



Pf HOSPITALITÉ
EUROPE

Rapport
annuel
2020

Sommaire

- 4** Éditorial
- 6** PF Hospitalité Europe
- 8** Faits marquants
- 10** Analyse croisée
- 14** Transparence et exemplarité
- 18** PERIAL Positive 2030
- 22** Actualité & environnement économique
- 27** Organes de direction et de contrôle
- 28** Rapport de gestion
- 30** Performances financières
- 36** Performances immobilières
- 38** Focus acquisitions
- 39** Rapports
- 43** Document de synthèse
- 47** Projet de résolutions
- 48** Annexe comptable
- 53** Inventaire détaillé des placements immobiliers



“Impossible aujourd’hui d’imaginer la création d’un fonds ou d’un nouveau service sans prendre en compte les critères ESG. Ces notions sont intégrées très en amont, dès la démarche prospective. Et c’est naturel car ces problématiques correspondent aux attentes de nos clients Associés et locataires, mais aussi aux nôtres, celles des collaborateurs de PERIAL AM.”

JULIE PUECH
Responsable Développement Produits



Résilience... Alors que les économies mondiales ont subi en 2020 un choc sans équivalent dans l'histoire contemporaine, les SCPI ont une nouvelle fois démontré leur capacité à amortir les impacts. Certes, le rendement moyen du marché supérieur à 4% masque des disparités.

Les SCPI de bureaux ou diversifiées ont globalement bien résisté, alors que les fonds investis dans les secteurs plus touchés par la crise de la Covid-19, comme l'hôtellerie ou les commerces, ont été plus impactés. Néanmoins, dans le paysage actuel de l'épargne, **les rendements et les valeurs d'expertises affichées par les SCPI fin 2020 prouvent leur solidité** : elles restent une valeur refuge.

Les 4 SCPI gérées par PERIAL Asset Management affichent toutes des résultats supérieurs à la moyenne du marché, qui confirment la qualité de notre gestion. Nos performances 2020 reflètent l'engagement total de nos équipes qui ont su rapidement s'adapter aux périodes de confinements et de déconfinement et travailler avec efficacité. La pertinence des solutions d'accompagnements mises en œuvre auprès de nos locataires en témoigne. Les occupants de nos immeubles sont à la source des dividendes que nous vous distribuons. Nos taux d'occupations sont ainsi restés stables, le taux de recouvrement moyen des loyers atteint un niveau supérieur à 94% sur l'année 2020 et la valeur d'expertise du patrimoine de chaque SCPI s'est maintenue ou valorisée. Parallèlement, l'augmentation du seuil d'endettement des SCPI doit nous permettre de prolonger cette dynamique vertueuse. Nous pourrions continuer à bénéficier de l'effet de levier du crédit pour réaliser nos acquisitions, tout en conservant un niveau d'endettement maîtrisé sur nos fonds. Nous travaillons également à améliorer encore la liquidité de vos SCPI. C'est le sens des résolutions à titre extraordinaire que nous vous proposons de voter lors des Assemblées Générales qui se tiendront, cette année encore, à huis clos. C'est donc à nouveau à distance, au cours de Webinars organisés au mois de juin, que nous pourrions échanger sur nos stratégies de gestion des SCPI.

Plus que jamais, notre mission consiste à bâtir des patrimoines de qualité composés d'immeubles modernes, entretenus, bien localisés et occupés par des locataires solides. C'est une démarche vertueuse et la

L'éditorial

crise a conforté nos convictions : nos équipes portent une attention renforcée aux critères Environnementaux Sociétaux et de Gouvernance (ESG). PERIAL Positive 2030, présenté l'année dernière, précise en ce sens nos ambitions, structurées autour de trois axes : **le Climat**, pour limiter les émissions de gaz à effet de serre et lutter contre le changement climatique, **la Communauté**, pour développer les conditions du « bien-vivre ensemble » et **le Territoire**, pour rendre nos immeubles dans les métropoles toujours plus inclusifs et attractifs. Alors que nous sommes collectivement confrontés à d'immenses enjeux, PERIAL AM entend avoir un impact positif et concret sur nos sociétés, au travers de ses immeubles et de ses SCPI.

L'obtention du récent label ISR par la SCPI PFO₂ s'inscrit naturellement dans cette démarche. Créée en 2009, la première SCPI à vocation environnementale du marché est aussi, à l'heure où nous rédigeons ces lignes, la plus importante en nombre d'immeubles gérés à bénéficier du label. C'est une fierté.

A moyen terme, l'ensemble de notre gamme a vocation à être labélisée ISR. Les investissements diversifiés que nous réalisons, dans les grandes métropoles européennes pour PFO ou en Ile-de-France pour PF Grand Paris, traduisent cette exigence. Depuis la pré-acquisition jusqu'à leurs arbitrages, **les immeubles que nous achetons et que nous gérons sont passés au crible d'une grille exigeante de 60 critères ESG que nous cherchons en permanence à améliorer.**

Pour notre nouvelle SCPI PERIAL Hospitalité Europe, nous insistons

particulièrement sur les critères **Sociaux** en investissant dans des secteurs portés par des tendances démographiques européennes fortes : vieillissement de la population, hausse du nombre d'étudiants, besoins de mobilités... Ce lancement en 2020 traduit notre confiance en l'avenir, et sa réussite – plus de 60 M€ collectés depuis le mois d'octobre dernier – est un signe fort du marché. **Les performances extra-financières d'aujourd'hui feront les performances financières de demain.**

Enfin, alors que le télétravail s'est largement développé en 2020, les Baromètres de l'Épargne Immobilière que nous avons réalisés avec l'institut IPSOS en juin puis octobre 2020 ont confirmé nos premières analyses de terrain : la majorité des salariés souhaite que le télétravail se développe en complémentarité avec le travail en présentiel. **Le bureau reste plus que jamais au cœur de l'organisation du travail.** Il doit désormais être un véritable lieu de création et d'échange, flexible, connecté aux solutions de mobilité douce et ouvert sur le quartier, sur la ville sur le territoire. Le Groupe PERIAL a emménagé en 2020 dans son nouveau siège, situé dans le 17^e arrondissement de Paris : **La Factorie by PERIAL** a été conçue pour favoriser l'innovation et la collaboration. Imaginé comme un laboratoire des nouveaux usages, nos équipes y inventent chaque jour l'immobilier responsable de demain.

ÉRIC COSSERAT

PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

PERIAL Asset Management diversifie sa gamme en 2020 et lance PF Hospitalité Europe : une nouvelle SCPI européenne orientée vers l'immobilier d'accueil pour associer performance financière et réponse aux besoins sociétaux !



ÉRIC COSSERAT
PRÉSIDENT DE
PERIAL ASSET MANAGEMENT

PF Hospitalité Europe complète l'offre de PERIAL Asset Management en proposant une solution d'épargne à dimension sociétale. PERIAL Asset Management est pleinement impliquée dans des enjeux sociaux et sociétaux comme la mise en œuvre de solutions d'hébergements accessibles, ou encore le soutien dans des secteurs à fort impact social que représentent la santé ou l'éducation. Comme pour l'ensemble de nos SCPI nous apportons une grande importance aux critères ESG (Environnement, Social et Gouvernance) depuis la sélection des immeubles jusqu'à leur gestion locative.

Ehpad, crèches, résidences étudiantes, résidences séniors, hôtels. Les secteurs de la santé, de l'éducation et de l'hébergement sont portés par des tendances démographiques fortes dans les métropoles européennes.

- Vieillesse de la population européenne : la part des seniors devrait quasiment doubler en 2050
- Hausse de la population mondiale étudiante : +50 % d'étudiants dans le monde depuis 2006
- L'Europe : 1^{ère} destination touristique mondiale attirant plus de 50 % des flux.

