

Pf HOSPITALITÉ EUROPE



Rapport
Annuel
2023



MATARO / ESPAGNE / HÔTEL B&B

Sommaire

- 04 Éditorial
- 06 Stratégies
- 08 Faits marquants
- 11 Transparence et exemplarité
- 14 PERIAL Positive 2030
- 16 Organes de direction et de contrôle
- 17 Rapport de gestion
- 18 Performances financières
- 26 Performances immobilières
- 28 Rapports du Commissaire aux comptes
- 31 Rapport du Conseil de surveillance
- 32 Document de synthèse
- 36 Projet de résolutions
- 40 Annexe comptable
- 47 Inventaire détaillé des placements immobiliers
- 48 Caractéristiques environnementales et sociales

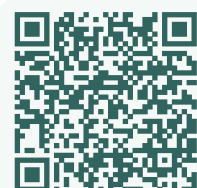


ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT
DE PERIAL ASSET
MANAGEMENT

- En 2023, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont respecté leurs objectifs de distribution.
- Les prix de parts de SCPI ont été ajustés à la baisse à mi-année, conséquence directe des évolutions des marchés immobiliers.
- Pour 2024, nous nous concentrons en priorité sur la qualité du patrimoine immobilier des fonds pour optimiser leur rendement locatif et améliorer la distribution potentielle aux Associés.
- Au cours de nos Assemblées Générales annuelles du mois de juin, nous vous soumettrons un certain nombre de résolutions visant à moderniser les statuts de nos SCPI, avec notamment pour objectif l'amélioration de la liquidité des fonds.

*“Avec un TOF à 100%,
Pf Hospitalité Europe
bénéficie d'excellents
fondamentaux locatifs”*

RÉMI JUZANX
DIRECTEUR DU FUND MANAGEMENT
DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



*“100% de notre gamme
de SCPI et SCI est
désormais labélisée ISR !”*

ANNE-CLAIRE BARBIERI
DIRECTRICE RSE & INNOVATION
DU GROUPE PERIAL

Le déroulé de l'année 2023 a confirmé l'entrée de notre industrie immobilière dans un nouveau cycle engagé dès 2022 avec pour déclencheur principal le conflit Ukrainien. Ce changement de paradigme a été marqué par un retour de l'inflation, des taux d'intérêts plus élevés et par une évolution accélérée des usages de l'immobilier tertiaire déjà pressentie post COVID-19. Si nous avions collectivement anticipé la fin de l'ère du « taux zéro », ce nouvel environnement s'est imposé rapidement, avec un atterrissage brutal des valeurs sur tous les marchés immobiliers. C'est dans ce contexte, que l'AMF a demandé à titre exceptionnel à l'ensemble des gestionnaires de réaliser une évaluation des patrimoines des fonds à mi-année. Cette recommandation de l'AMF suivie par PERIAL Asset Management est une première. Les experts indépendants ont donc réalisé leurs expertises durant l'été et, à notre demande, ont également projeté l'évolution des valeurs immobilières jusqu'à la fin de l'année. Une baisse du prix des parts de nos 4 SCPI s'est alors imposée pour que leurs valeurs reflètent celles des marchés immobiliers sur lesquels elles sont exposées. Cette décision difficile a été prise en accord avec vos conseils de surveillance, dans un souci de totale transparence. A l'heure du bilan, au moment des traditionnelles campagnes d'expertises réglementaires de fin d'année, les nouvelles valeurs de reconstitution ont confirmé le bien-fondé de notre approche. Comme vous pourrez le lire dans ces rapports, chaque SCPI affiche un prix de part cohérent avec la valeur de son patrimoine.

Par ailleurs, les taux de distributions 2023 de nos fonds ont tous été en ligne avec les objectifs communiqués au début de l'année. Au-delà des évolutions des cycles immobiliers, la stabilité de ces résultats reflète la qualité des immeubles détenus par nos SCPI et leurs capacités à générer des loyers potentiels grâce à des locataires solides. Dans cette période mouvementée, elle rappelle également quelques fondamentaux de notre secteur : les SCPI sont des produits immobiliers qui visent à distribuer des revenus potentiels réguliers. Ce sont également des investissements à envisager sur le long terme.

En 2024, dans un marché encore en cours d'ajustement, nous maintenons notre gestion rigoureuse et transparente. Nous resterons attentifs aux opportunités du marché, tout en conservant une approche prudente pour protéger les patrimoines que nous gérons et optimiser les rendements potentiels de nos immeubles. Notre objectif à moyen-terme est de poursuivre la diversification de nos portefeuilles immobiliers, pour toutes les SCPI, en ciblant des secteurs résilients et des immeubles de qualité, aux rendements relatifs pour nos fonds.

Si les secteurs de l'hôtellerie ou de la santé conservent les faveurs des investisseurs, nous continuons à travailler également sur le bureau qui reste un actif incontournable. Nous assistons en ce moment à une certaine défiance vis-à-vis de cette typologie, et nous avons la conviction que le « bureau bashing » actuel a impacté les valorisations et provoqué des décotes que nous jugeons excessives, notamment sur les gros ensembles en région parisienne, en l'absence de véritables comparables de transactions. En tant qu'experts de l'immobilier tertiaire depuis plus de 55 ans, nous avons la conviction que cette classe d'actif redeviendra attractive pour les

investisseurs. Nous avons également conscience des évolutions rapides des usages du bureau. Pour y répondre, PERIAL Asset Management a par exemple ouvert au mois d'avril 2024 son premier espace de coworking FACTORIES, logé au Bourget (93), dans un immeuble codétenu par les SCPI PF Grand Paris et PFO₂. Cette offre imaginée avec IWG, le leader mondial de l'hybridation du travail, sera déployée au travers des parcs immobiliers de nos SCPI pour améliorer l'occupation des immeubles. Innover et offrir de nouvelles expériences aux utilisateurs de nos bureaux restent des objectifs prioritaires pour PERIAL Asset Management.

Nous sommes également fiers d'annoncer qu'après la SCPI PFO, la SCPI PF Hospitalité Europe a obtenu le label ISR, Investissement Socialement Responsable, en 2023. Cette labélisation repose sur une stratégie extra-financière innovante, axée sur le bien-être des occupants et la performance sociale – le « S » de l'acronyme ESG – parfaitement adaptée à la nature des immeubles ciblés par PF Hospitalité Europe. Avec le renouvellement des labélisations de PFO₂, PF Grand Paris et de celle de la SCI PERIAL Euro Carbone, l'ensemble de la gamme de SCPI et de SCI de PERIAL AM est désormais labélisé ISR.

Conscients de notre rôle en tant qu'acteur immobilier dans la lutte contre le réchauffement climatique, nous faisons évoluer l'objectif environnemental de PFO₂ vers les enjeux de décarbonation, en l'alignant jusqu'en 2030 sur les objectifs de l'accord de Paris et la trajectoire de réchauffement climatique limité à 1,5 °C. Nous adressons des sujets de long terme qui feront la valeur des parcs immobiliers de nos SCPI dans les années à venir.

Nos équipes sont également à l'œuvre pour améliorer la liquidité des SCPI. Dans le contexte actuel, nous faisons face à des demandes exceptionnelles de retraits réalisées par quelques investisseurs institutionnels, avec qui nous cherchons des solutions concrètes. Un certain nombre de résolutions d'ordre extraordinaires seront ainsi soumises à votre vote au cours de nos Assemblées Générales annuelles. Je vous invite à les lire, ainsi que les textes de décryptages qui les accompagnent, et à participer aux votes en Assemblées Générales en y assistant, en votant par correspondance ou en nous retournant vos formulaires de procurations. Le retour à la liquidité de nos fonds et la relance de notre collecte sont nos priorités pour retrouver une capacité à investir et à saisir les opportunités qui existent actuellement sur les marchés.

Pour répondre à vos questions, légitimes dans cette période troublée, une nouvelle semaine de webinaires sera organisée au mois de mai, avant nos traditionnelles Assemblées Générales annuelles. Inscrivez-vous, posez-nous vos questions avant les émissions pour que nous puissions y répondre et vous présenter notre gestion et nos convictions.

Toutes nos équipes sont mobilisées pour traverser cette période difficile, comme nous l'avons déjà fait à plusieurs reprises au cours de nos 55 années d'existence et comme nous continuerons à le faire pendant les 55 prochaines. Nous connaissons la qualité des SCPI que nous gérons et nous avons la conviction que le marché donnera raison aux gestionnaires les plus expérimentés et les plus rigoureux.

Une SCPI 100 % européenne et spécialisée en immobilier d'accueil

Une SCPI spécialisée qui évolue avec son temps en soutenant des secteurs à fort impact social et sociétal, en favorisant l'accès à des solutions d'hébergement.

- ▶ Développement des infrastructures de santé.
- ▶ Accompagnement des évolutions démographiques de l'Europe (vieillesse de la population, augmentation du nombre d'étudiants, changement des modes d'hébergement).
- ▶ Développement continu du tourisme et des besoins d'hôtellerie.

100 %
européenne
et spécialisée
dans l'immobilier
d'accueil

Une réponse
aux besoins
sociaux et
sociétaux
des métropoles

Labellisation
ISR
obtenue
en décembre
2023



■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

L'obtention du label ISR en décembre 2023 autour d'un thème social consolide la confiance des différentes parties prenantes et marque un nouveau chapitre pour Pf Hospitalité Europe.

Une SCPI encore jeune avec un patrimoine en cours de constitution dont les performances pourront évoluer rapidement avec de nouvelles acquisitions.

Faits marquants

Pf HOSPITALITÉ
EUROPE



EXPERTISE DES PATRIMOINES AU 31/12/2023



Le prix de souscription doit se situer dans une fourchette de plus ou moins 10% par rapport à la valeur de reconstitution de la SCPI.

EN SAVOIR PLUS
SUR LE PRIX DE PAR
ET LE TUNNEL DE
RECONSTITUTION



PERIAL ASSET
MANAGEMENT
A AJUSTÉ LE PRIX
DES PARTS
DE SES 4 SCPI
LE 15 SEPTEMBRE
2023.



PERIAL Asset
Management
élu Service
Client
de l'année !



EN SAVOIR
PLUS SUR
LE SERVICE CLIENTS
PERIAL AM

TAUX
D'OCCUPATION
FINANCIER 2023
100 %

TAUX
DE DISTRIBUTION
2023
4,20 %

Le Groupe PERIAL a reçu la **certification ISO 14001** pour sa filiale PERIAL Asset Management sur ses activités d'acquisition, gestion durable et cession d'actifs immobiliers associées à l'ensemble de ses fonds.



EN SAVOIR PLUS
SUR ISO 14001

*“Ce produit
anticipait
l'évolution de la
réglementation
européenne.”*

DÉCOUVREZ LE TÉMOIGNAGE
DE MONSIEUR **XAVIER NICOLAS**,
ASSOCIÉ DES SCPI DE PERIAL AM.



Une labellisation
ISR axée sur
la performance
sociale du fonds
et l'amélioration
d'un “score social”



LES PERFORMANCES PASSÉES NE PRÉJUGENT PAS DES PERFORMANCES FUTURES.

Transparence et exemplarité

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

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

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

Un dispositif de contrôle et Audit de PERIAL AM étendu

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

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

Les niveaux de contrôle

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

Dispositif de Gestion des risques

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



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT-DIRECTEUR
GÉNÉRAL DE PERIAL /
PRÉSIDENT DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT
CHRIS HUTIN
DIRECTRICE GÉNÉRALE
ADJOINTE DE PERIAL /
SECRÉTAIRE GÉNÉRALE
DE PERIAL ASSET
MANAGEMENT
LAETITIA BERNIER
DIRECTRICE MARKETING
DE PERIAL / DIRECTRICE
COMMERCIALE DE PERIAL
ASSET MANAGEMENT
VINCENT LAMOTTE
DIRECTEUR FINANCIER
DE PERIAL / DIRECTEUR
GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ
DE PERIAL ASSET
MANAGEMENT
Après avoir rejoint
le groupe au mois de
novembre 2023 en qualité
de Directeur Financier et
de la stratégie des Fonds,
Vincent Lamotte est
nommé Directeur Général
Délégué de PERIAL
Asset Management
au mois de mars 2024.

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

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

Prévention des conflits d'intérêts

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, PERIAL AM a recensé les potentielles situations de conflits d'intérêts. Leur prévention constitue l'un des contrôles majeurs de la fonction Conformité et Contrôle interne. Ainsi, les critères d'affectation des investissements aux différents fonds gérés sont vérifiés au regard de la stratégie d'investissement et des disponibilités financières de chaque fonds. Les conditions de recours aux services des filiales de PERIAL dans la gestion des immeubles de vos SCPI sont encadrées, contractualisées, documentées et contrôlées. Concernant les opérations soumises au dispositif de prévention des conflits d'intérêts applicable notamment aux transactions conclues entre la SCPI et une entité du groupe PERIAL, l'exercice 2023 a donné lieu aux résultats de contrôles suivants : PERIAL Investment & Development n'a pas perçu d'honoraire au titre d'une mission réalisée pour le compte de la SCPI.

