**	**0**	**-**
Résultat net (A + B + C + D)		**1 070 176,06**	**22 126,88**	**1 048**	**4737%**

Hors-Bilan au 31/12/2021

	2021	2020
DETTES GARANTIES		
Engagements donnés :		
Engagements d'achats d'immeubles *	33 778 502	
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions		
Engagements sur immeubles acquis en VEFA **	50 069	4 445 098
Garanties données :		
Hypothèques liées aux emprunts***		
Promesses d'affectation hypothècaires 1er rang ***		
TOTAL	**33 828 571**	**4 445 098**
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues des locataires		
Garanties bancaires	-	-
Garanties reçues***	250 000	
Aval, cautions		
TOTAL	**250 000**	**-**

** Engagement d'achat d'immeubles : B&B Phase II : 33 778 502 € – ** VEFA : Actif de Heerlen : 50 069 € – *** Hypothèques liées aux emprunts : Néant*
**** Promesses d'affectations hypothécaire : Néant – **** Garantie locative reçue sur l'actif de Heerlen : 250 000 €*

Résolutions à titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION
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 2021 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de 1 070 176,06 €
- 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 2021

DEUXIÈME RÉSOLUTION
L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 1 070 176,06 € de la manière suivante :

- bénéfice de l'exercice **1 070 176,06 €**
- report à nouveau antérieur **17 059,88 €**

formant un bénéfice distribuable de **1 087 235,94 €**
décide :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **1 038 449,16 €**

correspondant au montant total des acomptes déjà versés.

- d'affecter le solde au report à nouveau : **48 786,78 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2021 à 7,70 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION
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 2021 telles que visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu.

QUATRIÈME RÉSOLUTION
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 2021 :

- valeur comptable de la société **143 238 930,35 €**
- valeur de réalisation **142 420 963,80 €**
- valeur de reconstitution **162 492 934,89 €**

CINQUIÈME RÉSOLUTION
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 2022 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Résolution à titre extraordinaire

SIXIÈME RÉSOLUTION
L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide de modifier le dernier alinéa de l'article 10.4 des statuts qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :
*« **Article 10 – Retrait des associés***
[…]
4. […] Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de trente jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions. […]. »

Nouvelle version :
*« **Article 10 – Retrait des associés***
[…]
4. […] Le paiement de la valeur de retrait intervient dans un délai de quinze jours, en fonction des contraintes administratives, à compter de la date de clôture mensuelle des souscriptions et sous réserve qu'il existe des demandes de souscription compensant la demande de retrait. […]. »

Résolution à titre ordinaire et extraordinaire

SEPTIÈME RÉSOLUTION
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.

Annexe comptable

NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECRYPATGE

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.

Le Groupe PERIAL compte aujourd'hui plus de 50 000 Associés, clients de nos SCPI, 40 investisseurs institutionnels et family office, 1 400 locataires et des milliers d'autres d'utilisateurs des immeubles gérés partout en France et en Europe.

B&B HOTEL
MATARO (ESPAGNE)

PF Hospitalité Europe

– I – FAITS SIGNIFICATIFS

- L'année 2021 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020.
  Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.
- Collecte sur l'exercice 2021 est de 677 781 parts pour un montant de 135 555 200 € contre 139 944 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 26 868 983 € en 2020.
- Acquisition de huit immeubles en 2021 à hauteur de 72 872 560 € (droits inclus et hors VEFA) dont un aux Pays-Bas, un en Allemagne et six en Espagne.

Au 31 décembre 2021

- L'Etat du patrimoine de la société PF Hospitalité Europe fait apparaître une valeur bilantielle totale de 143 238 930€ et une valeur estimée totale de 142 420 964€.
- Le bénéfice s'établit à 1 070 176 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 7,70 €.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 135 486 575 €.
- La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de 50 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 817 350 parts.

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 sont présentés conformément aux dispositions règlementaires applicables.
La société a appliqué les dispositions du règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 et 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 comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.
Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2021 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2021.