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

Faits marquants



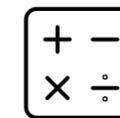
25

Octobre 2020

10 ans après avoir créé la première SCPI de bureaux intégrant une démarche environnementale (PFO₂), PERIAL Asset Management diversifie sa gamme et lance **PF Hospitalité Europe** : la réponse à l'évolution de la démographie et de la mobilité des métropoles européennes.



28 M€
collectés en 2020
pour l'acquisition
de 2 immeubles en Europe



Principales caractéristiques

SCPI spécialisée à capital variable
Investie en **zone euro**
Objectif de rendement 2021 :
4,5 à 5%
Prix de la part : **200 €**
(frais et commission de souscription inclus)
Minimum de souscription : **5 parts**
Versement trimestriel des dividendes
Souscription programmée possible

SCPI TRANSPARENTES



LeParticulier

VICTOIRE D'OR : PERIAL AM
pour son information aux épargnants

Analyse croisée

DE **LOÏC HERVÉ**, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT,
YANN VIDECOQ, DIRECTEUR FUND MANAGEMENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT
 ET **ANNE-CLAIRE BARBERI**, RESPONSABLE RSE ET INNOVATION DU GROUPE PERIAL.

Quel regard portez-vous sur cette année 2020 si particulière ?

Yann Videcoq : Soyons clairs. L'inquiétude était bien réelle en début d'année 2020, mais force est de constater que le marché immobilier s'est maintenu. Les investissements se sont reportés sur les catégories d'immeubles de qualité, bien situés et bien loués et, finalement, le volume des transactions a tout de même atteint 30 Mds€. Ce résultat se situe au-delà de la moyenne des cinq dernières années. L'année 2020 a donc été une année très dynamique. Pour les SCPI plus spécifiquement, même avec une baisse de 15% par rapport à 2019, la collecte 2020 entre dans le top 3 des meilleurs exercices.

Nos SCPI ont été résilientes en 2020

Loïc Hervé : Au vu du contexte, et avec un peu de recul, nous éprouvons un vrai sentiment de fierté pour le travail réalisé par l'ensemble des équipes de PERIAL Asset Management et, plus largement, de l'ensemble du Groupe. En

effet, rien n'était simple et il a fallu la mobilisation totale de chacun, ainsi que le maintien d'un lien fort avec nos clients locataires pour parvenir aux résultats que nos SCPI affichent pour l'année 2020.

Anne-Claire Barberi : J'ajouterais qu'au-delà de la crise de la Covid-19 qui nous a beaucoup mobilisés, 2020 restera aussi pour PERIAL Asset Management une année marquante en termes de structuration de notre politique RSE à l'échelle du Groupe et déclinée à l'échelle des fonds de PERIAL AM par le renforcement de notre stratégie Environnementale Sociale et de Gouvernance, ESG.

Dans ce contexte, comment se sont comportées les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ? Et PF Hospitalité Europe en particulier ?

Loïc Hervé : nos SCPI ont plutôt fait preuve de stabilité. Les taux d'occupation réels de leurs actifs n'ont pas baissé et la relocation des petites et moyennes surfaces – qui représente l'essentiel de leurs patrimoines – a même été plutôt dynamique. Côté encaissements, nous avons travaillé à la bonne adéquation entre la double nécessité de préserver les cash-flows des fonds et d'accompagner au maximum nos locataires, pour leur permettre un redémarrage sans heurts. Grâce à cette approche sur mesure, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management affichent des taux de re-



“
 L'INVESTISSEMENT
 RESPONSABLE
 EST PLUS QUE
 JAMAIS AU CŒUR
 DE LA STRATÉGIE
 DE NOTRE SOCIÉTÉ
 DE GESTION. ”

MATARO (ESPAGNE)
 HÔTEL B&B

couvrement supérieurs à 95% en 2020, taux qui ne cessent de progresser grâce aux échéanciers de paiement accordés pour le restant. Enfin, côté collecte, nous avons atteint cette année les 500 M€. Cumulés avec les effets de cession et de dettes, ils ont permis de réaliser plus de 850 M€ de nouveaux investissements signés ou sécurisés.

Yann Videcoq : Finalement, les SCPI gérées par PERIAL Asset Management ont atteint les objectifs de performances que nous avons fixés et leurs valeurs d'expertises restent en ligne avec celles de 2019, augmentant même pour PF Grand Paris. On peut, à ce titre, saluer l'ensemble des mesures de soutien prises par la majorité des gouvernements européens qui ont globalement permis de réduire l'impact de la crise sanitaire sur les économies et sur les entreprises. Difficile, pour PF Hospitalité Europe, de tirer des conclusions puisque cette nouvelle SCPI n'a été lancée qu'au 1^{er} octobre 2020. On peut néanmoins déjà se satisfaire d'un

Deux fonds labélisés ISR Immobilier

lancement réussi puisqu'elle a bénéficié sur les derniers mois de l'année 2020 d'une collecte de 30M€ qui nous a permis l'acquisition de ses premiers actifs : un hôtel à Barcelone et une résidence médicalisée au Pays-Bas. Cette SCPI, à l'orientation sociale/sociétale, veut proposer à terme une diversité de produits qui répondent aux grandes tendances démographiques de l'Union européenne.

Loïc Hervé : On notera que la crise redonne du lustre aux placements dans les SCPI et démontre une fois encore la modernité de ce type de produit. La mutualisation des risques via de grands portefeuilles en fait une classe d'actifs extrêmement résiliente et les performances globales du marché en 2020 restent élevées dans un contexte si particulier.

Cette crise a-t-elle profondément modifié la stratégie de gestion de PERIAL Asset Management ?

Anne-Claire Barberi : A défaut de la modifier, elle a probablement accéléré l'émergence d'un certain nombre de sujets. Comme évoqué plus tôt, nous avons mis à profit cette année pour structurer notre politique RSE et renforcer notre stratégie ESG au niveau des fonds. Désormais, 100% de notre gamme de SCPI intègrent les critères ESG. Quel que soit l'immeuble acheté ou géré, son profil est passé au crible de 60 critères extra-financiers permettant de noter chaque actif, note actualisée chaque année.

L'investissement responsable est donc plus que jamais au cœur de la stratégie de notre Société de Gestion. En témoignent encore deux événements qui ont marqué notre année 2020. D'une part, la labellisation ISR de deux fonds PERIAL AM dont la SCPI PFO2. Et d'autre part, le lancement d'une nouvelle SCPI baptisée PF Hospitalité Europe. Elle vise à répondre aux besoins sociétaux émergents partout en Europe via des investissements dans des résidences services, séniors, étudiantes, de santé ou d'accueil de la petite enfance. Enfin, pour être à la hauteur de nos ambitions, nous avons aussi digitalisé nos méthodologies de travail et créé de nouveaux outils, à l'image de notre nouvelle plateforme digitale réalisée en partenariat avec REST Solution qui nous permet de centraliser toutes les données ESG de nos immeubles et d'effectuer un suivi précis à leur échelle, comme à celle des SCPI ou de la société de gestion.

Loïc Hervé : Dans la droite ligne de son esprit pionnier PERIAL Asset Management adopte donc aujourd'hui une approche toujours plus vertueuse, pour l'ensemble de ses fonds. Parallèlement, fidèles à une conviction forgée depuis 3 ans, nous avons entrepris de gros plans d'arbitrage pour nous séparer d'actifs à l'avenir incertain et concrétiser, via les nouvelles acquisitions, notre vision des bureaux de demain. Des bureaux de qualité, flexibles, bien connectés aux transports en commun et de préférence situés dans les centres urbains des grandes métropoles françaises et européennes.