Les associés informés tout au long de l'année

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

qu'au passif (collecte de capitaux, liquidité de votre placement) ainsi que leur traduction financière et comptable sont données dans différents documents et au travers de différents supports : bulletins semestriels d'information, Pf News, Rapport annuel, site internet www.perial.com. PERIAL Asset Management présente également trimestriellement ses travaux aux Conseils de Surveillance des SCPI. La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

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

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

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

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

Respects des obligations issues de la Directive AIFM

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

Gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). PERIAL Asset Management porte une attention particulière à la gestion de

la liquidité de ses produits. A cet effet, un suivi de la liquidité régulier des SCPI (Pf Grand Paris, PFO, PFO2, PF Hospitalité Europe) est réalisé. PERIAL AM entreprend régulièrement des « stress tests » dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles afin d'évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière, comme le requiert la réglementation. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif robuste de suivi périodique du risque de liquidité. Plusieurs ratios de risques ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité.

A la clôture de l'exercice 2023, certaines SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont dépassé les ratios de liquidité fixés. La Société a donc mis en œuvre un plan de gestion de liquidité afin de pallier les insuffisances actuelles. Ce plan comporte des actions commerciales afin de dynamiser la collecte sur les produits, un suivi renforcé des ratios ou un plan de communication ad hoc.

Une politique de rémunération transparente

PERIAL AM attache une réelle importance au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération figurant dans la directive 2011/61/UE du 8/06/2011, concernant les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« Directive AIFM »). Aussi, PERIAL AM a mis en place une politique de rémunération applicable aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque des FIA ou de la Société de Gestion.

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

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour le dernier exercice clos au 31/12/2023 a représenté 10 453 572,30 € (dont salariés mis à disposition) pour un effectif moyen de 142 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 212 529 € en part variable.

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en Euros	Au titre de 2023	En %
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risques des véhicules d'investissement	4 842 437	73,98 %
Rémunération des cadres supérieurs	1 702 800	26,02 %
TOTAL	6 545 237	
	Dont salaires fixes	85,00 %
	Dont rémunération variable	15,00 %

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

La responsabilité sociétale au cœur des priorités PERIAL AM

PERIAL est signataire des Principes de l'Investissement Responsable (PRI) des Nations Unies, initiative internationale visant à promouvoir l'intégration des enjeux Environnementaux, Sociaux et de bonne Gouvernance (ESG) dans les domaines de l'investissement et de la gestion d'actifs. PERIAL AM est particulièrement engagée dans l'amélioration des pratiques responsables d'investissement à l'échelle du secteur ; PERIAL AM est membre du Conseil d'Administration de l'OID et participe aux groupes de travail de l'ASPIM et de l'Institut de la Finance Durable.

PERIAL Positive 2030 : des objectifs ambitieux pour des impacts positifs

PERIAL Asset Management intègre les critères extra-financiers dans l'exercice de ses activités.

L'urgence des enjeux, les exigences réglementaires croissantes renforcent la prise de conscience du secteur immobilier.

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

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

À ce jour, 100% de la gamme de SCPI et de SCI proposée par PERIAL Asset Management bénéficie du label ISR immobilier.

En 2023, la SCPI Pf Hospitalité Europe était la dernière SCPI gérée par PERIAL Asset Management à s'engager dans une démarche qui lui a permis d'obtenir le label ISR en décembre de la même année.

Au-delà de la labellisation, la SCPI Pf Hospitalité Europe vise l'amélioration de la performance sociale moyenne du fonds, à horizon 2030. Cette performance est mesurée à l'aide d'une grille multi-critères coconstruite avec un expert externe et en lien avec les équipes de property management. Cette grille intègre les thématiques suivantes :

- La dignité humaine ;
- L'accessibilité ;
- La satisfaction client ;
- L'environnement de travail.

Les réponses apportées à la grille donnent à chaque actif une note sur 100.

La stratégie ESG de Pf Hospitalité Europe s'appuie en outre sur l'évaluation de la performance de chacun des actifs, en amont de leur acquisition et tout au long de leur vie en portefeuille, jusqu'à leur arbitrage. Cette évaluation est réalisée à l'aide d'une grille de plus de soixante critères ESG, parmi lesquels :

- Critères Environnementaux : consommations énergétiques et émissions de gaz à effet de serre liées, préservation des ressources, protection et amélioration de la biodiversité locale ;
- Critères Sociaux : accessibilité en transports, services à proximité, paramètres intérieurs de confort et de santé ;
- Critères de Gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience climatique.

Retrouvez plus d'informations sur la prise en compte des enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance de votre SCPI dans l'annexe intitulée Caractéristiques Environnementales et/ou Sociales.

TOUT SAVOIR SUR
PERIAL POSITIVE 2030



Une stratégie basée sur
l'amélioration d'un "score social".
Découvrez la stratégie ESG de
Pf Hospitalité Europe



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
Monsieur Vincent LAMOTTE,
Directeur Général Délégué
Monsieur Rémi JUZANX,
Directeur du Fund Management
Madame Chris HUTIN, Secrétaire Générale

INFORMATION

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

SECA FOREZ

COMMISSAIRE AUX COMPTES SUPPLÉANT

Laurent BECUWE

Pf Hospitalité Europe

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

Dépositaire

Société CACEIS Bank France

Expert externe immobilier

JLL Expertise France

Commissaire aux comptes titulaire

B&M Conseils

Commissaire aux comptes suppléant

Monsieur Bernard LABOUESSE

Capital maximum statutaire

500 000 000 €

Organes de direction & de contrôle

Conseil de Surveillance

PRÉSIDENT

SCI ISIS, représentée
par Madame Dany PONTABRY

VICE PRÉSIDENT

Monsieur Fabrice BONGIOVANNI

MEMBRES

Monsieur Daniel COLLIGNON
Monsieur Éric SCHWARTZ
Monsieur Pierre-Yves BOULVERT
Monsieur Frédéric BODART

MEMBRES SORTANTS

Monsieur François ANGOUVENT
DVH OPTIS GESTION SARL, représentée
par Monsieur Aymeric VANHOUTTE
Monsieur Marc GENDRONNEAU

Rapport de gestion 2023



Performances financières

AU 31/12/2023

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS	2023
Nombre de parts	1 819 651
Prix de la part au 01/01	200 €
Prix de la part au 31/12	181 €
Prix de retrait au 31/12	165,61 €
Collecte nette des retraits	46 027 308 €
Nombre de parts souscrites	254 365

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART					
Prix acquéreur frais inclus au 31/12					
2018	2019	2020	2021	2022	2023
-	-	200 €	200 €	200 €	181 €

DIVIDENDE NET 2023

7,21 €
PAR PART

PRIX DE LA PART

181 €

AU 31/12/2023

329,4 M€
DE CAPITALISATION

TAUX DE DISTRIBUTION 2023

4,20 %

AU 31/12/2023

8 423
ASSOCIÉS

REPORT À NOUVEAU

34 jours
À FIN 2023

La vie de la SCPI

Un patrimoine toujours en développement
avec trois nouvelles acquisitions situées en Allemagne.

2023 aura été une année inédite pour le marché de l’immobilier, elle marque l’entrée de notre industrie dans un nouvel environnement de marché ponctué par les hausses rapides et successives des taux directeurs de la BCE dans le but de contenir l’inflation. Cette politique monétaire a porté ses fruits puisqu’elle a permis de mieux juguler l’inflation en Europe, passant de 8,6 % en janvier 2023 à 2,9 %¹ en décembre 2023. Depuis octobre 2023, la BCE a cessé les hausses quasi-automatiques de ses taux directeurs et a privilégié leur stabilité pour favoriser le retour de l’inflation vers son objectif de 2 %. Cette évolution se reflète déjà dans les taux souverains à 10 ans des différentes économies européennes, qui sont en baisse. Ainsi, le taux OAT français à 10 ans a atteint un pic en octobre 2023 à 3,55 %², pour ensuite diminuer rapidement et atteindre 2,41 %² en fin d’année. Dans ce contexte chahuté, l’attentisme des investisseurs, lié aux hausses successives des taux d’intérêt et à la nécessité de reconstituer une prime de risque immobilière satisfaisante a eu un impact sur le volume d’investissement en Europe qui est en recul de 51 %³ comparé à 2022 avec un écart toujours important entre les prix espérés par les vendeurs et ceux proposés par les acquéreurs. Ce nouvel environnement de marché a aussi entraîné un réajustement rapide des valorisations immobilières de l’ensemble des classes d’actifs immobiliers à travers la zone EURO.

Plus spécifiquement sur les marchés immobiliers ciblés par Pf Hospitalité Europe :

- En 2023, le secteur de la santé est revenu à un niveau de transactions comparable à celui de 2017, enregistrant 6 Mds€ d’investissements, soit une baisse de 44 % comparé à 2022. Au niveau des valorisations, le secteur a démontré sa bonne résilience avec une volatilité moindre des taux de rendement à

l’acquisition par rapport aux autres typologies d’actifs immobiliers. À titre d’exemple, le rendement prime des établissements de santé en Allemagne a augmenté de 80 points de base pour atteindre 5,2 % au 31/12/2023 alors que celui des immeubles de bureaux a augmenté de près de 130 points de base pour atteindre 5,0 % au 31/12/2023.

- Le secteur de l’hôtellerie a démontré un dynamisme important sur l’année 2023 avec une croissance record des RevPar⁴ de plus de 18 % en Europe⁵ par rapport à 2022. Le volume d’investissement sur cette typologie a atteint 15 Mds€ en Europe, soit -12,8 % par rapport à 2022⁶.

Suite à une demande de l’AMF, la plupart des SCPI ont entrepris une valorisation exceptionnelle de leur patrimoine immobilier au 30 juin 2023. PERIAL Asset Management a donc réalisé, conformément à cette demande, une valorisation au 30 juin 2023 et un exercice de projection à fin 2023 des actifs immobiliers détenus par Pf Hospitalité Europe. Cet exercice a entraîné la baisse du prix de part de Pf Hospitalité Europe à 181 € en septembre 2023 qui s’est avéré en ligne avec l’expertise du patrimoine réalisé en fin d’année 2023 par notre expert indépendant.

Il reste important de noter que la correction des valorisations immobilières observée en 2023 ne remet pas en cause les fondamentaux de l’immobilier. De plus, ce réajustement permet de reconstituer une prime de risque satisfaisante entre les taux de rendement immobilier et les taux sans risque. Dans ce contexte, une nouvelle phase économique semble émerger caractérisée par une inflation mieux contenue et attendue à 2,3 % en 2024 en zone euro⁷. Tout au long de l’année 2023, Pf Hospitalité Europe a développé son patrimoine avec l’acquisition de trois ensembles immobiliers de santé situés en Allemagne présentant d’excellentes

- caractéristiques immobilières :
- Une clinique située à Sellin de plus de 7 200 m², au nord de l’Allemagne, intégralement louée dans le cadre d’un bail ferme de 23 ans, pour un prix Hors Droits de 20 M€,
 - Un établissement mixte EHPAD (90 appartements) et résidence senior (47 appartements) de plus de 9 500 m² situé à Freiberg loué à l’opérateur Mirabelle avec une durée de bail supérieure à 19 ans, pour un prix Hors Droits de 25 M€,
 - Un EHPAD, au prix Hors Droits de 7,8 M€, de plus de 4 600 m² présentant 59 appartements situé à Aglasterhausen et loué dans le cadre d’un bail ferme de 27 ans à l’opérateur Domus Cura.

Forte de ses fondamentaux, Pf Hospitalité Europe a augmenté sa distribution en 2023 pour atteindre 7,21 € nets par part contre 6,89 € en 2022 soit un taux de distribution (selon la méthode ASPIM) de 4,20 %.

L’année 2023 a également été marquée par l’obtention du label ISR en fin d’année. Pf Hospitalité Europe est ainsi la première SCPI à promouvoir un objectif social. Les équipes de PERIAL Asset Management ont ainsi innové et construit des outils pour mesurer l’amélioration des performances sociales à horizon 2030. Cet objectif permet à la SCPI de renforcer la relation avec les locataires / partenaires et de mesurer le bien être des occupants utilisateurs.

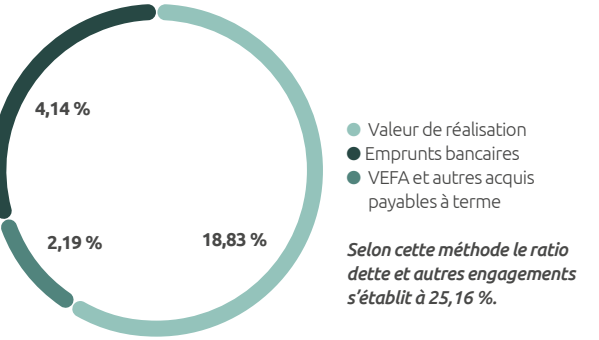
Financements

La SCPI Pf Hospitalité Europe est autorisée à recourir à l’emprunt dans la limite maximale de 40 % de la somme des dernières valeurs d’expertise publiée de la Société, augmentée du montant des acquisitions hors droits intervenus pour le compte de la société depuis lors.