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

L'Etat 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 cout d'acquisition.

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

VALEURS ESTIMÉES 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 résultera 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 3 expertises et 7 acquisitions ont été conservées à leurs prix d'acquisition (dont une VEFA).

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	82 998 660	101,55
Valeur vénale /expertise	82 180 694	100,55
Valeur de réalisation	142 420 964	174,25
Valeur de reconstitution*	162 492 935	198,80

** Droits de mutation calculés par l'expert indépendant avec un taux moyen de 4,25% sur 2021*

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 2021.

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 2021		VALEURS 2020	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	-			-
Terrains et constructions locatives				
Hôtels, tourisme, loisirs	28 858 774	28 183 301	6 273 086	6 273 086
Santé et éducation	48 942 012	48 799 518	3 650 000	3 650 000
Immobilisations en cours				
Santé et éducation	5 197 874	5 197 874	802 845	802 845
Hôtels, tourisme, loisirs	-			-
Participations contrôlées	-			-
TOTAL	**82 998 660**	**82 180 693**	**10 725 931**	**10 725 931**

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

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2021	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31/12/2021
Terrains nus				
Terrains et constructions	9 923 086	67 877 700		77 800 786
Construction et sol d'autrui	-			-
Immobilisations en cours de construction	802 845	4 395 028		5 197 874
Autres	-			-
TOTAL	**10 725 931**	**72 272 729**	**-**	**82 998 660**

VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2021	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2021
Construction sur sol d'autrui				
TOTAL	**0**	**0**	**0**	**0**

**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 syndics : aucune somme comptabilisée sur l'exercice.

Créances

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2021	2020
Solde locataires débiteurs	121 314	41 756
dont locataires douteux		
Factures à établir	505 257	292
Provisions sur charges		
TOTAL	**626 570**	**42 048**

AUTRES CRÉANCES

	2021	2020
Créances fiscales et sociales	2 381 266	550 456
Associés : opérations en capital	0	0
Fournisseurs débiteurs	1 995 910	0
Débiteurs divers*	2 603 414	0
Provisions sur charges versées aux syndics	0	0
Autres créances (subventions à recevoir...)	0	0
TOTAL	**6 980 590**	**550 456**

**dont 666 645€ de séquestres sur immobilisations*

Valeurs de placement et disponibilités

A fin d'année 2021, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement, ni aucun placement en compte à terme.

Provisions

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2021	2020
Emprunts bancaires et intérêts courus	-	-
Dépôts de garantie reçus des locataires	125 657	-
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	-	-
TOTAL	**125 657**	**0**

DETTES D'EXPLOITATION

	2021	2020
Comptes locataires créditeurs	31 452	12 730
Avoirs à établir	-	-
Locataires provisions sur charges reçues	-	-
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	6 462 929	895 399
TOTAL	**6 494 381**	**908 129**

DETTES DIVERSES

	2021	2020
Dettes fiscales et sociales	871 107	306 146
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés*	666 645	-
Associés dividendes à payer	544 098	5 067
Créditeurs divers	4 728 257	333 184
TOTAL	**6 810 107**	**644 397**

**dont séquestre de 667 K€ / contrepartie en débiteurs divers*

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 122 658 750 € dont 677 781 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 101 667 150 €.
Le prix de la part est de 200 €.
Le délai de jouissance des parts est de 6 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits s'élève à 56 250 € à fin décembre 2021, dont 375 parts en retrait sur l'exercice pour 56 250 €.
Aucun fonds remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION / PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	MONTANT AU 01/01/2021	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2021
Prime d'émission brute	5 877 383	33 888 050	39 765 433
Prime d'émission brute-retrait des parts	0	-12 375	-12 375
Prélèvements sur P.E. :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	0	0	0
- frais d'acquisition des immeubles	-155 925	-3 345 242	-3 501 167
- commissions de souscription	-1 827 868	-13 836 379	-15 664 247
Total des prélèvements	**-1 983 793**	**-17 181 621**	**-19 165 415**
Prime d'émission nette	**3 893 590**	**16 694 054**	**20 587 644**