Yann Videcoq : Nous appliquerons évidemment cette même sélectivité sur les localisations, les exploitants et la qualité intrinsèque des autres types d'immeubles, les hôtels,



LOÏC HERVÉ, YANN VIDECOQ & ANNE-CLAIRE BARBERI.

l'hospitalité. En effet, nous avons la conviction que le bureau se transforme mais reste le cœur de l'organisation du travail. Nous souhaitons donc proposer à nos locataires des immeubles adaptés au flex-office, modernes, offrant de nombreux services et qui deviennent des lieux de partage et d'échanges pour les utilisateurs. Malgré l'engouement pour le télétravail, il ressort en effet du baromètre de l'épargne immobilière que nous réalisons avec l'institut IPSOS que le bureau reste le lieu de travail plébiscité par les salariés.

Anne-Claire Barberi : Globalement, PERIAL Asset Management est convaincu de l'apport d'une dimension extra-financière à sa stratégie de gestion des fonds. Loin d'être un frein à la performance, elle est au contraire créatrice de valeurs, en termes de rendement comme de valeurs des immeubles gérés.

En 2021, quelles sont les perspectives pour PF Hospitalité Europe ?

Loïc Hervé : Le lancement réussi de PF Hospitalité Europe en 2020 montre qu'on a réussi à convaincre les investisseurs de la qualité du produit. C'est pourquoi nous aimerions atteindre à la fin de l'année 2021 une capitalisation de 100 M€.

PF Hospitalité Europe : objectif 100 M€ de capitalisation

Yann Videcoq : L'objectif est de déployer pleinement notre stratégie, en nous concentrant plutôt sur la santé et l'éducation en 2021, dans l'attente d'une reprise probablement plus lente du secteur hôtelier.

Anne-Claire Barberi : Si la partie sociale/sociétale fait la spécificité de cette nouvelle SCPI, nous souhaitons contribuer à travers ce véhicule à définir une méthodologie de mesure d'impact social des actifs immobiliers, en veillant à améliorer la qualité de vie des utilisateurs. Ce travail placera PF Hospitalité Europe en bonne voie pour obtenir la labellisation ISR.

Transparence et exemplarité

PERIAL ASSET MANAGEMENT INNOVE DEPUIS 55 ANS
DANS LA GESTION D'ACTIFS IMMOBILIERS. SES DIFFÉRENTS PRODUITS
ET MÉTIERS SONT RÉGULÉS PAR UNE POLITIQUE DE GOUVERNANCE
EXIGEANTE ET TRANSPARENTE.



PERIAL est une société holding qui détient 100% du capital de ses deux filiales, PERIAL Asset Management et PERIAL Développement. La filiale PERIAL Property Management a été cédée à Esset Property Management, filiale du groupe Foncia à la fin de l'année 2020.

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 collectifs. Ses différentes activités ont un socle commun : la gestion et la distribution de produits et services immobiliers à destination des investisseurs.

La gérance de votre SCPI est assurée par PERIAL Asset Management, société de gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07000034 en date du 16 juillet 2007 et au titre de la directive, dite « AIFM », 2011/61/UE en date du 22 juillet 2014.

PERIAL Asset Management est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité piloté par le Responsable Conformité et Contrôle Interne (RCCI), qui a également la charge de la gestion des risques et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie. Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière

l'adéquation et l'efficacité du dispositif du contrôle interne. Il évalue également les procédures opérationnelles et les politiques mises en place. Il s'assure de leur application et formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. Le RCCI rend compte des éventuels dysfonctionnements, de ses travaux de contrôle ainsi que des principales recommandations, aux organes de Direction de PERIAL AM, et notamment à la Secrétaire Générale à laquelle il est directement rattaché.

Un dispositif de contrôle de PERIAL AM à 360°

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..



MEMBRES DU COMITÉ EXÉCUTIF : **ÉRIC COSSERAT**, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL DE PERIAL, PRÉSIDENT DE PERIAL ASSET MANAGEMENT, **LOÏC HERVÉ**, DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT, **CHRIS HUTIN**, SECRÉTAIRE GÉNÉRAL DE PERIAL, **NICOLAS LE BROUSTER**, DIRECTEUR FINANCIER DE PERIAL

Le dispositif de contrôle de PERIAL AM repose sur trois niveaux

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

Prévention des conflits d'intérêts

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

Les Associés informés tout au long de l'année

Pour assurer votre information, une synthèse des activités de vos 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 au Conseil de Surveillance des SCPI. La note d'information des SCPI, remise lors de la souscription, détaille le fonctionnement des SCPI.

Un contrôle comptable et financier des SCPI modernisé

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

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

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

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

PERIAL Asset management certifiée ISO 9001

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

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

La responsabilité sociétale au cœur des priorités PERIAL AM

PERIAL AM est signataire depuis 2017 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 obtient la note A chaque année depuis (sur une échelle de A+ à E), valorisant le caractère responsable de sa stratégie d'investissement gestion et d'investissement. Par ailleurs, en 2020, deux fonds gérés par PERIAL Asset Management ont obtenu la nouvelle labélisation ISR : La SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro carbone.

titre de la Directive AIFM et portant notamment sur la gestion de la liquidité, la politique de rémunération, le niveau des fonds propres réglementaires et l'évaluation indépendante des actifs détenus ;

Procédure de gestion du risque de liquidité

PERIAL Asset Management a mis en place les procédures adéquates pour identifier, mesurer et contrôler les risques financiers (liquidité, contrepartie, marché). La fonction de gestion du risque veille, à périodicité fixe, au respect des ratios réglementaires et de bonne gestion qui ont été définis pour l'actif, le passif et l'endettement des SCPI. Dans le cadre de cette fonction, une attention particulière est portée à la liquidité de ce placement. Divers ratios ont, par ailleurs, été définis afin de pondérer le poids d'un immeuble, d'un locataire ou d'un loyer à l'échelle du patrimoine immobilier et de ses revenus. Le poids des souscripteurs de parts est par ailleurs également suivi par un ratio. Ces mesures ont pour objet d'assurer, outre la bonne gestion des SCPI, la meilleure liquidité possible à ce placement immobilier qui dépend de l'existence d'une contrepartie à la souscription ou à l'achat. Des procédures

spécifiques ont, de surcroît, été définies afin d'anticiper ou gérer autant que possible une éventuelle insuffisance de liquidité. PERIAL AM a ainsi déployé un dispositif de suivi périodique, avec notamment la réalisation de stress-tests de liquidité dans des conditions de marchés normales ou exceptionnelles.

A la clôture de l'exercice 2020, les limites fixées pour gérer les risques financiers de votre SCPI étaient respectées et ne faisaient pas apparaître de dépassement.

Une politique de rémunération transparente

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

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

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

Le montant total des rémunérations versées par PERIAL Asset Management pour l'exercice 2020 a représenté 5 752 116 € pour un effectif moyen de 80,76 ETP (Équivalent Temps Plein) dont 1 136 255,27 € en part variable. Il est précisé que cette rémunération couvre les activités de distribution et gestion pour l'ensemble des fonds gérés par PERIAL Asset Management.

S'ajoute à ce montant, la rémunération allouée aux collaborateurs du groupe PERIAL qui fournissent un support aux équipes de PERIAL Asset Management en matières financière, juridique, de développement durable, technique, fiscale, ressources humaines, marketing et informatique.