Conformément à sa stratégie d’endettement, la SCPI a souscrit une ligne de financement avec la Banque Caisse d’Epargne Ile-de-France pour 25 M€ au premier trimestre 2023. Les tirages sur ces lignes de crédit peuvent être remboursés à tout moment et ont donc vocation à diminuer progressivement. Au 31 décembre 2023, le ratio LTV de la SCPI est de 18,5 %⁸. Pour calculer le ratio d’endettement de la SCPI différentes méthodes existent :

- L’indicateur de levier AIFM selon la méthode brute correspond au rapport entre l’exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée excluant la trésorerie) et la valeur de réalisation ; il s’élève à 126,3 % au 31 décembre 2023.
- L’indicateur de levier AIFM selon la méthode de l’engagement correspond au rapport entre l’exposition (total des actifs de la SCPI en valeur estimée) et la valeur de réalisation ; il s’élève à 127,8 % au 31 décembre 2023.
- Le ratio des dettes et autres engagements selon la méthodologie ASPIM correspond au rapport entre l’exposition de la SCPI (emprunts bancaires et autres engagements, VEFA

et autres acquisitions payables à terme, comptes courants associés) et la valeur de réalisation ; il s’élève à 25,16 % au 31 décembre 2023 notamment du fait de la prise en compte d’un engagement hors-bilan lié à l’acquisition de deux immeubles en Allemagne.



Cessions

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

Situation locative

LOCATIONS 2023

Les actifs de la SCPI étant totalement loués, il n’y a pas eu de nouvelle location en 2023.

LIBERATIONS REÇUES EN 2023

Il n’y a pas eu de libération reçue au cours de l’exercice 2023.

RENOUVELLEMENTS ET RENÉGOCIATIONS DE BAUX EN 2023

Les durées moyennes des baux en cours étant longues (17,1 ans au 31 décembre 2023), il n’y a eu ni renouvellement ni renégociation en 2023.

Patrimoine

Surface m²	157 161 m²
Nombre d'immeubles	28
Nombre de baux	29
Taux d'encaissement moyen 2023	94,6 %
Taux d'occupation physique à fin 2023	100 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2019	Non applicable
Taux d'occupation financier* (TOF) 2020	Non applicable
Taux d'occupation financier* (TOF) 2021	100,0 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2022	100,0 %
Taux d'occupation financier* (TOF) 2023	100,0 %

*La méthode de calcul du TOF a évolué à partir du 1^{er} janvier 2022 selon les recommandations de l’ASPIM. Pour rappel, le TOF correspond à la division du montant total des loyers et indemnités d’occupation facturés sur l’année (indemnités compensatrices de loyer incluses) par le montant total des loyers facturables sur l’année dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée. Depuis le 1^{er} janvier 2022, le numérateur inclut désormais les locaux sous franchise, mis à disposition d’un futur locataire et les locaux vacants sous promesse de vente ou faisant l’objet d’une restructuration.

ACQUISITIONS 2023 (en M€)	H.T.	FRAIS-DROITS	HONORAIRES	TVA	TTC	NIY**
KLINIC SELLIN	20,0	1,2	0,2	-	21,4	6,1%
FREIBERG	25,0	0,9	0,0	-	25,9	3,7%
AGLASTERHAUSEN	7,8	0,5	0,1	-	8,3	4,8%
	52,8	2,6	0,3	-	55,6	4,8%

** NIY = Loyers annuels nets prévus à l’acquisition divisés par la valeur AEM

⁽¹⁾ Eurostat 2023
⁽²⁾ Banque de France 2023
⁽³⁾ BNP Paribas Real Estate Global Research – Janvier 2024
⁽⁴⁾ Revenu moyen par chambre disponible
⁽⁵⁾ MKG Consulting – insights 2024
⁽⁶⁾ CBRE
⁽⁷⁾ Banque Centrale Européenne – Mars 2024

⁽⁸⁾ Loan to Value – montant de la dette par transparence rapporté à la valeur d’expertise des immeubles nette de tous droits et charges détenus par la SCPI et ses filiales au 31 décembre 2023.

Pf Hospitalité Europe bénéficie d'excellents fondamentaux locatifs : le taux d'occupation financier est de 100 % et la durée moyenne des baux de la SCPI est supérieure à 17 ans, permettant ainsi la sécurisation des flux sur un temps long.

Expertises

L'expertise du patrimoine réalisée par JLL Expertise France, nommé en tant qu'expert externe en évaluation immobilière de la SCPI Pf Hospitalité Europe, au 31 décembre 2023 sur les 28 immeubles de la SCPI, ressort à 332 078 164 € (valeur d'expertise des immeubles) contre 302 694 492 € en 2022. La moins-value latente affichée sur le patrimoine s'élève à 35 077 384 €. Elle traduit une baisse du patrimoine de 6,7 % à périmètre constant comparé à 2022, à périmètre courant le portefeuille évolue de +9,71% avec 3 nouvelles acquisitions réalisées au cours de l'année 2023.

Provision Gros Entretien

Suivant la constitution du plan quinquennal de travaux, la PGE a été dotée en 2023 à hauteur de 262 700 €.

Résultat et Distribution

Les loyers et produits annexes se sont élevés à 19 390 789 € contre 9 229 131 € en 2022. Cette évolution significative s'explique par l'accroissement du patrimoine de votre SCPI au cours de l'exercice 2022 dont Pf Hospitalité Europe a pu bénéficier pour la première année pleine en 2023 ainsi que par les acquisitions ayant eu lieu au cours de cette exercice. Le résultat de l'activité immobilière ressort ainsi à 15 799 852 € contre 8 654 240 € en 2022. Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève, quant à lui à, - 4 810 088 € contre - 2 413 556 € contre en 2022. Les produits financiers se sont élevés à 171 639 € contre 19 227 € en 2022. Cette évolution s'explique notamment par la rémunération de la trésorerie excédentaire du fonds en attente d'allocation en actifs immobiliers. Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de 12 110 890 € contre 6 559 577 € en 2022. Le résultat net distribuable au 31 décembre 2023 se décompose ainsi :

• Bénéfice de l'exercice 2023 :

12 110 890 €

• Report à nouveau antérieur :

+ 233 842 €

Soit un résultat distribuable :

= 12 344 733 €

Nous vous proposons ainsi de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit 11 282 879 €, et d'affecter au report à nouveau le solde de 1 061 854 €.

COMPOSITION DU PATRIMOINE PF HOSPITALITÉ EUROPE	ALTERNATIFS	BUREAUX	HOTELS, TOURISME, LOISIRS	SANTE ET EDUCATION	TOTAL GÉNÉRAL
ETRANGER	1,40 %	0,00 %	39,30 %	59,30 %	100,00 %
PARIS	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
PROVINCE	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
RÉGION PARISIENNE	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %
TOTAL GÉNÉRAL	1,40 %	0,00 %	39,30 %	59,30 %	100,00 %

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à 7,74 € et le dividende à 7,21 € par part. Le report à nouveau représente 0,68 € par part en jouissance, soit 34 jours de distribution. Le taux de distribution s'établit à 4,20 % pour l'année 2023 contre 4,02 % pour l'année 2022. Par ailleurs, il est rappelé que chaque nouveau souscripteur acquitte un prix de souscription formé de la valeur nominale de la part et d'une prime d'émission, dont l'objet est d'assurer l'égalité entre anciens et nouveaux associés.

Prix et marché des parts

En 2023, Pf Hospitalité Europe a comptabilisé 254 365 nouvelles parts pour 50 326 541 €. Sur la même période, 24 085 parts ont fait l'objet d'une demande de retrait. Il n'y a pas de part en attente de retrait au 31 décembre 2023. À fin 2023, la valeur de réalisation s'établit à 153,38 € par part (en baisse de 7,2 % par rapport à 2022) quand la valeur de reconstitution atteint 184,26 € par part (soit -6,1 % par rapport à 2022). Le prix de la part fixé en septembre 2023 à 181 € est proche de la valeur de reconstitution à fin d'année 2023.

Perspectives 2024

Pf Hospitalité Europe va poursuivre son développement en 2024 avec la finalisation de deux acquisitions d'immeubles situés en Allemagne sur la base de baux fermes de plus de 20 ans. Ces acquisitions viendront renforcer les fondamentaux immobiliers du fonds tout en améliorant la mutualisation des risques. La SCPI compte également capitaliser sur la croissance des loyers grâce à l'indexation européenne qui reste forte ainsi que les bonnes performances de l'industrie hôtelière, pouvant permettre à la SCPI de bénéficier de loyers variables indexés sur l'activité de ses locataires sur une partie de son patrimoine. La fourchette prévisionnelle de taux de distribution 2024 est ainsi fixée entre 4,20 % et 4,80 %. Après l'obtention du label ISR fin 2023 conformément à la feuille de route que nous vous avons annoncée, 2024 est donc l'année de mise en application de son objectif social innovant. Nous sommes conscients que cet objectif est ambitieux mais qu'il s'inscrit pleinement dans notre vision du développement de Pf Hospitalité Europe : sélectionner des immeubles et des exploitants participant au bien être des occupants et améliorer tout au long de la vie de l'immeuble.

Évolution du capital (en €)

ANNÉE	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31 DÉC.	MONTANT DES CAPITAUX SOUSCRITS AU COURS DE L'ANNÉE	NOMBRE DE PARTS AU 31 DÉC.	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31 DÉC.	RÉMUNÉRATION HT DE LA GÉRANCE À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX D'ENTRÉE AU 31 DÉC. ⁽¹⁾
2020	20 991 600	26 868 983	139 944	978	1 515 428	200,00
2021	122 602 500	135 486 575	817 350	4 092	11 484 386	200,00
2022	238 405 650	154 484 185	1 589 371	7 307	13 190 803	200,00
2023	272 947 650	46 027 308	1 819 651	8 423	7 626 883	181,00

⁽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	-	NS	-	NS	-
2021	375	0,05%	-	NS	-
2022	4 705	0,30%	-	NS	-
2023	24 085	1,32%	-	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 31/12/2023							
Fournisseurs	-	-	-	10 946	91 416	440 856	543 218
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
Total à payer	-	-	-	10 946	91 416	440 856	543 218
Échéances au 31/12/2022							
Fournisseurs	-	-	-	25 393	425 419	-	450 812
Fournisseurs d'immobilisations	-	-	-	-	-	-	-
Total à payer	-	-	-	-	-	-	450 812

* Séquestres, Retenues de garantie...

Tableau d'affectation des résultats au 31/12/2023

	TOTAL	PAR PART	PAR PART EN PLEINE JOUISSANCE
Bénéfice au 31/12/2023	12 110 890	6,66	7,74
Report à nouveau au 01/01/2023	233 842	0,13	0,15
Résultat distribuable au 31/12/2023	12 344 733	6,78	7,89
Acomptes sur dividendes au 31/12/2023	11 282 879	6,20	7,21
Distribution plus values sur cessions imobilières au 31/12/2023	-	-	-
Report à nouveau au 31/12/2023	1 061 854	0,58	0,68
En nombres de jours	-	29,54	34,35
Dividende / Bénéfice	93,16%	-	-

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

	2020	% DU TOTAL DES REVENUS	2021	% DU TOTAL DES REVENUS	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus ⁽¹⁾								
Recettes locatives brutes	7,09	52,64%	8,68	71,82%	8,18	79,27%	12,00	91,50%
Produits financiers avant prélèvement forfaitaire	2,50	18,56%	2,86	23,68%	0,02	0,20%	0,11	0,84%
Produits divers	3,88	28,80%	0,54	4,51%	2,12	20,53%	1,01	7,67%
TOTAL REVENUS	13,47	100 %	12,09	100 %	10,32	100 %	13,12	100 %
Charges ⁽¹⁾								
Commission de gestion	0,86	6,43%	0,91	7,50%	0,79	7,68%	0,97	7,39%
Autres frais de gestion	8,09	40,80%	2,86	23,66%	1,75	17,00%	1,97	15,05%
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,11	4,92%	0,02	0,17%	0,00	0,00%	0,01	0,09%
Charges locatives non récupérables	0,05	20,24%	0,37	3,02%	0,62	6,02%	2,13	16,22%
Sous-total charges externes	9,10	72,38%	4,15	34,35%	3,17	30,71%	5,08	38,74%
Amortissements nets								
- patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
- autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,06	0,59%	0,13	0,99%
Provisions nettes ⁽²⁾								
- pour travaux	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,17	1,28%
- autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,06	0,59%	0,30	2,27%
TOTAL CHARGES	9,10	72,38%	4,15	34,35%	3,23	31%	5,38	41,01%
Résultat courant	4,37	27,62%	7,94	65,65%	7,09	68,70%	7,74	58,99%
Variation report à nouveau	3,37	25,08%	0,24	1,95%	0,20	1,94%	0,53	4,03%
Revenus distribués avant prélèvement forfaitaire ⁽³⁾	1,00	7,45%	7,70	63,70%	6,89	66,76%	7,21	54,95%
Revenus distribués après prélèvement forfaitaire	1,00	7,45%	6,66	55,09%	6,89	66,76%	7,13	54,34%

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

Évolution du prix de la part (en €)

	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription au 01/01*	179,60	200,00	200,00	181,00
Dividende versé au titre de l'année	1,00	7,70	6,89	7,21
Rentabilité de la part (Taux de Distribution) en % ⁽¹⁾	0,56%	4,53%	4,02%	4,20%
Report à nouveau cumulé par part	0,12	0,06	0,15	0,58

⁽¹⁾ Dividende brut dans l'année rapporté au prix de souscription au 1er janvier de l'année. Le dividende brut s'entend du dividende versé avant prélèvement libératoire et auquel s'ajoute la fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé (Impôts Europe et impôt sur cession d'actif France). Il convient de préciser que la fiscalité européenne est calculée à partir des éléments trimestriels. Cette interprétation de la définition a été revue en 2022. Le taux de distribution en 2021 aurait été de 4,25%.