Compte de résultat

VENTILATION DES REMBOURSEMENTS DE CHARGES

NATURE DES CHARGES	2021	2020
Charges diverses, fournitures et services	5 564	244
Taxes locatives (TOM…)	0	0
Total charges locatives	**5 564**	**244**
Travaux, entretien courant	3 310	0
Assurances	6 498	0
Taxes foncières	0	0
Taxes sur les bureaux en IDF	0	0
Frais de procédures	0	0
Charges non locatives diverses	0	0
Commissions et honoraires	0	0
Total charges immobilières	**9 808**	**0**
TOTAL	**15 372**	**244**

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2021	2020
Charges de copropriétés	0	0
Commission, honoraires, frais de procédures (honoraires, avocats, huissiers, ...)	21 049	13 226
Impôts locaux	0	0
Loyers bail à construction	0	0
Gestion locative déléguée	21 049	542
Intérêts d'emprunts	0	0
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, Couverture de franchise cédée …)	4 464	0
TOTAL	**46 562**	**13 768**

PRODUITS ANNEXES

	2021	2020
Charges forfaitaires	0	0
Remises en état facturées (départs locataires)	0	0
Etat des lieux facturés	0	0
Remboursement assurance	0	0
Autres produits	73 482	19 433
	73 482	**19 433**

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	0	0
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	2 735	0
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt…	0	0
Revenus des participations non controlées	0	0
Autres produits financiers (rémunérations fonds VEFA, ...)	0	385 976
Produits financiers sur compte courant SCI	0	0
TOTAL	**2 735**	**385 976**

CHARGES D'EXPLOITATION

	2021	2020
Rémunération de la gérance	122 299	4 372
Commissions de la société de gestion	**122 299**	**4 372**
Honoraires Depositaire	28 400	3 000
Honoraires commissaire aux comptes*	11 650	5 000
Honoraires expertise immeubles	32 539	6 749
Honoraires de recherche locataires	0	0
Honoraires divers **	53 268	0
Publicité et publication	38 215	2 715
Frais de PTT	29 641	1 500
Services bancaires	10 871	784
CET (CVAE)	6 058	0
Impôts sur les sociétés Europe	182 185	0
TVA non récupérable	0	0
Droits d'enregistrement**	3 321 067	155 925
Frais liés aux emprunts	0	0
Autres (frais de déplacements ...)	0	0
Charges d'exploitation de la société	**3 713 895**	**175 672**
Rémunération conseil de surveillance	17 000	8 000
Pertes sur créances irrécouvrables	0	0
Commission de souscription***	11 484 386	1 515 428
Commissions d'arbitrage	0	0
Autres charges d'exploitation	0	0
Diverses charges d'exploitation	**11 501 386**	**1 523 428**
TOTAL	**15 337 581**	**1 703 472**

** Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes : 10 150 €, autres honoraires (attestation, covenants, ...) : 1 500 € – ** Dont 3 345 242 € prélevés sur la prime d'émission.*
**** Totalement prélevés sur la prime d'émission.*
Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de souscription lors de l'acquisition de parts nouvelles d'un montant égal à 8,5% HT maximum du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission.
Cette commission est intégralement prélevée sur la prime d'émission.

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

	2021	2020
Frais acquisition immeubles *	3 345 242	155 925
Commissions souscriptions *	11 484 386	1 515 428
Commissions sur arbitrage	0	0
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt	0	0
TOTAL	**14 829 629**	**1 671 353**

**Intégralement prélevés sur la prime d'émission*

– IV –
INFORMATIONS DIVERSES
(en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2021	2020
Créances rattachées à des participations	0	0
Locataires et comptes rattachés*	505 257	292
Autres créances d'exploitation	0	0
Disponibilités	0	0
TOTAL	**505 257**	**292**

**Essentiellement liés à des loyers à refacturer sur dernières acquisitions de 429 758 €.*

CHARGES À PAYER

	2021	2020
Intérêts courus sur emprunt	0	0
Services bancaires (frais, intérêts)	0	0
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	6 450 629	810 451
Charges immobilières	0	0
Frais d'Assemblée Générale	0	3 600
Divers	6 058	8 000
CVAE	0	0
IS Europe	182 185	0
Taxe foncière	0	0
TVA non récupérable	0	0
Avoirs à établir sur loyers	0	0
TOTAL	**6 638 873**	**822 051**

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2021

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.