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



« La RSE et les critères ESG sont un fil conducteur dans notre action de gestion d'actifs qui sous-tend toutes nos interactions avec l'ensemble de nos parties prenantes : locataires, collectivités et partenaires property managers. Nous sommes collectivement conscients de notre responsabilité et des opportunités d'impacter positivement nos activités. »

DIMITRI MAILLARD
Directeur de la Gestion des Actifs Immobiliers

PERFORMANCES RESPONSABLES

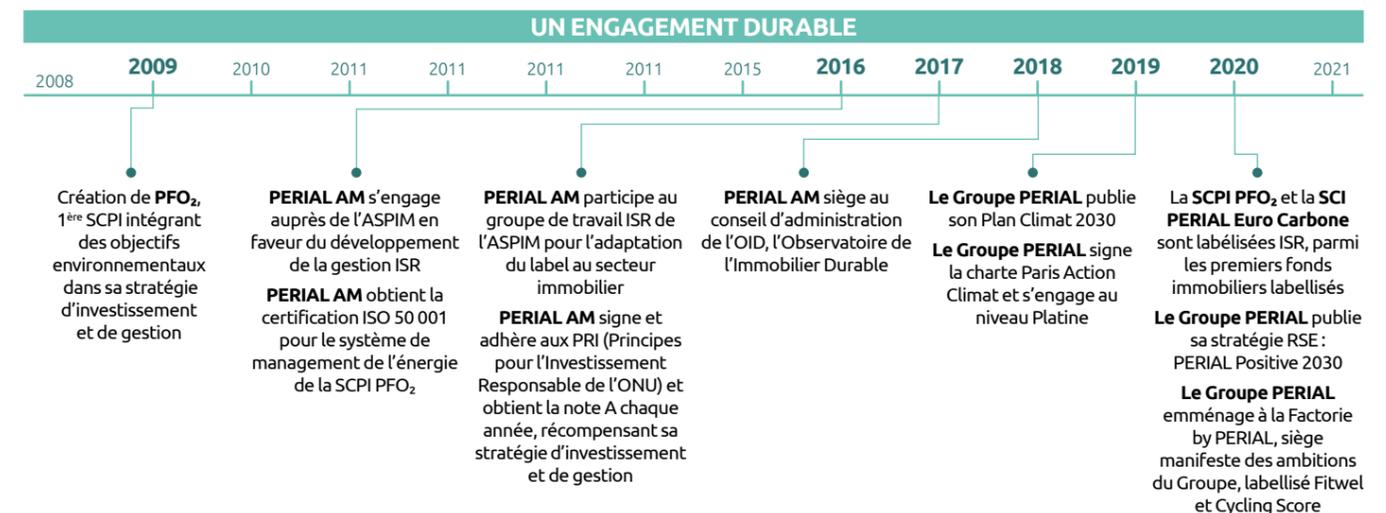
PERIAL Positive 2030 : DURABLEMENT ENGAGÉS POUR DES IMPACTS POSITIFS

Le Groupe PERIAL a dévoilé fin 2020 son plan PERIAL Positive 2030, renforçant ses engagements, traduisant ses convictions et ambitions à horizon 2030. À l'image du Groupe, PERIAL Asset Management vise ainsi un impact positif sur trois piliers majeurs, à la croisée des enjeux environnementaux et sociaux : le climat, la communauté, le territoire.

- **Le Climat**, pour participer activement à limiter le changement climatique.
- **La Communauté**, pour développer les conditions pour un bien-vivre ensemble pérenne.
- **Le Territoire**, pour être un acteur de territoires plus inclusifs.

Ces ambitions, déclinées selon douze thématiques, se transcrivent naturellement dans l'activité de PERIAL AM.

Pour plus d'information, consultez la page PERIAL Positive 2030, au lien <https://www.perial.com/perial-positive-2030>.



Une stratégie Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG) transversale

La stratégie ESG de PERIAL AM se décline à l'échelle de l'ensemble des fonds gérés, tout en prenant en compte les spécificités des stratégies de gestion et d'investissement de chacun. Elle s'appuie notamment sur l'évaluation de la performance extra-financière 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 d'une soixantaine de critères ESG, parmi lesquels :

- Critères Environnementaux : consommations d'énergie et émissions carbone liées, gestion des déchets, préservation et amélioration de la biodiversité ;
- Critères Sociaux et sociétaux : accessibilité en transports, services sur site et à proximité, accessibilité, paramètres de confort et de santé des occupants ;
- Critères de Gouvernance : engagement RSE des locataires, engagement avec les parties prenantes, résilience urbaine.

La population européenne évolue, et ses besoins avec elle. PF Hospitalité Europe, en investissant dans des actifs de santé et d'hébergement, propose une réponse à ces besoins. L'adaptation de la stratégie ESG à la gestion de la SCPI PF Hospitalité Europe valorise dès lors les critères relatifs au confort, à la santé, à l'accessibilité, aux services, etc. dans l'évaluation de la performance des actifs.

La stratégie ESG de PERIAL AM vise plusieurs objectifs :

- Construire et gérer des fonds résilients aux évolutions de la société
- Permettre aux fonds de générer des impacts positifs sur le climat, la communauté et le territoire tout en réduisant les impacts négatifs
- Rendre les épargnants et les investisseurs acteurs de la transformation vers une société plus vertueuse

Pour plus d'information, consultez la page PERIAL Positive 2030 et la page Stratégie ESG de PF Hospitalité Europe : <https://www.perial.com/scpi/pf-hospitalite-europe/strategie-esg-scp-pf-hospitalite-europe>.

Une gestion responsable et exigeante



LES PERFORMANCES FINANCIÈRES ET EXTRA-FINANCIÈRES ne sont plus décorréées, et répondent à une vraie demande des locataires d'une part et des investisseurs d'autre part pour des investissements plus responsables.

La stratégie d'amélioration des critères Environnementaux Sociétaux et de Gouvernance (ESG) des immeubles gérés par PERIAL AM s'inscrit dans une démarche plus globale du Groupe PERIAL. En effet, notre programme **PERIAL Positive 2030** structure nos engagements en matière de RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) et fixe une feuille de route et des objectifs ambitieux à horizon 2030 pour l'ensemble des activités du Groupe.



ANNE-CLAIRE BARBERI
RESPONSABLE
RSE ET INNOVATION

Aujourd'hui, la dimension extra-financière des actifs est systématiquement prise en compte sur 100% de la gamme de produits gérés par PERIAL AM. Parmi ces produits, deux d'entre eux, la SCPI PFO₂ et la SCI PERIAL Euro Carbone, sont labélisés ISR, valorisant la dimension responsable de leurs stratégies d'investissement et de gestion.

Notre démarche d'investissement responsable est exigeante et nous pousse à améliorer sans cesse nos processus d'investissement et de gestion des actifs d'une année sur l'autre, dans une **approche dite « best in progress »**. Elle répond à nos convictions, de plus en plus partagées par les acteurs du marché. Il est en effet aujourd'hui démontré que les entreprises qui intègrent les enjeux RSE au cœur de leur stratégie font preuve d'une meilleure résilience, notamment en période de crise.



La démarche Best In Progress : Les immeubles sont valorisés par des actions d'amélioration de la performance ESG Environnementale, Sociétale et de Gouvernance. Cette valorisation se traduit principalement par des leviers relatifs à l'usage des actifs, à leur maintenance et à leur exploitation, et se fait en étroite collaboration avec les locataires et les intervenants techniques. PERIAL Asset Management adopte ainsi une démarche « Best in Progress » : la société de gestion recherche l'amélioration permanente des performances ESG de ses immeubles plutôt que l'acquisition d'immeubles déjà performants.