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

*Prix acquéreur frais inclus

Emploi des fonds (en €)

	TOTAL 31/12/2022*	VARIATIONS 2023	TOTAL 31/12/2023
Fonds collectés	316 839 743	46 027 308	362 867 052
+ Cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers (Emprunt)	49 400 000	12 000 000	61 400 000
- Commission de souscription	31 493 211	2 661 630	34 154 841
- Achat d'immeubles (dont travaux réalisés)	311 447 070	55 708 478	367 155 548
- Frais d'acquisition (non récupérables)	-	-	-
- Divers***	14 022 237	1 847 617	15 869 853
= Somme restant à investir	9 277 225	- 2 190 417	7 086 808 **

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

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





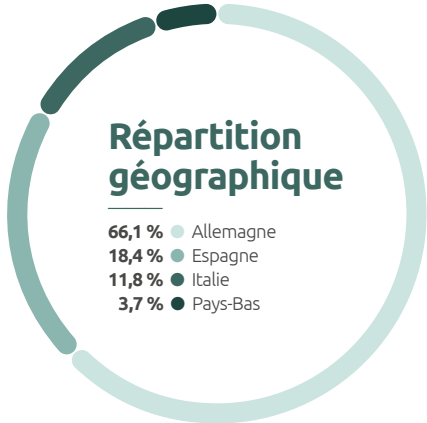
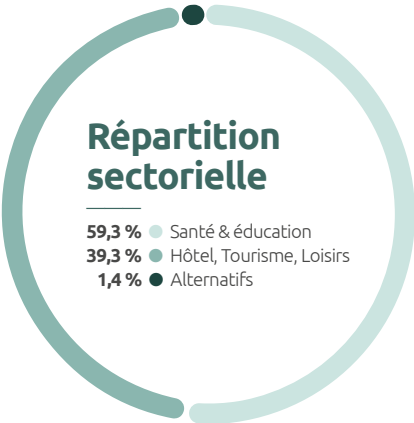
Performances immobilières

AU 31/12/2023



DÉCOUVREZ
LES ACQUISITIONS RÉALISÉES
PAR PF HOSPITALITÉ EUROPE
EN 2023

http://www.perial.com/sites/default/files/2024-04/acquisitions-pf-hospitalite-europe-2023-vdef-1_compressed.pdf



	SURFACE	TAUX D'OCCUPATION FINANCIER 2023
28 IMMEUBLES	157 161 MÈTRES CARRÉS	100 %
29 BAUX	VALEUR D'EXPERTISE 332 MILLIONS D'EUROS SOMME DE LA VALEUR DES ACTIFS DÉTENUS PAR LA SCPI ET PAR LES FILIALES EN QUOTE-PART	WALB 17,1 ans INCLUANT UN IMMEUBLE EN VEFA

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 HOSPITALITE EUROPE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 relatifs aux fournisseurs mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Toutefois, en application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement des clients également prévues à l'article cité ci-dessus, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 5 avril 2024

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
DIDIER HASSAN
MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

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 Hospitalité 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 SOCIETE 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 **7 626 883 € hors taxes** pour l'exercice 2023.

- 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 **1 517 025 € hors taxes** au cours de l'exercice 2023.
- Une commission de cession perçue auprès de l'acquéreur lors de la cession des parts en cas d'intervention de la société PERIAL Asset Management. Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur l'exercice.
- Une commission sur arbitrages au taux maximal de 2,50 % TVA en sus sur le prix de vente net vendeur constaté sur chaque immeuble cédé. Aucune cession n'a été réalisée par votre SCPI sur l'exercice 2023.
- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 5 % TVA en sus du montant des travaux réalisés. Pour 2023, le montant facturé par votre société de gestion au titre de cette commission s'élève à **943 € hors taxes**.

Fait à Paris, le 5 avril 2024

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

DIDIER HASSAN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE RÉGIONALE DE PARIS

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2023 DE LA SCPI PF HOSPITALITÉ EUROPE

Mesdames, Messieurs,
Chères Associées, Chers Associés de Pf Hospitalité Europe,

Conformément aux statuts de notre société et aux dispositions légales, et en ma qualité de Présidente de votre Conseil de Surveillance, je vous présente, au nom de l'ensemble de votre Conseil, notre rapport annuel relatif à la mission de contrôle et d'assistance que nous avons menée tout au long de l'année 2023.

Au cours de l'exercice écoulé, et notamment lors de la réunion du 05/03/2024, votre Conseil de surveillance s'est réuni pour examiner le rapport présenté par la gérance, les conditions de gestion des immeubles ainsi que les comptes arrêtés au 31/12/2023 de votre SCPI, certifiés par le Commissaire aux Comptes.

Le patrimoine social

La collecte brute de l'année 2023, de 50 millions avec 4 millions de retraits, a permis à notre SCPI de bénéficier d'une augmentation de son capital de 3,7 % portant sa capitalisation à 329 356 831€ à fin 2023. Notre SCPI a légèrement augmenté sa superficie de bâtiments au cours de l'exercice 2023 en investissant 3 actifs en Allemagne. La valeur d'expertise globale du patrimoine ressort à 332 078 164€.

Le patrimoine composé de 28 actifs immobiliers se répartit ainsi : 38,7 % d'actifs hôteliers et loisirs, 59,9 % d'actifs santé et éducation et 1,4 % d'actifs alternatifs.

Le patrimoine en 2023 est principalement situé pour 66,1 % en Allemagne, 18,4 % en Espagne, 11,8 % en Italie et 3,6 % aux Pays Bas. Les investissements 2023 pour 52,8 millions d'euros hors taxes et hors droits ont permis un taux d'occupation financier moyen de 100 % en fin d'année et un taux d'encaissement moyen de 95 % sur l'année.

La SCPI n'a pas constaté de créances douteuses cette année.

Valeur et marché des parts sociales

Suivant la demande de l'AMF, en juillet, le Conseil de Surveillance a accepté la proposition de la société de gestion de baisser le prix de souscription des parts, conséquence du ralentissement du marché immobilier en Europe, des problèmes financiers des locataires et du peu de collecte. Le nouveau montant proposé correspond aux calculs des expertises de fin d'année.

Nous constatons que la valeur de souscription de la part est de 181 €, alors que la valeur de reconstitution de la SCPI s'établit à 335 280 382 € au 31 décembre 2023, soit 184,26 € par part sociale.

Résultat et dividendes

Le montant des loyers facturés en 2023 qui ressort à 18 785 902,66 € contre 7 568 704,40 € en 2022 a augmenté de 148,20 % compte tenu des acquisitions réalisées.

Le résultat de l'exercice 2023 s'élève à 12 110 890,35 € contre 6 559 576,86 € en 2022. Le résultat est donc en augmentation de 84,6 %.

Le dividende proposé à l'Assemblée Générale Ordinaire sera de 7,21 € par part en jouissance sur l'année entière, soit une hausse de 4,64 %.

Le report à nouveau représente 34 jours de résultat annuel en fin d'année, en amélioration de 21 jours, ce qui permet à la SCPI d'assumer d'éventuelles baisses de revenus.

Ainsi le taux de distribution 2023 s'élève à 4,20 %.

Conclusion

En 2023, notre SCPI a fait preuve de résistance à la conjoncture actuelle profitant de l'effet de levier obtenu par l'utilisation de crédit représentant 18,5 % de la valeur du patrimoine.

Nous comptons sur l'efficacité de la société de gestion et de ses équipes pour atteindre les objectifs fixés pour 2024 et qui ont fait leur preuve en cette année 2023 difficile pour tous et nous remercions la société PERIAL AM pour cette nette amélioration du résultat ainsi que pour l'obtention du label ISR en décembre 2023. Pour cette année 2024, notre SCPI s'engage à améliorer son score de performance social en vue d'atteindre ses objectifs d'ici 2030.

Afin d'endiguer l'importance des retraits sur de nombreuses SCPI de France, l'AMF étudie une proposition pour revenir à une vente de gré à gré hebdomadaire pour les investisseurs qui désirent se retirer, tout en conservant des SCPI à capital variable.

Le Conseil de Surveillance remercie les représentants de la Société de Gestion pour notre SCPI et le Commissaire aux Comptes pour avoir facilité l'accomplissement de notre mission.

Enfin, tous les documents, qui vous sont ici présentés et qui nous ont été remis, n'appellent aucun commentaire de notre part quant à leur régularité sachant que nous avons obtenu toutes les informations qui pouvaient nous être nécessaires de la part de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes.

Nous vous proposons d'approuver toutes les résolutions ordinaires soumises au vote de l'Assemblée Générale.

À l'issue de cet exercice, vous devez procéder au renouvellement de 3 membres du Conseil de Surveillance et nous vous remercions de la confiance que vous nous avez accordée.

Nous remercions les candidats qui se présentent pour l'intérêt qu'il porte à notre SCPI et leur engagement à représenter tous les associés auprès de la Société de Gestion.

DANY PONTABRY

PRÉSIDENTE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

État du patrimoine (en €)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)	+	-	-	-
Amortissements droits réels	-	-	-	-
Concessions	+	-	-	-
Amortissement concessions	-	-	-	-
Constructions sur sol d'autrui	+	-	-	-
Amortissement de constructions sur sol d'autrui	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives	+	329 800 892	299 490 733	274 347 933
Immobilisations en cours	+	37 354 657	32 587 430	37 099 137
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-	-	-
Gros entretiens à répartir sur plusieurs exercices	-	262 700	-	-
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)		366 892 848	332 078 164	311 447 070
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées	-	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées	+	-	-	-
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées	+	-	-	-
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées	-	-	-	-
TOTAL II (Immobilisations financières)		-	-	-
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés	+	-	-	-
Associés capital souscrit non appelé	+	-	-	-
Immobilisations incorporelles	+	-	-	-
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...)	+	25 072	25 072	25 072
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations	-	-	-	-
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+	3 631 998	3 631 998	2 132 164
Autres créances	+	15 888 947	15 888 947	11 181 603
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	-	-
Valeurs de placement et disponibilité				
Valeurs mobilières de placements	+	-	-	-
Fonds de remboursement	+	-	-	-
Autres disponibilités	+	4 308 412	4 308 412	14 651 101
TOTAL III (Actifs d'exploitation)		23 854 430	23 854 430	27 989 941
Provisions pour risques et charges				
Dettes	-	-	-	-
Dettes financières	-	63 227 198	63 227 198	50 984 598
Dettes d'exploitation	-	5 237 187	5 237 187	11 089 335
Dettes diverses	-	8 558 821	8 558 821	5 450 498
TOTAL IV (Passifs d'exploitation)		- 77 023 206	- 77 023 206	- 67 524 431
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+	-	-	11 667
Produits constatés d'avance	-	100 653	100 653	708 653
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)	+	280 791	280 791	342 544
TOTAL V (Comptes de régularisation)		180 138	180 138	- 354 442
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)		313 904 211		271 558 138
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE			279 089 526	262 805 560

Compte de Résultat

	31/12/2023	31/12/2022	Variation En K€	En %
PRODUITS IMMOBILIERS				
Produits de l'activité immobilière				
Loyers	+	18 785 903	7 568 704	11 217
Charges facturées	+	541 113	263 305	278
Produits des participations contrôlées	+	-	-	-
Produits annexes	+	604 886	1 660 427	-1 056
Reprises de provisions pour gros entretiens	+	-	-	-
Transferts de charges immobilières	+	-	-	-
TOTAL I : Produits immobiliers		19 931 902	9 492 436	10 439
Charges de l'activité immobilière				
Charges ayant leur contrepartie en produits	-	541 113	263 305	278
Travaux de gros entretiens	-	-	-	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-	18 525	451	18
Dotations aux provisions pour gros entretiens	-	262 700	-	263
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-	-	-	-
Autres charges immobilières	-	3 309 712	574 440	2 735
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-	-	-	-
TOTAL II : Charges immobilières		4 132 050	838 196	3 294
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)		15 799 852	8 654 240	7 146
Produits d'exploitation				
Produits divers de gestion courant	+	1	20	-
Reprise d'amortissement d'exploitation	+	-	-	-
Reprise de provision d'exploitation	+	-	-	-
Transferts de charges d'exploitation	+	9 616 500	24 111 207	-14 495
Reprises de provisions pour créances douteuses	+	-	-	-
TOTAL I : Produits d'exploitation		9 616 501	24 111 227	-14 495
Charges d'exploitation				
Commissions de la société de gestion	-	1 517 025	733 684	783
Charges d'exploitation de la société	-	5 063 922	12 528 471	-7 465
Diverses charges d'exploitation	-	7 641 889	13 205 838	-5 564
Dotations aux amortissement d'exploitation	-	203 753	56 790	147
Dotations aux provisions d'exploitation	-	-	-	-
Dépréciation des créances douteuses	-	-	-	-
TOTAL II : Charges d'exploitation		14 426 590	26 524 783	-12 098
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)		- 4 810 088	- 2 413 556	-2 397
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées	+	-	-	-
Produits d'intérêts des comptes courants	+	-	-	-
Autres produits financiers	+	171 639	19 227	152
Reprise de provisions sur charges financières	+	-	-	-
TOTAL I : Produits financiers		171 639	19 227	152
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts	-	7 180	-	7
Charges d'intérêts des comptes courants	-	-	-	-
Autres charges financières	-	-	-	-
Dépréciations	-	-	-	-
TOTAL II : Charges financières		7 180	-	7
Résultat financier C = I - II		164 460	19 227	145
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	+	969 532	300 000	670
Reprises de provisions exceptionnelles	+	-	-	-
TOTAL I : Produits exceptionnels		969 532	300 000	670
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	-	12 865	334	13
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-	-	-	-
TOTAL II : Charges exceptionnelles		12 865	334	13
Résultat exceptionnel D - I + II		956 667	299 666	657
Résultat net (A + B + C + D)		12 110 890	6 559 577	5 551