Immeuble	Date d'acquisition	Surface utile	Prix de revient au 31/12/2020	Immeubles au 31/12/2021	Agencements au 31/12/2021	Prix de revient au 31/12/2021
HÔTELS, TOURISME, LOISIRS						
ÉTRANGER						
BARCELONE / MATARO	24/11/2020	3 443 m²	6 273 086 €	6 275 473 €	- €	6 275 473 €
WEI ALICANTE SL - Albacete	17/12/2021	2 497 m²	- €	5 205 590 €	- €	5 205 590 €
WEI ALICANTE SL - Figueres	17/12/2021	2 248 m²	- €	4 563 661 €	- €	4 563 661 €
WEI ALICANTE SL - Paterna	17/12/2021	2 500 m²	- €	2 094 701 €	- €	2 094 701 €
WEI ALICANTE SL - Salt	17/12/2021	2 493 m²	- €	3 872 352 €	- €	3 872 352 €
B&B CART - Cartagen	17/12/2021	3 571 m²	- €	6 846 997 €	- €	6 846 997 €
SANTÉ ET ÉDUCATION						
ÉTRANGER						
HOMBOURG / PRO SENIORE	06/10/2021	11 619 m²	- €	33 994 479 €	- €	33 994 479 €
HERLEEN	15/12/2020	5 752 m²	4 452 845 €	9 272 914 €	- €	9 272 914 €
MALTERIE DE GOUDSBLOEM	29/06/2021	1 349 m²	- €	5 079 133 €	- €	5 079 133 €
ALTERNATIFS						
ÉTRANGER						
GRENADE / MANO DE HIERRO	06/07/2021	1 283 m²	- €	5 790 068 €	3 292 €	5 793 361 €
TOTAL		**36 755 m²**	**10 725 931 €**	**82 995 368 €**	**3 292 €**	**82 998 660 €**

NOTRE RAISON D'ÊTRE
#DECRYPATGE

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.

Limiter le dérèglement du climat, protéger la biodiversité, anticiper la digitalisation croissante, les évolutions démographiques, ... Pour tendre vers un modèle résilient et adapter les solutions d'investissement pour répondre aux grands enjeux de notre société actuelle, le Groupe PERIAL, acteur pionnier sur les enjeux ESG peut s'appuyer sur ses 180 collaborateurs et collaboratrices sensibilisés sur ces enjeux collectifs et individuels.

Pour réaliser les Rapports Annuels des SCPI,
nous avons travaillé exclusivement avec des papetiers certifiés PEFC, qui proposent des papiers issus de forêts durablement gérées pour limiter leur impact sur l'environnement.

Les encres que nous utilisons ne contiennent pas d'ingrédients considérés comme persistants, bioaccumulables ou toxiques (PBT).

Par ailleurs, la marque Imprim'vert affichée par l'imprimeur avec qui nous collaborons lui a été attribuée en contrepartie du respect d'un strict cahier des charges sur la gestion des déchets dangereux, la sécurisation des liquides dangereux, la non-utilisation des produits toxiques, la sensibilisation environnementale de ses collaborateurs et de ses clients, ainsi que le suivi des consommations énergétiques de son site.

PEFC 10-31-1188

IMPRIM'VERT®

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
Certification ISO 900111 00 - N°2001/15764C

afaq ISO 9001 Qualité AFNOR CERTIFICATION

Photo de couverture : iStock - Crédits photos : Offset/Imagera, Christophe Meireis, Luc Boegly, PERIAL droits réservés. Ce document est imprimé en France chez FABRÈGUE Imprimeur sur du papier certifié PEFC.