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

8 INDICATEURS DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE SUIVIS

- 1** La Performance énergétique
- 2** Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES)
- 3** La Biodiversité
- 4** Les Labélisations & Certifications
- 5** La Mobilité
- 6** Les Services à proximité des immeubles
- 7** La Gestion de la Chaîne d'Approvisionnement
- 8** La Résilience

1966

Gestion immobilière, collecte des loyers

CRÉATION DE PF1, UNE DES PREMIÈRES SCPI

2009

Objectifs de réduction de consommation à 8 ans

- 40% de consommation énergétique (ou atteinte d'un seuil de 200 kWhEP/m²/an)
- 30% de consommation d'eau (ou atteinte d'un seuil de 45L/j/personne)

CRÉATION DE PFO₂

2020

Création du PERIAL ESG score

Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance pour piloter les immeubles depuis l'acquisition jusqu'à la cession, en passant par la gestion

CRÉATION DE PERIAL ESG SCORE

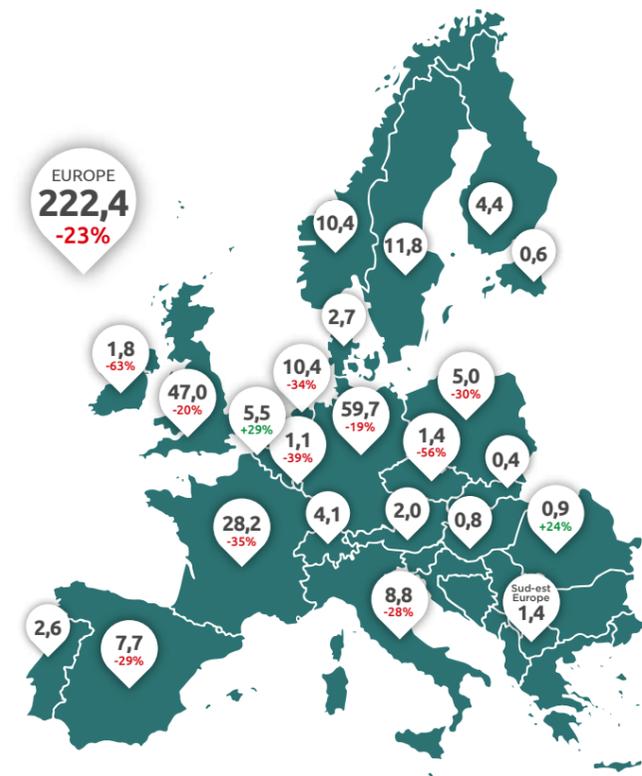
2030

Programme PERIAL Positive 2030

Des objectifs de performance fixés sur 12 thématiques, déclinés sur trois piliers : Climat, Communauté et Territoire

DÉFINITION D'OBJECTIFS DE PERFORMANCE POUR TOUS LES FONDS PERIAL AM

Le point sur l'actualité & l'environnement économique



INVESTISSEMENT EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE (en Mds €, 2019/2020)
Source BNP Paribas Real Estate



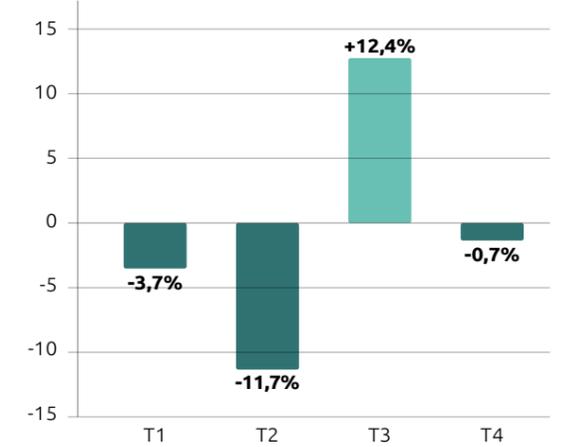
“ Il y a désormais beaucoup d'échanges autour de L'ESG avec nos partenaires : trois lettres qui résument une stratégie globale de PERIAL AM que nous nous devons d'expliquer, de détailler. Cette pédagogie au quotidien, c'est ma façon d'agir pour un avenir durable. ”

CHRISTOPHE DE COURTIVRON
Directeur des Partenariats CGP

Une crise sanitaire aux répercussions inédites

L'émergence de la pandémie de la Covid-19 au début de l'année 2020 a pris le monde par surprise. Sur l'ensemble de l'année 2020, le produit intérieur brut (PIB) a chuté de 6,8% en zone euro ; un chiffre annuel qui masque une courbe annuelle en forme de W, mettant en évidence l'impact des périodes de confinements.

La première vague de l'épidémie de la Covid-19 a été éprouvante (-11,7%), mais les constats d'un rebond au 3^e trimestre 2020 et d'un recul moins fort pendant le 2^e confinement montrent que l'économie a su s'adapter. La plupart des pays européens ont lancé leurs programmes de vaccination contre la Covid-19 dans un espoir d'un retour à la normale pour la deuxième partie de l'année 2021. L'enjeu majeur aujourd'hui de l'ensemble des Etats mondiaux est d'assurer une relance de la confiance et un redressement de l'activité.



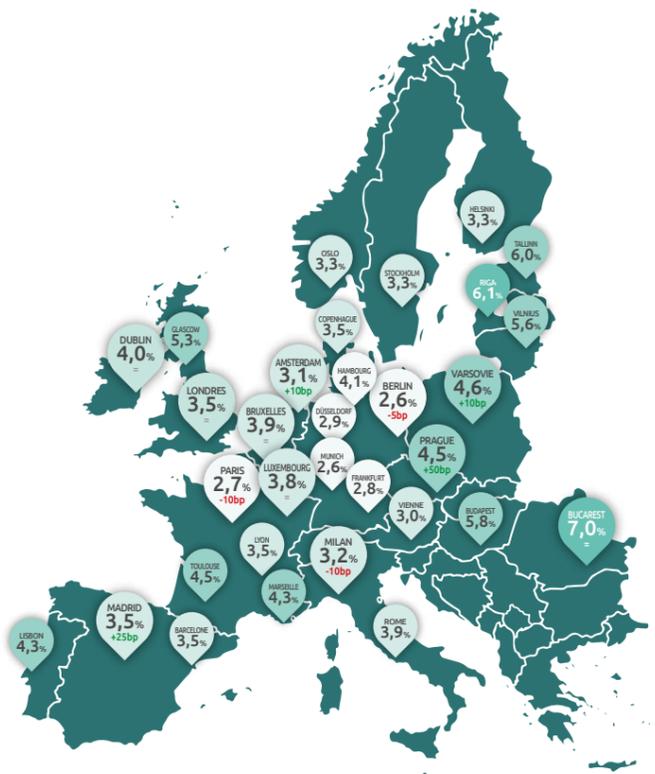
TAUX DE CROISSANCE DU PIB DE LA ZONE EURO EN 2020
PAR RAPPORT AU TRIMESTRE PRÉCÉDENT EN % DE VARIATION
Source Eurostat

L'investissement en Immobilier d'entreprise en baisse de 23% en Europe

Après une année record en 2019, l'investissement en immobilier d'entreprise en Europe s'élève à 222,4 milliards d'euros en 2020, soit une baisse de 3% par rapport à l'année dernière. Si la baisse est marquée il s'agit d'un niveau supérieur à la moyenne des 5 dernières années.

La répartition de ces volumes investis n'a pas été constante tout au long de l'année. Le premier trimestre a été très dynamique dans la continuité de 2019 avec près de 70 milliards d'euros investis. Après l'apparition de la pandémie de la Covid-19, le marché a connu donc un réel ralentissement traduisant la prudence du marché face à cette situa-





VACANCE DE BUREAUX EN EUROPE (Var. T4 2020/T4 2019)
 ○ <3% - ● 3-4% - ● 4-6% - ● >6%
 Source BNP Paribas Real Estate



“ Je suis vigilante à ce que les outils et les process que nous déployons respectent les principes du label Numérique Responsable, qui favorise l'émergence de pratiques éthiques et responsables au cœur de l'entreprise. ”

LAETITIA POUSSIN
 Responsable du Contrôle de Gestion



tion inédite. La stratégie des investisseurs s'est alors focalisée sur l'acquisitions des actifs les plus sécurisés dans les meilleures localisations.

Les taux de rendement des bureaux Prime se compressent encore sur certains marchés

La tendance à la baisse des rendements bureaux « prime » en cours pendant plusieurs années s'est globalement arrêtée sur la plupart des marchés. Certains marchés européens ont tout de même connu une nouvelle compression sur les emplacements les plus qualitatifs, comme Paris et Berlin, alors que d'autres ont enregistré des corrections plus ou moins significatives, principalement sur les marchés secondaires.