Tableau de variation des Capitaux Propres

	Situation d'ouverture 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres mouvements	Situation de clôture 31/12/2023
Capital				
Capital souscrit	239 167 650	-	38 154 750	277 322 400
Capital en cours de souscription	-	-	-	-
Capital retrait de parts	- 762 000		- 3 612 750	- 4 374 750
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission ou de fusion	78 601 733	-	12 171 791	90 773 524
Primes d'émission en cours de souscription	-	-	-	-
Primes d'émission retrait de parts	- 167 640	-	- 686 483	- 854 123
Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion	- 45 515 448	-	- 4 509 247	- 50 024 695
Écarts de réévaluation				
Écarts de réévaluation	-	-	-	-
Écart sur dépréciation des immeubles d'actifs	-	-	-	-
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
-	-	-	-	-
Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés				
-	-	-	-	-
Réserves				
-	-	-	-	-
Report à nouveau	48 787	185 056	-	233 842
Résultat de l'exercice	6 559 577	- 6 559 577	12 110 890	12 110 890
Acompte sur distribution	- 6 374 521	6 374 521	- 11 282 879	- 11 282 879
TOTAL GÉNÉRAL	271 558 138	-	42 346 073	313 904 211

Engagements Hors-Bilan 31/12/2023

DETTES GARANTIES	2023	2022
Engagements donnés		
Engagements d'achats d'immeubles *	18 932 260	137 308 713
Engagements sur compléments de prix sur acquisitions	-	-
Engagements sur immeubles acquis en VEFA	-	-
Garanties données :		
Hypothèques liées aux emprunts	-	-
Promesses d'affectation hypothécaires 1 ^{er} rang	-	-
Total	18 932 260	137 308 713
ENGAGEMENTS REÇUS		
Cautions reçues des locataires	932 800	-
Garanties bancaires	3 742 081	3 468 192
Garanties reçues	785 043	250 000
Lignes Court Terme et facilités de caisse**		
Ligne CT Palatine 49,4 M€	49 400 000	49 400 000
Ligne CT CE IDF 25,0 M€	25 000 000	-
Aval, cautions	-	-
Total	79 859 924	53 118 192

	2023	2022
* Engagement d'achat d'immeubles :		
SELLIN		19 954 440
Lindlar		7 083 500
AGLASTERHAUSEN		7 560 983
DORTMUND		40 141 191
FREIBERG		24 995 696
MAGDEBURG FELGELEBER STRASSE	18 932 260	18 182 260
LEONBERG		19 390 643
Total	18 932 260	137 308 713
** Montant tiré au 31/12/2023 :		
Ligne CT Palatine 49,4 M€	36 400 000	
Ligne CT CE IDF 25,0 M€	25 000 000	

EMPRUNTS SANS GARANTIE / REMBOURSÉS / CONTRACTÉS EN 2023

FINANCEMENT	PRÊTEUR	TYPE	MONTANT	COMMENTAIRE
Nouvelle ligne court terme RCF	Caisse Epargne IDF	Sans garantie	25 000 000 €	Mise en place Mars 2023



Projet de résolutions

Chères Associée, Chers Associés,

Au-delà des résolutions d’ordre ordinaire qui seront soumises à votre vote au cours de nos traditionnelles Assemblées Générales annuelles, nous soumettons également à votre vote un certain nombre de résolutions d’ordre extraordinaire qui ont pour objectif de moderniser les statuts de notre SCPI et de permettre à la Société de Gestion de mettre en œuvre des stratégies de gestion adaptées au nouveau cycle économique et immobilier.

Périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire (Résolution 9)

Le marché secondaire de parts de SCPI permet de réaliser des achats et des ventes de parts existantes sur un marché organisé par la Société de Gestion : il s’agit de transactions réalisées entre des associés vendeurs et des acquéreurs, déjà associés ou non, à un prix résultant d’une confrontation des ordres définie réglementairement et selon une périodicité propre à chaque SCPI. Actuellement la documentation de votre SCPI prévoit que la Société de Gestion procède hebdomadairement à l’établissement d’un prix d’exécution par confrontation des ordres d’achat et des ordres de vente inscrits sur le registre.

La résolution soumise à votre vote a pour objectif d’encadrer plus efficacement l’organisation du marché secondaire, en prévoyant une périodicité plus souple des confrontations des ordres d’achat et des ordres de vente sans que celle-ci ne puisse être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. Sur cette base, la périodicité sera précisée dans la note d’information de la Société.

Introduction d’un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits (Résolution 10)

Le nouveau mécanisme de gestion de la liquidité dit de « compensation différée », autorisé par l’AMF depuis décembre 2023, consiste à permettre de compenser les parts venant au retrait avec les fonds disponibles pour un montant égal aux souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois maximum précédents la période de compensation en cours. Ceci s’appliquerait pour le cas où le montant provenant des souscriptions réalisées au cours de la dernière période de souscription s’avérerait insuffisant et si les fonds collectés n’ont pas encore été investis. Si la résolution était adoptée, votre SCPI serait dotée d’un nouveau dispositif dit de « compensation différée » apportant une liquidité complémentaire dans un prochain environnement de collecte nette temporairement négative. Elle ne pourrait pas s’appliquer à la période 2023-2024, tous les fonds collectés ayant été utilisés.

Distribution de plus-value sur cession d’immeubles au profit de l’usufruitier en cas de démembrement de propriété (Résolution 11)

Afin de prévoir des règles de distribution de plus-value sur cession d’immeubles au profit de l’usufruitier en cas de démembrement de propriété des parts de votre SCPI qui sont alignées avec la jurisprudence majoritaire de la Cour de cassation en cette matière et la position du CRIDON sur cette question, la présente résolution est soumise à votre vote. La résolution consiste à prévoir que la distribution des sommes distribuables en cas de parts démembreées soit réalisée au profit de l’usufruitier, à charge pour lui d’en reverser tout ou partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire entre eux.

Décimalisation des parts sociales de la Société (Résolution 12)

Pour être accessibles au plus grand nombre d’investisseurs et afin de permettre aux investisseurs de mieux calibrer leurs investissements, la Société de Gestion soumet à votre vote une résolution qui consiste à mettre en place la decimalisation des parts sociales de la SCPI. Cette decimalisation consiste tout simplement un fractionnement des parts de la SCPI afin de correspondre à un chiffre qui ne serait pas un chiffre entier. Autrement dit, un associé pourra ainsi détenir la moitié ou le tiers d’une part, par exemple. Ce système de decimalisation des parts sociales de la SCPI sera mis en place sous la condition suspensive de l’accord de l’Autorité des Marchés Financiers.

Résolutions à titre ordinaire

RÉSOLUTION 1

(Examen et approbation des comptes annuels clos au 31 décembre 2023 ;

Quitus à la Société de Gestion)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes sur l’exercice clos le 31 décembre 2023 :

- **approuve** lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu’ils lui ont été présentés et qui se soldent par un **bénéfice de 12 110 890,35 €** ;
- **approuve** en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes ;
- **constate** que le capital social effectif s’élevait au 31 décembre 2023 à **272 947 650 €** ;
- **donne quitus** entier, définitif et sans réserve à la Société de Gestion de l’exécution de sa mission pour l’exercice clos le 31 décembre 2023.

RÉSOLUTION 2

(Affectation du résultat de l’exercice clos le 31 décembre 2023)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir constaté l’existence d’un **bénéfice de 12 110 890,35 €** au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2023, sur proposition de la Société de Gestion :

- **décide** d’affecter le bénéfice de l’exercice comme suit :
 - bénéfice de l’exercice **12 110 890,35 €**
 - report à nouveau antérieur **233 842,38 €**
- Formant un bénéfice distribuable de : **12 344 732,73 €**

- **décide** :
 - de fixer le dividende de l’exercice au montant de **11 282 878,97 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
 - d’affecter le solde au report à nouveau :

1 061 853,76 €

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s’élève, pour l’exercice clos le 31 décembre 2023 à 7,21 €.

RÉSOLUTION 3

(Approbation des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société arrêtées au 31 décembre 2023)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution de la Société fixées au 31 décembre 2023 à :

- valeur comptable **314 166 911 €**
- valeur de réalisation **279 089 526 €**
- valeur de reconstitution **335 280 382 €**

RÉSOLUTION 4

(Examen et approbation des conclusions du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions visées à l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance des rapports de la Société de Gestion et du conseil de surveillance ainsi que du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions conclues au titre de l’exercice clos le 31 décembre 2023 telles que visées à l’article L. 214-106 du Code monétaire et sans réserve le contenu et les opérations qui y sont visées.

RÉSOLUTION 5

(Fixation du montant des jetons de présence et des frais à allouer au conseil de surveillance pour l’exercice 2024)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sur proposition de la Société de Gestion, (i) fixe au montant de 15 000 € inchangé, la rémunération globale à allouer aux membres du conseil de surveillance pour l’exercice 2024, à répartir entre eux, conformément au règlement intérieur du conseil de surveillance, au prorata

de leur participation aux conseils, et (ii) autorise, dans les conditions fixées par le règlement intérieur de la Société, le remboursement des frais de déplacement.

RÉSOLUTION 6

(Élection de trois membres du conseil de surveillance)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, conformément aux articles L. 214-99 et R. 214-144 du Code monétaire et financier, décide de renouveler trois postes au sein du conseil de surveillance et nomme, en qualité de membres du conseil de surveillance, pour une durée de 3 ans, soit jusqu’à l’assemblée générale se prononçant en 2027 sur les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2026, les trois candidats qui ont reçu le plus grand nombre de voix, parmi (par ordre alphabétique) :

Candidats sortants :

- ANGLOULVENT François ;
- DVH OPTIS GESTION SARL – VANHOUTTE Aymeric ;
- GENDRONNEAU Marc.

Candidats sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat :

- ANGLOULVENT François ;
- DVH OPTIS GESTION SARL – VANHOUTTE Aymeric ;
- GENDRONNEAU Marc.

Nouveaux candidats :

- BLEUZE Laurent ;
- BROUYE Cyril ;
- CHAMBOST Frédéric ;
- RAEMO Luc ;
- RÉMY Thibaut ;
- SCIIISIS – PONTABRY Dany ;
- TENOUX Nicolas ;
- VANHAMME Didier ;
- WATERLOT Max.

RÉSOLUTION 7

(Autorisation donnée à la Société de Gestion de procéder à la distribution de sommes prélevées sur la réserve de plus ou moins-values sur cessions d’immeubles)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires :

- **autorise** la Société de Gestion à distribuer des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-values sur cessions d’immeubles » dans la limite du stock des plus-values nettes réalisées en compte à la fin du trimestre civil précédent ;
- **décide** que s’agissant des parts faisant l’objet d’un démembrement de propriété, la

distribution de ces sommes sera effectuée au profit de l’usufruitier, sauf convention contraire conclue entre les usufruitiers et les nus-propiétaires et portée à la connaissance de la Société de Gestion ;

- **décide** que cette autorisation est donnée jusqu’à l’assemblée générale se prononçant sur les comptes de l’exercice en cours.

RÉSOLUTION 8

(Autorisation donnée à la Société de Gestion pour l’affectation du solde débiteur du compte des moins-values sur cessions d’immeubles sur la prime d’émission)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l’avis favorable du conseil de surveillance :

- **autorise**, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l’affectation du solde débiteur du compte des plus ou moins-value de cession à cette date sur le compte prime d’émission, afin d’apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre ;
- **décide** que cette autorisation est donnée jusqu’à l’assemblée générale statuant sur les comptes de l’exercice en cours.

Résolutions à titre extraordinaire

RÉSOLUTION 9

(Modification du point 4 de l’article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société relative à la périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire)

L’Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l’avis favorable du conseil de surveillance, décide de de modifier le point 4 de l’article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société relative à la périodicité des confrontations des ordres sur le marché secondaire, en substituant l’ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l’article 10 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :

Article 10 – RETRAIT DES ASSOCIES

[.../....]]