Une demande placée Bureaux en baisse sur les principales métropoles européennes

Avec 7,36 millions d'euros, la demande placée ressort en nette baisse de 41% sur la totalité des principaux marchés

européens. Celle-ci a été lourdement impactée par les mesures de confinement de 2020 et les entreprises ont été dans l'obligation de retarder leurs prises de décisions. Un niveau au plus bas depuis 2009. Néanmoins la situation est très contrastée suivant la taille des prises à bail. Ainsi si les grandes entreprises ont complètement figé leurs décisions pour les mois à venir créant un arrêt total des transactions supérieures à 5000 m² à l'inverse les PME / PMI ont continué à avoir une activité locative soutenue sur les surfaces de taille intermédiaire qui représentent l'essentiel des stocks des SCPI.

Des taux de vacance qui restent maîtrisés dans les principales métropoles européennes

La crise a débuté en 2020 dans un contexte de marché où les taux de vacance étaient historiquement faibles, avec des fondamentaux solides et un pipeline limité de déve-

loppement d'actifs immobiliers.

Le taux de vacance à augmenter de 110bps pour s'établir à 6,8% en fin d'année 2020. Néanmoins ce taux permet de maintenir les loyers à leur niveau de 2019. Ainsi l'année 2020 n'a pas connu de modification significative sur le niveau des loyers dans les grandes métropoles européennes.

Le marché de la santé : des fondamentaux solides avec une offre à renforcer

Les fondamentaux du marché de la santé sont bien ancrés et la demande poussée par les évolutions démographiques et l'augmentation du nombre de personnes âgées va continuer à s'accroître dans les prochaines années. L'immobilier de santé européen, demeure une classe d'actifs très recherchée par les investisseurs mais le manque de produits de qualité disponibles à la vente limite les transactions. Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé restent globalement stables avec tout de

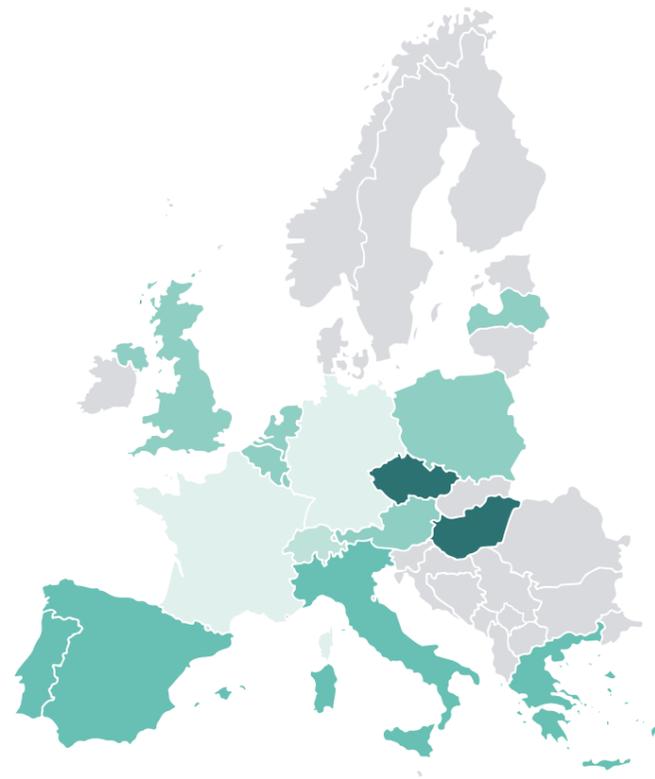
même quelques compressions.

Le volume d'investissement (résidences seniors et maisons de retraite médicalisées) a totalisé 6,6 milliards d'euros en Europe en 2020 (-17% sur un an) et en hausse en zone euro (+4% sur un an) avec 4,4 milliards d'euros d'investissements. Le marché reste contraint par le peu d'actifs disponibles mais la crise actuelle devrait contribuer à développer la construction d'infrastructures de santé.

Le secteur hôtelier, un secteur touché par la pandémie

Les investissements sur des actifs hôteliers ont nettement baissé sur l'année 2020 en raison des fermetures des frontières et des mesures très restrictives impactant le secteur du tourisme. Le marché de l'investissement hôtelier comptabilise moins de 9 milliards d'euros, soit une baisse de 65% par rapport à l'année dernière. Dans ce contexte, la catégorie des hôtels qui s'en sortent





ÉVOLUTION ANNUELLE DU REVPAR EN 2020 PAR PAYS
 ○ > -65% – ● de -70 à -65% – ● de -75 à -70% – ● de -80 à -75% – ● < -80%
 Source BNP Paribas Real Estate

le mieux sont les hôtels économiques, contrairement à l'hôtellerie haut de gamme, pénalisée par l'absence de clientèle internationale. Les marchés régionaux font preuve de plus de résilience en accueillant une clientèle domestique notamment lors de la saison estivale. Un rebond est attendu pour 2021.

Nos convictions et évolution de la stratégie

Une amélioration de l'activité est espérée en 2021 et les secteurs d'activité les plus touchés devraient commencer à se redresser pour retrouver leur rythme de croisière. Néanmoins, compte-tenu d'une pandémie toujours en cours à la fin du premier trimestre 2021, l'incertitude demeure.

L'impact du télétravail continuera à se faire sentir sur la demande locative, néanmoins notre conviction forte est que le bureau reste au cœur de l'organisation du travail : un bureau de plus en plus flexible, véritable lieu de partage et de créativité, localisé à proximité des transports en commun et aux fortes performances environnementales. Nous restons actifs sur les marchés car des opportunités d'investissement pourraient être à saisir avec le retour progressif à la normale.

| 2020 T4 (12 mois) | |
|--|--------------|
| Taux d'occupation des chambres en Europe | 33,1% |
| RevPar en Europe | 30,9 € |
| Nombre de chambres vendues ou louées en Europe | 582 000 000 |
| Taux de rendement "Prime" hôtelier des grandes villes d'Europe | 4,25% - 6,5% |
| 2021 | |
| Perspectives des arrivées touristiques en 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

Président
 Monsieur Éric COSSERAT
 Directeur Général Délégué
 Loïc HERVÉ

INFORMATION

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

COMMISSAIRES AUX COMPTES

SECA FOREZ

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉMENTS

FINEXSIS AUDIT

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 immobilier

Cushman & Wakefield Valuation

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

SARL DVH, représentée par Monsieur Damien VANHOUTTE

VICE-PRÉSIDENTE

SCI ISIS, représentée par Madame Dany PONTABRY

MEMBRES

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

Rapport de gestion



Pf HOSPITALITÉ
EUROPE

Performances financières



**Objectifs
de rendement 2021**
4,5 à 5%



**TDVM* 2020
annualisé**
6,25%

* Le DVM est un indicateur de performance. Il s'agit du ratio entre le dividende brut distribué par part et le prix moyen de la part sur l'année. PF Hospitalité Europe a été lancée au mois d'octobre 2020.



Prix de la part
200 €



978
Associés
au 31/12/2020



28 M€
capitalisation
au 31/12/2020

LES CHIFFRES SIGNIFICATIFS 2020

| | |
|---|--------------|
| Nombre de parts | 139 944 |
| Prix de la part au 01/01 | n/a |
| Prix de la part au 31/12 | 200 € |
| Prix de retrait au 31/12 | 183,00 € |
| Montant annuel des transactions sur le marché | 26 868 983 € |
| Nombre de parts échangées | 139 944 |
| PMP (Prix de part acquéreur moyen) | 192,00 € |
| VPM (Variation du prix moyen de la part) | n/a |

Un lancement réussi dans un contexte inédit

Votre SCPI PF Hospitalité Europe a obtenu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers le 18 août 2020 et a réalisé son premier exercice social qui s'est terminé le 31 décembre 2020.

Un nouveau projet pour les équipes de PERIAL Asset Management qui sont prêtes à relever le défi d'une stratégie d'investissement spécialisée dans l'accueil et l'hébergement en Europe.

Au 31 décembre 2020, près de 140 000 parts avaient déjà été créées, représentant un montant total de 27M€, prouvant que notre conviction sur le secteur de l'hospitalité est partagée par un grand nombre d'investisseurs.

Ces capitaux nous ont déjà permis d'acquérir deux actifs en 2020 : un hôtel pour 6,5M € situé près de Barcelone et loué à B&B, un opérateur de qualité, pour une très longue durée, ainsi qu'une résidence médicalisée acquise en VEFA située à Herleen, aux Pays-Bas pour un montant d'engagement de 10 M€ dont 4,5 M€ de fonds déjà décaissés. Elle est louée à un opérateur de renom disposant d'une assise financière solide.

Au total, la SCPI PF Hospitalité Europe s'est engagée à hauteur de 16,5M€ cette année avec un rendement d'acqui-

sition immobilier moyen de plus de 5 %.

Dans ces conditions, le résultat comptable par part en jouissance s'établit à 4,37 €. Le niveau du résultat net nous permet de distribuer 1€ par part en jouissance et d'alimenter le report à nouveau de la SCPI équivalent à 3,37 € par part en jouissance.

PERSPECTIVES 2021

La SCPI PF Hospitalité Europe déploie une stratégie d'investissement reposant sur des fondamentaux solides. Le marché de l'hôtellerie a connu une année 2020 difficile et pourrait se structurer autour des opérateurs les plus solides. Néanmoins, l'Europe reste structurellement en sous offre de chambres hôtelières et la situation du marché



“L'implication de PERIAL AM dans la dynamique ESG est au cœur des échanges que nous avons avec nos clients. Ces derniers veulent aujourd'hui connaître l'impact de leurs investissements et privilégient de plus en plus les solutions vertueuses.”

VICTOR PLÉ
Responsable de la Clientèle Privée

devrait s'améliorer après la crise. Le marché de la santé est en plein essor, avec une demande bien supérieure à l'offre. Nous restons donc à l'écoute des opportunités des marchés européens afin de saisir les meilleures opportunités. C'est dans ce contexte que nous décidons de fixer notre fourchette de distribution de dividende pour 2021 entre 9€ et 10€ par part, indépendamment de tout évènement nouveau défavorable en rapport avec la crise sanitaire.

Situation des placements

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.

Notre objectif dans la gestion de la dette est de pouvoir réaliser des acquisitions en anticipation de la collecte et ainsi créer de la valeur pour les porteurs de part. Ces emprunts permettent, grâce à l'effet de levier, de bénéficier du différentiel de taux entre le rendement locatif des immeubles et le coût de la dette très faible, c'est « l'effet de levier » qui nous permet d'améliorer la performance du fonds. Les échéances des emprunts mis en place sont étalées par

mesure de prudence, pour nous permettre d'avoir toujours la capacité d'honorer les remboursements de dette, même en période de crise.

CESSIONS

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

Situation locative

PATRIMOINE

| PF HOSPITALITÉ EUROPE | |
|-----------------------|----------|
| Surface m² | 9 158 m² |
| Nbre immeubles | 2 |
| Nbre locataires | 2 |
| TOF au 4T 2020 | 100% |

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

EXPERTISES

C'est la société Jones Lang LaSalle (JLL), qui a été nommée en tant qu'expert externe en évaluation immobilière. Du fait, des récentes acquisitions aucune expertise n'a été réalisée en 2020 par l'expert en évaluation.



RÉSULTATS ET DISTRIBUTION

Le premier exercice comptable de PF Hospitalité Europe est sur une durée de 6 mois en 2020 :

Les loyers et produits annexes se sont élevés à **55 354 €**.

Le résultat de l'activité immobilière ressort à **41 586 €**.

Le résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière s'élève à **-32 120 €**.

Les produits de trésorerie se sont élevés à **12 661 €**.

Le résultat financier s'établit à **12 661 €**.

Le compte de résultat se solde par un bénéfice net de **22 127 €**.

Sur le bénéfice net distribuable, soit :

| | |
|------------------------------|-------------------|
| Bénéfice de l'exercice : | 22 127 € |
| Report à nouveau antérieur : | + néant € |
| Soit : | = 22 127 € |

Nous vous proposons :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant des acomptes déjà versés, soit **5 067 €**,

- d'affecter au report à nouveau le solde de **17 060 €**.

Le bénéfice par part en jouissance s'élève ainsi à **4,37 €** et le dividende à **1,00 €** par part.

Le report à nouveau représente **3,37 €** par part en jouissance.

MARCHÉ DES PARTS

En 2020, PF Hospitalité Europe a créé **139 944** nouvelles parts pour **26 868 983 €**.

Aucun retrait sur la période.

La valeur comptable s'établit à **177,94 €** par part, similaire à la valeur de réalisation tandis que la valeur de reconstitution atteint **198,16 €** par part.



“ Au-delà de travailler à la labélisation ISR d'un fonds, diffuser la culture ESG au sein de l'entreprise représente un enjeu majeur. La prise en compte des questions environnementales, sociales et de gouvernance doit imprégner chacune de nos actions, c'est une condition sine qua non de réussite. ”

ARIYO SOULEYMANE
Chargée de RSE et d'Innovation

FOCUS ACQUISITIONS

| IMMEUBLE | H.T. | TVA 21% | DÉCAISSÉ TTC | ENGAGÉ |
|----------------------|------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| Clinique HERLEEN | 4 452 845,38 € | 168 597,53 € | 4 621 442,91 € | 10 000 000,00 € |
| B&B Barcelone MATARO | 6 429 011,10 € | 42 000,00 € | 6 471 011,10 € | |
| | 10 881 856,48 € | 210 597,53 € | 11 092 454,01 € | 16 471 011,10 € |

Pf HOSPITALITÉ EUROPE

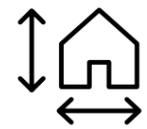
Performances immobilières



2
immeubles



2
baux



9 158 m²



Durée résiduelle
moyenne des baux
15 ans

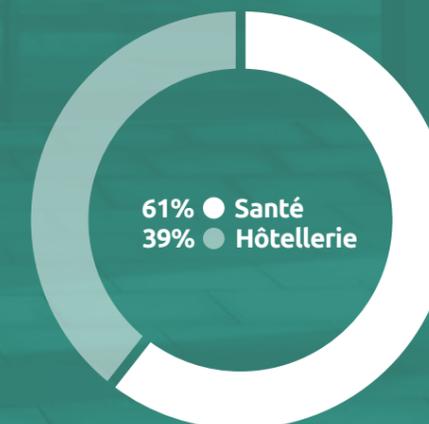


Taux d'occupation
Financier
100 %

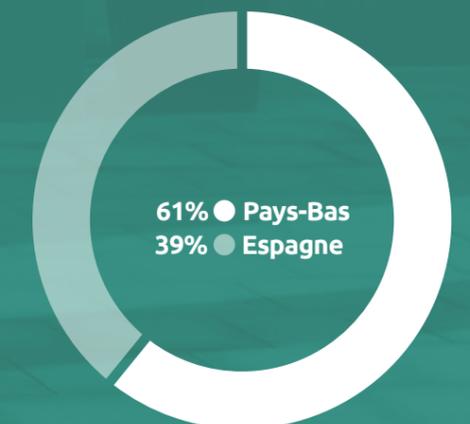


Taux d'occupation
Réal
100 %

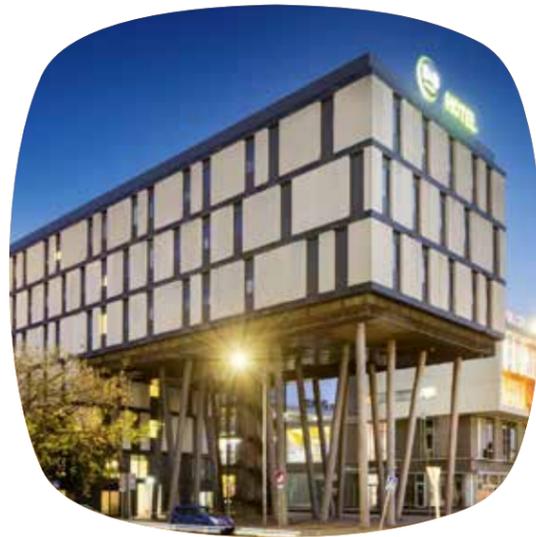
Répartition
sectorielle



Répartition
géographique



Focus acquisitions



Hôtel B&B MATARO (ESPAGNE)