« 4. *L’une des mesures appropriées visées à l’alinéa précédent est, en application des dispositions de l’article 422-205 légales et du RG AMF, l’ouverture du marché secondaire par*

l'inscription des demandes de retrait sur le registre des ordres. Dans ce cas, les demandes de retrait sont suspendues. La confrontation est effectuée conformément aux dispositions ~~des articles 422-204 à 422-217~~ **légal**es et du RG AMF ainsi que par les modalités régissant le marché de confrontation des ordres (**dit marché secondaire**). La Société de Gestion procède **périodiquement, à intervalles réguliers et heure fixe, le dernier jour du mois à dix heures** à l'établissement d'un prix d'exécution par confrontation des ordres d'achat et des ordres de vente **inscrits sur le registre. La Société de Gestion fixe la périodicité selon laquelle les prix d'exécution sont établis sans que celle-ci ne puisse toutefois être supérieure à trois mois ni inférieure à un jour ouvré. Cette périodicité est précisée dans la note d'information de la Société. Lorsque le dernier jour est un jour férié ou chômé, l'établissement du prix d'exécution est reporté au premier jour ouvré précédant (samedi excepté), également à dix heures.** La périodicité de la confrontation des ordres ne peut être modifiée que si elle est motivée par les contraintes du marché ; la modification est portée à la connaissance des donneurs d'ordres inscrits sur le registre par lettre simple au moins six jours à l'avance, et du public par additif à la présente note d'information, insertion dans le bulletin d'information, information sur le site Internet de PERIAL ~~et/ou sur son serveur vocal~~. Les offres de cession sont alors réalisées au prix d'exécution après confrontation des ordres d'achat et de vente enregistrés par la Société de Gestion. **Le paiement de la valeur de retrait règlement des associés qui se retirent** 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. **Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement au taux en vigueur appliqué sur le prix de cession revenant au vendeur.** » [.../...]

RÉSOLUTION 10
(Introduction d'un mécanisme de « compensation différée » des souscriptions et des retraits ; Modifications corrélatives de l'article 7 « Clause de variabilité du capital » et des points 1, 2 et 3 de l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société)
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de

surveillance :
• **autorise** le mécanisme de « compensation différé » aux termes duquel les demandes de retraits pourront être compensées avec les fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait, dans la limite d'un pourcentage de la valeur de reconstitution de la Société ;
• **décide**, en conséquence de ce qui précède, de modifier l'article 7 « Clause de variabilité du capital » des statuts de la Société en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :
ARTICLE 7 – CLAUSE DE VARIABILITE DU CAPITAL
« Le capital social augmente par suite des apports effectués par les associés, nouveaux ou anciens. Il **peut également** diminuer par suite des retraits, **notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédents la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement.** Le capital social effectif ne peut cependant pas diminuer, par suite de la variabilité, au-dessous du plus élevé de ces montants :
- 10 % du capital social statutaire
- 90 % du capital social effectif constaté par la Société de Gestion à la clôture de l'exercice précédent
- du capital social minimum exigé par la forme.
Pour faire face aux demandes de retraits, la Société ~~peut constituer a constitué~~ un fonds de remboursement, **qui pourra, sur décision de la Société de Gestion, être doté dans les conditions fixées aux statuts et à la note d'information de la Société.** **Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec des fonds disponibles d'un montant suffisant provenant (i) des souscriptions réalisées au cours (a) de la période de compensation en cours ou (b) des douze (12) mois maximum précédents la période de compensation en cours ou, à défaut, (ii) du fonds de remboursement, dès lors qu'un tel fonds serait doté.** **Les remboursements de parts visés au (i) (b) ci-dessus seront réalisés selon les modalités et les montants définis dans la note d'information de la Société.**
La Société de Gestion pourra à tout moment suspendre momentanément les souscriptions si les conditions du marché se modifient notablement ou bien fixer une limite provisoire au capital. Elle en informera l'AMF, les souscripteurs et les associés par tous moyens appropriés et en se conformant

aux prescriptions légales et réglementaires en la matière. »
• **décide**, en conséquence de ce qui précède, de modifier les points 1, 2 et 3 de l'article 10 « Retrait des associés » des statuts de la Société, en substituant l'ancienne rédaction par la suivante (étant précisé que le reste de l'article 10 demeure inchangé et que les éléments modifiés apparaissent en évidence en gras ci-dessous) :
Article 10 – RETRAIT DES ASSOCIES
[.../...]
« 1. ~~si s'il existe~~ des demandes de souscriptions ~~existent pour un montant au moins égal aux demandes de retraits pour chaque période de compensation concernée (ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours), il y a compensation~~ et le prix de retrait ne pourra pas être effectué à un prix supérieur au prix de souscription diminué de la commission de souscription **hors taxe.** Le règlement a lieu sans autre délai que le délai administratif ~~normal~~ de régularisation.
2. ~~si les s'il existe~~ des demandes de retraits **qui** ne sont pas compensées par des demandes de souscriptions **(ou par le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions au cours des douze derniers mois maximum précédents la période de compensation en cours),** le remboursement pourra être réalisé, **sur décision de la Société de Gestion,** par prélèvement sur le fonds de remboursement, dès lors que ce fonds serait doté, dans les conditions qui seront prévues à la note d'information de la Société. Dans ce cas, le remboursement ne pourra s'effectuer à un prix supérieur à la dernière valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminué de 10% HT, sauf autorisation de l'AMF.
3. Conformément aux dispositions de l'article L.214-93 du CMF, lorsque la Société de Gestion constate que des demandes de retraits représentant au moins dix pour cent (10%) des parts de la Société n'ont pas été satisfaites **(selon les modalités prévues aux paragraphes 1. et 2. ci-dessus)** dans un délai de douze (12) mois après leur enregistrement, elle en informe l'AMF et convoque une assemblée générale extraordinaire dans un délai de deux (2) mois à compter de cette information afin de prendre les mesures appropriées. » [.../...]
• **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

RÉSOLUTION 11
(Distribution de plus-value sur cession d'immeubles au profit de l'usufruitier en cas de démembrement de propriété ; Modification corrélative de l'article 26 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société)
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :
• **décide** que pour les parts faisant l'objet d'un démembrement de propriété, la distribution des sommes prélevées sur le compte de réserve des « plus ou moins-value sur cession d'immeubles » sera effectuée au profit de l'usufruitier, sauf disposition prévue entre les parties et portée à la connaissance de la Société de Gestion, à charge pour l'usufruitier de reverser tout ou partie de ces sommes au nu-propiétaire en cas de convention contraire ;
• **décide**, en conséquence de ce qui précède, d'introduire dans l'article 26 « Répartition des bénéfices et des pertes » des statuts de la Société un nouveau paragraphe relatif aux dispositions suivantes régissant la répartition des distributions lorsque les parts font l'objet d'un démembrement de propriété, rédigé comme suit (étant précisé que le reste de l'article 26 demeure inchangé) :
Article 26 - REPARTITION DES BENEFICES ET DES PERTES
[.../...]
« En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, les sommes distribuées aux associés, qu'elles proviennent du résultat de l'exercice ou de sommes prélevées sur les réserves, seront versées à l'usufruitier, à charge pour lui d'en reverser tout ou partie au nu-propiétaire en cas de convention contraire entre eux. Par conséquent, les plus-values sur cession d'immeuble seront imposées chez l'usufruitier. » [.../...]
• **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

RÉSOLUTION 12
(Modification des statuts de la Société afin de permettre la décimalisation des parts sociales de la Société ; Modifications corrélatives des articles 6.3 « Capital social effectif » et 9 « Titres » des statuts de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de surveillance :
• **décide**, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des Marchés Financiers, l'insertion dans les statuts de la Société d'une clause ayant pour objet de permettre la décimalisation des parts de la Société et l'ajout de deux nouveaux paragraphes à la fin de l'article 6.3 « Capital social effectif » des statuts de la Société qui sera modifié comme suit (étant précisé que le reste de l'article 6.3 demeure inchangé) :
6.3 - CAPITAL SOCIAL EFFECTIF
[.../...]
« Chaque associé détiendra un nombre minimum de parts sociales entières, ou son équivalent en parts sociales fractionnées, égal au nombre minimum de parts sociales devant être souscrites conformément à la Note d'Information. Les parts sociales pourront être fractionnées, sur décision du gérant, en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les stipulations des statuts réglant l'émission, la transmission des parts sociales et le retrait d'associés sont applicables aux fractions de parts sociales dont la valeur sera toujours proportionnelle à celle de la part sociale qu'elles représentent. Toutes les autres dispositions des statuts relatives aux parts sociales s'appliquent aux fractions de parts sociales sans qu'il soit nécessaire de le spécifier, sauf lorsqu'il en est disposé autrement. »
• **décide**, en conséquence de ce qui précède, de préciser les règles relatives à l'indivisibilité des parts qui découlent desdites modifications et de modifier l'article 9 « Titres » des statuts de la Société en le complétant de la manière suivante (étant précisé que le reste de l'article 9 demeure inchangé) :
Article 9 – TITRES
[.../...]
« En cas de décimalisation des parts de la Société, les propriétaires de fractions de parts sociales, s'ils souhaitent exercer leur droit de vote attachés aux fractions de parts sociales, doivent se regrouper et se faire représenter dans les conditions prévues aux alinéas ci-dessus par une seule et même personne qui exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une ou de plusieurs part(s) sociale(s) entière(s). » [.../...]
• **décide**, en tant que de besoin, de donner tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de procéder à toutes les modifications de la note

d'information de la Société qu'elle jugerait utiles compte tenu de ce qui précède.

RÉSOLUTION 13
(Pouvoirs en vue des formalités)
L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue de l'accomplissement de toutes formalités de publicité et de dépôt consécutives aux résolutions qui précèdent



Annexe comptable



– I –
FAITS SIGNIFICATIFS

- Collecte 2023 de 254 365 parts pour un montant de 50 326 541€ contre 776 726 parts pour un montant souscrit de 155 345 200 € en 2022.
 - 24 085 retraits de parts ont été constatés sur l'exercice 2023 pour un montant de 3 612 750 €.
 - Acquisition de 3 immeubles sur l'exercice pour un montant TTC de 55 595 409 € ces dernières ont toutes été réalisées en Allemagne.
 - Aucune cession réalisée au cours de l'exercice.
 - Baisse du prix de la part de 200 € à 181 € au 15 septembre 2023 soit -9.5%.
- Au 31 décembre 2023 :**

 - L'Etat du patrimoine de la société Pf Hospitalité Europe fait apparaître une valeur bilantielle totale de 313 904 211 € et une valeur estimée totale de 279 089 526 €.
 - Le bénéfice s'établit à 12 110 890 €, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 7,21 €.
 - La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 46 027 308 €.
 - La valeur nominale des parts est de 150 € et la prime d'émission de 31 €.
 - Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 1 819 651 parts.

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

- Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont présentés conformément aux dispositions règlementaires applicables. La société a appliqué les nouvelles dispositions du règlement ANC n° 2016-03 du 15/04/2016 homologué le 07/07/2016 qui a abrogé le plan comptable antérieur.

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

Les documents de synthèse comprennent l'“Etat du patrimoine”, le tableau de variation des capitaux propres”, un « État hors bilan », le “Compte de résultat” et l'“Annexe”.
- Le prix d'acquisition des terrains est compris dans le coût d'acquisition de l'immeuble quand la distinction n'est pas possible.

Les agencements de nature à augmenter la valeur locative des biens (climatisation par exemple) sont immobilisés et ne sont pas amortis.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément d'actif sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition.

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

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.
- 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 9 premières expertises, 17 actualisations, 1 actif a été valorisé en interne (VEFA) et 1 actif a été conservé à sa valeur d'acquisition.

VALEUR VÉNALE

Patrimoine (en €)	Global	Par part
Valeur comptable	367 155 548	201,77
Valeur vénale / expertise	332 078 164	182,50
Valeur de réalisation	279 089 526	153,38
Valeur de reconstitution	335 280 382	184,26

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 a été constaté une première dotation sur l’exercice 2023..

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 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 suivi et de pilotage, pour les travaux réalisés sur le patrimoine immobilier, à hauteur de 3% HT maximum du montant des travaux réalisés.

En complément des missions de suivi et de pilotage, la société peut réaliser des missions de maîtrise d’œuvre d’exécution. Dans ce cas la commission de suivi et de pilotage perçue sera portée à 5% HT maximum du montant des travaux réalisés.

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

PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D’ÉMISSION

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

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

– III –
TABLEAUX CHIFFRES (en euros)

Placements immobiliers

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS LOCATIVES	VALEURS NETTES 2023		VALEURS NETTES 2022	
	COMPTABLES	ESTIMÉES	COMPTABLES	ESTIMÉES
Droits réels	-	-	-	-
Terrains et constructions locatives				
Hôtels, tourisme, loisirs	143 919 543	130 046 800	142 975 148	135 998 824
Santé, éducation	168 048 574	153 507 164	113 594 423	112 916 188
Alternatifs	5 871 252	4 636 770	5 829 026	5 482 000
Bureaux	11 961 523	11 300 000	11 949 337	11 600 000
Immobilisations en cours				
Santé, éducation	37 018 226	32 251 000	36 856 231	36 454 575
Alternatifs	13 230	13 230	13 230	13 230
Hôtels, tourisme, loisirs	323 200	323 200	229 676	229 676
Participations contrôlées	-	-	-	-
TOTAL	367 155 548	332 078 164	311 447 070	302 694 492

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

DROITS RÉELS, CONCESSIONS

Néant.

IMMEUBLES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2023	ACQUISITIONS	CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF *	MONTANT AU 31/12/2023
Terrains nus	-	-	-	-
Terrains et constructions	274 347 933	55 452 958	-	329 800 892
Construction et sol d'autrui	-	-	-	-
Immobilisations en cours de construction	37 099 137	414 270	158 750	37 354 657
Autres	-	-	-	-
TOTAL	311 447 070	55 867 228	158 750	367 155 548
VENTILATION PAR NATURE - AMORTISSEMENTS	MONTANT AU 01/01/2023	DOTATIONS	REPRISES	MONTANT AU 31/12/2023
Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

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

ÉTAT DES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN

	MONTANT AU 31/12/2022	IMPACT CHANGEMENT DE MÉTHODE	DOTATIONS DE L'EXERCICE	REPRISES DE L'EXERCICE		MONTANT AU 31/12/2023
				VENTES	PGE	
Provisions pour gros entretien	-	-	262 700	-	-	262 700
TOTAL	-	-	262 700	-	-	262 700

	MONTANT PROVISION 01/01/2023	DOTATION		REPRISE		MONTANT PROVISION 31/12/2023
		ACHATS D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	VENTES D'IMMEUBLE	PATRIMOINE EXISTANT AU 01/01	
DEPENSES N+1	-	-	114 900	-	-	114 900
DEPENSES N+2	-	-	56 000	-	-	56 000
DEPENSES N+3	-	-	69 000	-	-	69 000
DEPENSES N+4	-	-	22 800	-	-	22 800
DEPENSES N+5	-	-	-	-	-	-
TOTAUX	-	-	262 700	-	-	262 700

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

Elles correspondent aux fonds de roulement versés aux syndic : aucune somme comptabilisée sur l’exercice.

Créances

CRÉANCES LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

	2023	2022
Solde locataires débiteurs	741 235	730 124
dont locataires douteux *	-	-
Factures à établir	2 890 763	1 402 041
Provisions sur charges	-	-
TOTAL	3 631 998	2 132 164

** Il n’y a pas de créances douteuses au 31/12/2023.*

AUTRES CRÉANCES

	2023	2022
Créances fiscales et sociales	6 513 685	2 509 307
Associés : opérations en capital	143 172	-
Fournisseurs débiteurs	1 079 076	2 599 263
Débiteurs divers*	8 153 014	6 073 033
Provisions sur charges versées aux syndic	-	-
TOTAL	15 888 947	11 181 603

** Dont 300 000€ de séquestres sur immobilisations.*

Valeurs de placement et disponibilités

À la fin de l’année 2023, le montant des produits financiers sur comptes rémunérés s’élève à 171 639 €.

Comptes de régularisation actif et passif

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE	MONTANT AU 01/01/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	DOTATION CAR L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2023
Charges à répartir*	342 544	142 000	203 753	280 791
TOTAL	342 544	142 000	203 753	280 791

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

PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2023	2022
Produits afférents aux loyers	100 653	708 653
TOTAL	100 653	708 653

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

ÉLÉMENTS	2023	2022
Charges diverses	-	11 667
TOTAL	-	11 667

Dettes

DETTES FINANCIÈRES

	2023	2022
Emprunts bancaires et intérêts courus	61 761 937	49 507 787
Dépôts de garantie reçus des locataires	1 460 685	1 460 685
Soldes créditeurs de banque et agios à payer	4 577	16 127
TOTAL	63 227 198	50 984 598

VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE	JUSQU'À 1 AN	1 À 5 ANS	➤ 5 ANS	TOTAL
Emprunt à taux fixe				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Emprunts « in fine »	-	-	-	-
Lignes de crédit moyen terme	-	-	-	-
Emprunts à taux variable				
Emprunts amortissables	-	-	-	-
Lignes de crédit court terme	61 400 000	-	-	61 400 000
TOTAL	61 400 000	-	-	61 400 000

VENTILATION DES DETTES FINANCIÈRES PAR NATURE D'ACTIFS	2023	2022
Emprunts immobiliers	-	-
Lignes de crédit court terme/moyen terme	61 400 000	49 400 000

DÉTAIL DES EMPRUNTS À TAUX VARIABLES

ORGANISME PRÊTEUR	FINANCEMENT	MONTANT	TAUX	DURÉE DE RENOUVELLEMENT	DURÉE DE MATURITÉ *
LA BANQUE PALATINE	Ligne crédit CT	36 400 000	Euribor 3 mois + 1,45%	3 mois	1 an et 4 mois
LA CAISSE D'EPARGNE	Ligne crédit CT	25 000 000	Euribor 3 mois + 1,45%	3 mois	1 an et 3 mois
TOTAL		61 400 000			

*Lignes de crédit renouvelables

DETTES D'EXPLOITATION

	2023	2022
Comptes locataires créditeurs	1 840 685	1 314 271
Avoirs à établir	-	-
Locataires provisions sur charges reçues	305 870	49 613
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	3 090 633	9 725 451
TOTAL	5 237 187	11 089 335

DETTES DIVERSES

	2023	2022
Dettes fiscales et sociales	3 508 579	1 528 499
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	-	-
Associés dividendes à payer	2 884 559	2 924 316
Créditeurs divers	2 165 683	997 682
TOTAL	8 558 821	5 450 498

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève depuis l'origine à 272 947 650 € dont 254 365 parts souscrites sur l'exercice pour un montant de 38 154 750 €. Le prix de la part est passé de 200 € à 181 € au 15/09/2023. Le délai de jouissance des parts est de 6 mois au 31/12/2023.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Le montant des retraits depuis l'origine s'élève à 4 374 750 € à fin décembre 2023 dont 24 085 parts en retrait sur l'exercice pour 3 612 750 €. Aucun fonds de remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

	MONTANT AU 01/01/2023	VARIATION DE L'EXERCICE	MONTANT AU 31/12/2023
Prime d'émission brute	78 601 733	12 171 791	90 773 524
Prime d'émission brute-retrait des parts	-167 640	-686 483	-854 123
Prélèvements sur prime d'émission :			
- frais de constitution, d'augmentation de capital	-	-	-
- frais d'acquisition des immeubles	-14 022 237	-1 847 617	-15 869 853
- commissions de souscription*	-31 493 211	-2 661 630	-34 154 841
Total des prélèvements	-45 515 448	-4 509 247	-50 024 695
Prime d'émission nette	32 918 645	6 976 062	39 894 707

*À compter de 2023, le transfert des commissions de souscription en prime d'émission se fait dorénavant en hors taxe. Les comptes 2023 présentent ainsi un correctif au titre des années 2021, 2022 et 2023 s'élevant à 5 760 k€

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

L'Assemblée Générale qui s'est tenue le 22 juin 2023 a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice 2022 d'un montant de 6 559 577 € à une distribution de dividendes à hauteur des acomptes déjà versés, soit 6 374 521 € et d'affecter le solde au report à nouveau pour 185 056 €.

Compte de résultat

VARIATION DES REMBOURSEMENTS

	2023	2022
Charges diverses, fournitures et services	10 891	3 958
Taxes locatives (TOM...)	69 000	-
Total charges locatives	79 891	3 958
Travaux, entretien courant	-	-
Assurances	125 909	7 903
Taxes Foncières	72 969	86 947
Taxes sur les bureaux en IDF	-	-
Frais de procédures	-	-
Charges non locatives diverses	135 956	164 497
Hono. Gestion Locative Déléguée	126 388	
Commissions et honoraires	-	-
Total charges immobilières	461 222	259 347
TOTAL	541 113	263 305

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2023	2022
Charges de copropriétés	26 701	32 283
Frais de procédures (Honoraires avocats, huissiers...)	259 619	115 564
Impôts locaux	313 642	176 146
Loyers bail à construction	-	-
Gestion locative déléguée	249 520	115 564
Intérêts d'emprunts	2 441 046	122 164
Autres (Assurances, honoraires divers, audits énergétiques, Couverture de franchise cédée ...)	19 184	12 719
TOTAL	3 309 712	574 440

CHARGES D'EXPLOITATION

	2023	2022
Rémunération de la gérance	1 517 025	733 684
Commissions de la société de gestion	1 517 025	733 684
Honoraires Depositaire	20 000	16 950
Honoraires commissaire aux comptes*	20 800	15 000
Honoraires expertise immeubles	175 294	155 933
Honoraires de recherche locataires	-	-
Honoraires divers **	738 408	648 063
Publicité et publication	34 775	36 436
Frais de PTT	1 588	25 424
Services bancaires	336 074	480 822
CET (CVAE)	466	444
Impôts sur les sociétés Europe	1 866 088	961 608
TVA non récupérable	332 000	10 579
Droits d'enregistrement**	1 537 139	10 176 867
Frais liés aux emprunts	-	-
Autres (frais de déplacements ...)	1 289	346
Charges d'exploitation de la société	5 063 922	12 528 471
Rémunération conseil de surveillance	15 000	15 000
Pertes sur créances irrécouvrables	-	-
Commission de souscription***	7 626 883	13 190 803
Commissions d'arbitrage	-	-
Autres charges d'exploitation	6	35
Diverses charges d'exploitation	7 641 889	13 205 838
TOTAL	14 222 837	26 467 993

*Dont 19 k€ d'honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes. **Les postes "Honoraires divers" et "Droits d'enregistrement" intègrent 1 847 617 € 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.

PRODUITS ANNEXES

	2023	2022
Charges Forfaitaires	-	-
Remises en état facturées (départs locataires)	-	-
Etat des lieux facturés	-	-
Remboursement assurance	-	-
Autres produits	604 887	1 660 447
TOTAL	604 887	1 660 447

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

ELÉMENTS	2023	2022
Frais acquisition immeubles *	1 847 617	10 521 069
Commissions souscriptions *	7 626 883	13 190 803
Commissions sur arbitrage	-	-
Frais d'hypothèque / frais de notaire sur emprunt	142 000	399 334
TOTAL	9 616 500	24 111 207

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Dépréciation/reprise des immobilisations financières non contrôlées	-	-
Autres charges financières (intérêts sur lignes de crédit)	7 180	-
Revenus des dépôts à terme et certificats de dépôt...	-	-
Revenus des participations non contrôlées	-	-
Autres produits financiers	-	171 639
Produits financiers sur compte courant SCI	-	-
TOTAL	7 180	171 639

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

ELÉMENTS	CHARGES	PRODUITS
Indemnités perçues	-	969 532
Procédures locatives	-	-
DG et crédits locataires conservés	-	-
Divers	-	-
Pénalités de retard	12 865	-
Produits antérieurs	-	-
TOTAL	12 865	969 532

- IV -
INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

	2023	2022
Créances rattachées à des participations	-	-
Locataires et comptes rattachés*	2 890 763	1 402 041
Autres créances d'exploitation	-	-
Disponibilités	30 243	-
TOTAL	2 921 007	1 402 041

* Essentiellement lié à des charges locatives à refacturer

CHARGES À PAYER

	2023	2022
Intérêts courus sur emprunt	361 937	107 787
Services bancaires (frais, intérêts)	4 577	16 127
Gérance, fournisseurs et comptes rattachés	2 945 911	9 433 769
Charges immobilières	-	-
Frais d'Assemblée Générale	67 037	82 348
Divers	-	-
CVAE	-	-
IS Europe	3 087 029	1 044 724
Taxe foncière	-	-
TVA non récupérable	-	-
Avoirs à établir sur loyers	-	-
TOTAL	6 466 491	10 684 754

INVENTAIRE DÉTAILLÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS AU 31/12/2023

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

Adresse immeuble	Année acquisition	Surface m²	Prix d'acquisition ou d'apport	Travaux et agencements	Prix de revient 31/12/2023	Prix de revient 31/12/2022
HÔTELS, TOURISME, LOISIRS						
ÉTRANGER						
BARCELONE / MATARO	24/11/2020	3 081 m²	6 305 589	314 200	6 619 789	6 535 265
WEI ALICANTE SL - ALBACETE	17/12/2021	2 804 m²	5 224 507	-	5 224 507	5 224 507
WEI ALICANTE SL - FIGUERES	17/12/2021	2 248 m²	4 580 173	-	4 580 173	4 580 173
WEI ALICANTE SL - PATERNA VALENCIA	17/12/2021	2 500 m²	2 102 232	716	2 102 948	2 102 232
WEI ALICANTE SL - SALT	17/12/2021	2 493 m²	3 886 355	502	3 886 856	3 886 355
B&B CART - CARTAGEN	17/12/2021	6 870 m²	6 871 807	1 438	6 873 244	6 871 807
B&B GRANOLLERS	31/05/2022	3 009 m²	5 218 590		5 218 590	5 226 715
B&B FUENLABRADA	31/05/2022	5 507 m²	5 902 512		5 902 512	5 912 739
B&B MOLLET DEL VALLES	31/05/2022	1 988 m²	5 977 195		5 977 195	5 988 075
B&B VILADECANS	31/05/2022	3 000 m²	17 330 817		17 330 817	17 362 415
JESOLO / ALMAR RESORT & SPA	27/07/2022	13 079 m²	36 982 828	9 000	36 991 828	36 125 718
HANOVRE / PREMIER INN	01/11/2022	6 905 m²	25 608 529	1 388 107	26 996 636	27 063 241
CAMPANILE / OFFENBACH	30/11/2022	6 325 m²	16 325 583	212 064	16 537 647	16 325 583

SANTÉ & ÉDUCATION

ÉTRANGER						
HERLEEN	15/12/2020	5 752 m²	10 831 282	32 683	10 863 964	11 015 962
MALTERIE DE GOUDSBLOEM	29/06/2021	1 349 m²	5 086 158	-	5 086 158	5 086 158
HOMBOURG / PRO SENIORE	01/10/2021	11 619 m²	34 198 786	259 964	34 458 749	34 198 786
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	14/04/2022	10 460 m²	36 697 481	324 389	37 021 870	36 697 481
ZESS BURGHAUSEN	13/07/2022	4 143 m²	10 536 080	6 815	10 542 895	10 536 080
VERWALTUNGCAMPUS HERFORD	02/09/2022	6 282 m²	11 949 337	12 186	11 961 523	11 949 337
KLINIK SCHEIDEGG - M&C	01/12/2022	11 946 m²	14 850 000	311 101	15 161 101	14 850 000
KLINIK SCHWEDENECK - M&C	01/12/2022	6 645 m²	7 425 000	144 847	7 569 847	7 425 000
MAGDEBURG	12/12/2022	4 519 m²	13 470 628	10 108	13 480 736	13 470 628
KLINIK GRAFENAU - M&C	13/12/2022	7 611 m²	13 458 060	275 844	13 733 904	13 458 060
KLINK OBERSTAUFEN - M&C	21/12/2022	4 268 m²	3 712 500	59 240	3 771 740	3 712 500
KLINIK SELLIN - M&C	27/01/2023	7 220 m²	20 400 239	-	20 400 239	
FREIBERG	30/06/2023	9 557 m²	25 098 432	-	25 098 432	
AGLASTARHAUSEN	29/12/2023	4 698 m²	7 877 164	-	7 877 164	

ALTERNATIFS

ÉTRANGER						
GRENADE / MANO DE HIERRO	06/07/2021	1 283 m²	5 825 734	58 748	5 884 482	5 842 256
TOTAL			363 733 596	3 421 953	367 155 548	311 447 070

Dénomination du produit : PF Hospitalité Europe
Identifiant d'entité juridique : 969500EOR4DEAAR3ZQ33
ISIN : SCPI00004649

Caractéristiques environnementales
et/ou sociales

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

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

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?	
Oui	Non
Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : __% dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : __%	Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 12,0% d'investissements durables ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxinomie de l'UE ayant un objectif social Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables



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

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

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI PF Hospitalité Europe et géré par PERIAL Asset Management, il est visé au moment de l'acquisition une performance ESG minimale caractérisée par un PERIAL ESG Score de 27/100.

S'agissant toutefois des opportunités d'investissement consistant en des participations dans des véhicules réglementés ou non réglementés gérés par une société de gestion tierce ou par un gérant tiers, ce critère de performance ESG minimal ne trouve pas à s'appliquer.

Ce produit n'a pas pour objectif l'investissement durable. La définition de l'investissement durable de la société de gestion est disponible sur le site internet de la société, à la page PERIAL Positive 2030 : <https://www.perial.com/perial-positive-2030>. Toutefois, ce produit a défini un objectif d'amélioration de la performance sociale à l'échelle du fonds d'ici 2030. Cette performance est mesurée à l'aide d'une grille multicritères coconstruite avec un expert externe, et en lien avec les équipes de Property Management. Les thématiques sont les suivantes : 1/ Confidentialité et sécurité des données, 2/ Accessibilité, 3/ Satisfaction client, 4/ Dignité humaine, 5/ Environnement de travail. Les réponses aboutissent à une note sur 100 ; l'objectif est que la note moyenne du fonds s'améliore d'ici 2030.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

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

En 2023, 100% des actifs acquis par PF Hospitalité Europe présentaient une note supérieure à 27/100, pour une moyenne de 46,49/100.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

En 2022, 100% des actifs acquis par PF Hospitalité Europe présentaient une note supérieure à 27/100, pour une moyenne de 51,29/100.

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

Ce produit vise à contribuer, à hauteur de 5% a minima de l'actif du fonds (valeurs vénales hors droits des actifs immobiliers et disponibilités), à l'un des objectifs d'investissement durable sur le plan environnemental identifiés par le règlement (UE) 2020/852.

12,0% de l'actif du fonds (valeurs vénales hors droits des actifs immobiliers et disponibilités) étaient alignés à la taxinomie.

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

PERIAL Asset Management considère que les investissements de PF Hospitalité Europe ne causent pas de préjudice important aux objectifs d'investissement durable car ces derniers prennent notamment en compte les principales incidences négatives

identifiées par l’acte délégué du règlement SFDR pour les actifs immobiliers, notamment à travers l’analyse ESG à laquelle sont soumis les investissements immobiliers directs, au cours de la phase d’acquisition.

Par ailleurs, comme le rappelle le 6e rapport du GIEC (le Groupe d’experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat), le changement climatique fait déjà peser des risques significatifs sur les populations, les écosystèmes et les infrastructures. En particulier, l’augmentation des températures moyennes du globe peuvent se caractériser par des variations extrêmes de températures des milieux, allant du gel aux feux de forêts et aux canicules ; par des changements des régimes de vents, pouvant générer, entre autres, des tempêtes ; par la modification du cycle de l’eau et des précipitations, pouvant se traduire par des sécheresses comme par des inondations ; par des aléas liés aux masses solides comme l’érosion des sols, les affaissements ou les glissements de terrain.

Les property managers sont contractuellement engagés dans une démarche de prévention et de gestion des risques. En outre, l’équipe Développement durable de PERIAL Asset Management travaillent à la définition de plans d’actions d’adaptation chiffrés, visant à diminuer la vulnérabilité des actifs du patrimoine.

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

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

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

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

La SCPI prend ainsi en compte les indicateurs suivants :

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

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

Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des

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

Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme ? Description détaillée :

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

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

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



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

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

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

La SCPI a donc obtenu les indicateurs suivants, pour l’année 2023 :

- Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers : 0% ;
- Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique : 78% ;
- Intensité de consommation d’énergie : 212.10⁻⁶ GWh_{EP}/m².



Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements constituant la plus grande proportion d'investissements du produit financier au cours de la période de référence, à savoir du 1er Janvier 2022 au 31 décembre 2023.

Investissements les plus importants	Secteur	% d'actifs*	Pays
ALMAR JESOLO RESORT	Immobilier	12,0%	Italie
LINDLAR / CLINIQUE LIMES	Immobilier	5,0%	Allemagne
HOMBOURG / PRO SENIORE	Immobilier	6,6%	Allemagne
HANNOVER/PREMIER INN	Immobilier	2,4%	Allemagne
KLINIK SELLIN - M&C	Immobilier	9,6%	Allemagne
PTF GREEN - FREIBERG	Immobilier	3,9%	Allemagne
B&B - VILADECANS	Immobilier	4,0%	Espagne
KLINIK SCHEIDEGG - M&C	Immobilier	4,5%	Allemagne
KLINIK GRAFENAU - M&C	Immobilier	6,5%	Allemagne
HOTEL KAISERLEI / OFFENBACH	Immobilier	9,8%	Allemagne
PTF GREEN - MAGDEBURG	Immobilier	2,4%	Allemagne
PTF GREEN - VERWALTUNG CAMPUS HERFORD	Immobilier	6,1%	Allemagne
PTF GREEN - ZESS BURGHAUSEN	Immobilier	3,9%	Allemagne
PTF GREEN - AGLASTARHAUSEN	Immobilier	3,4%	Allemagne
HEERLEN/PHILADELPHIA CARE	Immobilier	2,9%	Allemagne

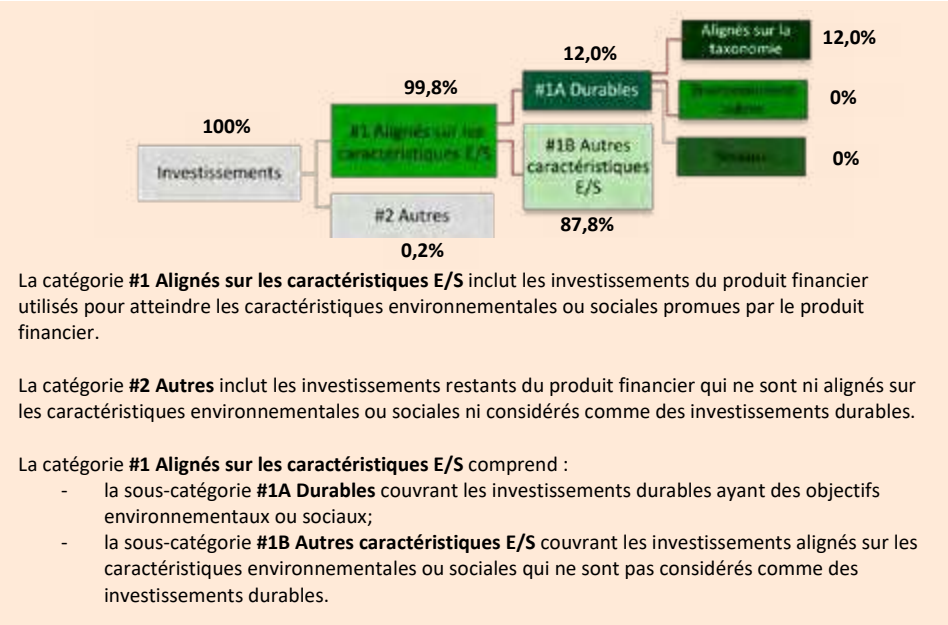
*en valeur vénale hors droits, au 31/12/2023, sur l’assiette du patrimoine immobilier.



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

Quelle était l’allocation des actifs ?

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



*Au 31/12/2023
Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage de la valeur de marché des actifs immobiliers.
La valeur vénale hors droits est associée à la valeur de marché des actifs immobiliers pour juger de cet alignement.
La conformité des investissements aux exigences de la taxinomie de l’UE ne fait pas l’objet d’un examen par un tiers.

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

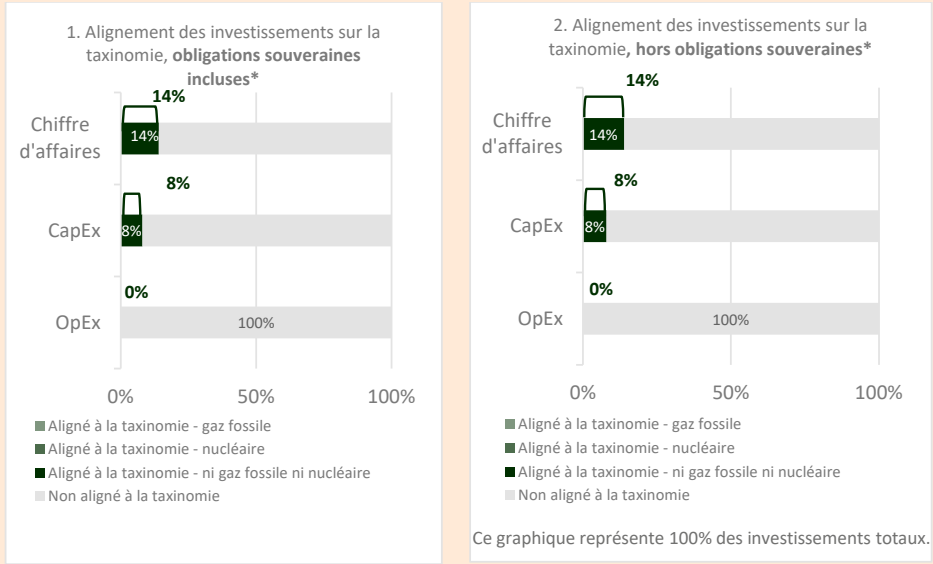
La SCPI a réalisé des investissements dans le secteur de l’immobilier uniquement.

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

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

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

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



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

- 14% pour le chiffre d'affaires, soit la même performance qu'en 2023 ;
- 0% pour le CapEx, soit une progression de 8% ;
- 0% pour l'Opex, soit la même performance qu'en 2023.

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



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

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



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

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



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

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



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

Pour chaque actif immobilier devant être détenu directement ou indirectement par la SCPI et géré par PAM, une analyse ESG est réalisée. Une fois que PERIAL AM entre en exclusivité sur un actif à l'achat, une période de due diligence s'ouvre, déclenchant la réalisation de plusieurs audits externes, dont un audit technique intégrant un volet ESG précis. La note ESG est inscrite dans le procès-verbal d'acquisition. L'atteinte de la note-seuil est un prérequis à l'acquisition.

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

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

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

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

En 2022, l'alignement à la taxinomie s'élevait à :

- 11% pour la valeur de marché, une progression d'1% ;

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

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

En 2023, la SCPI a en outre défini un « social score », permettant de mesurer la performance sociale des actifs et du fonds.



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

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

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

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

**CE QUE NOUS FAISONS POUR
UN RAPPORT DE GESTION PLUS SOBRE**

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

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

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

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

Pensez à recycler ce rapport annuel quand il sera obsolète.



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