- Acquisition 6 M€
- 3 500 m²
- 108 chambres
- Situé au cœur du parc technologique « Tecnocampus » à proximité immédiate de la plage
- Exploité par le groupe B&B Hotels, leader dans le secteur Budget & Economie, pour une durée ferme de 15 ans.
- Localisé dans un environnement tertiaire de plus de 800 000 m², à proximité de Paris

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

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT



Établissement de Santé (en VEFA) HEERLEN (PAYS BAS)

- Acquisition 11 M€
- 6 000 m²
- 46 appartements équipés pour personnes dépendantes ainsi que 14 studios de soins intensifs
- Situé à la frontière belge-allemande, dans la ville moyenne de Heerlen qui compte environ 100 000 habitants dont près d'un tiers a plus de 65 ans
- L'établissement sera exploité par Philadelphia Care, 3^e opérateur national, pour une durée ferme de 15 ans, renouvelable 5 ans

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

LOÏC HERVÉ
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ DE PERIAL ASSET MANAGEMENT

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI PF HOSPITALITÉ EUROPE

Mesdames, Messieurs,
Cher(e)s associé(e)s de PF Hospitalité Europe,

Nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2020 conformément aux statuts de notre société et aux dispositions qui régissent la SCPI.

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

Lors de nos réunions, outre les comptes audités par le Commissaire aux comptes, nous avons pu examiner la situation locative et le marché des parts. Cela nous a permis de largement débattre sur les sujets relatifs à la mission qui nous est dévolue, avec la vigilance nécessaire à l'appréciation du travail accompli par la Société de Gestion.

S'agissant du récent démarrage de notre SCPI, notre tâche s'est révélée allégée. Entre l'obtention du visa de l'AMF et la fin de l'exercice social, seuls deux immeubles ont été acquis pour un montant de 16 M€ grâce à une collecte totalisant 27 M€ au 31.12.2020 pour 139 944 parts souscrites.

Le lancement de notre SCPI semble réussi. La Société de Gestion a pratiqué une double diversification pour les investissements : géographique et sectorielle.

La distribution est peu significative puisque le nombre de parts en jouissance en fin d'année était très faible en rapport au nombre de parts total subissant pour la plupart une entrée en jouissance différée.

Perspectives 2021

Les perspectives nous paraissent intéressantes malgré une conjoncture difficile dans le contexte sanitaire.

La Société de Gestion envisage une distribution 2021 comprise entre 9 € et 10 € par part, soit un rendement de 4,5 % à 5 %. Elle se ferait grâce à des investissements opportunistes et spécialisés dans l'accueil et l'hébergement en Europe, à partir de ressources provenant d'une collecte soutenue abondée par de l'endettement.

Conclusion

PERIAL a tracé le sillon d'une nouvelle SCPI dont la spécificité repose sur l'opportunité et le thème de l'hébergement dans l'espace européen.

Nous comptons sur son savoir-faire pour aboutir aux objectifs qu'elle s'est fixés. La réussite de ce défi proviendra de la poursuite des investissements de qualité à un rythme anticipant la collecte.

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

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

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

DAMIEN VANHOUTTE
PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PF Hospitalité Europe relatifs à l'exercice du 12 juin 2020 au 31 décembre 2020, 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 12 juin 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Comme précisé dans la note « Valeurs estimées des immobilisations locatives » (II) de l'annexe, les placements immobiliers présentés dans la colonne « valeur estimée » 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, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

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

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

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

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

Responsabilités de la société de gestion

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à

l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détec-

tion 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 6 avril 2021

LE COMMISSAIRE AUX COMPTES
B&M CONSEILS
BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES
ASSEMBLÉE D'APPROBATION DES COMPTES DE
L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020

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'attache 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 avons été avisés, pour ce premier exercice d'activité, des conventions suivantes :

Avec PERIAL Asset Management, votre société de gestion

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

- Une commission de souscription perçue auprès des acquéreurs lors de la souscription de parts nouvelles d'un montant maximal égal à 8,5 % hors taxes du prix de souscription des parts, nominal plus prime d'émission. Cette commission, prélevée sur la prime d'émission, s'est élevée à **1 515 428 € hors taxes** pour l'exercice 2020.

- 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 **4 372 € hors taxes** au cours de l'exercice 2020.

- 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 2020.

- Une commission de suivi et de pilotage des travaux au taux maximal de 3 % TVA en sus du montant des travaux réalisés.

Aucune commission n'a été versée à ce titre par votre SCPI sur ce premier exercice d'activité.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par votre organe délibérant dont l'exécution se serait poursuivie étant donné le premier exercice d'activité de votre société.

Fait à Paris, le 6 avril 2021

Le COMMISSAIRE AUX COMPTES

B&M CONSEILS

BRUNO MECHAIN

MEMBRE DE LA COMPAGNIE REGIONALE DE PARIS

État du patrimoine (en euros)

| | 31/12/20 | |
|---|----------------------|-----------------------|
| | 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 | + | 9 923 086,10 |
| Immobilisations en cours | + | 802 845,38 |
| Provisions liées aux placements immobiliers | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | - | - |
| Gros entretiens / à répartir sur plusieurs exercices | - | - |
| Provisions pour risques et charges | - | - |
| Titres Financiers contrôlés | | |
| Immobilisations financières contrôlées | + | - |
| Dépréciation exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées | - | - |
| Provisions pour risques et charges | + | - |
| TOTAL I (Placements immobiliers) | | 10 725 931,48 |
| Immobilisations financières | | |
| Immobilisations financières non contrôlées | + | - |
| Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées | - | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées | + | - |
| Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées | + | - |
| Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées | - | - |
| TOTAL II (Immobilisations financières) | | - |
| AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION | | |
| Actifs immobilisés | + | - |
| Associés capital souscrit non appelé | + | - |
| Immobilisations incorporelles | + | - |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie...) | + | - |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | - | - |
| Créances | | |
| Locataires et comptes rattachés | + | 42 048,79 |
| Autres créances | + | 550 455,55 |
| Provisions pour dépréciation des créances | - | - |
| Valeurs de placement et disponibilité | | |
| Valeurs mobilières de placements | + | - |
| Fonds de remboursement | + | - |
| Autres disponibilités | + | 15 136 339,99 |
| TOTAL III (Actifs d'exploitation) | | 15 728 844,33 |
| Provisions pour risques et charges | | |
| Dettes | | |
| Dettes financières | - | - |
| Dettes d'exploitation | - | 908 128,97 |
| Dettes diverses | - | 644 397,00 |
| TOTAL IV (Passifs d'exploitation) | | - 1 552 525,97 |
| Comptes de régularisation actif et passif | | |
| Charges constatées d'avance | + | - |
| Produits constatés d'avance | - | - |
| Charges à répartir sur plusieurs exercices | + | - |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | + | - |
| TOTAL V (Comptes de régularisation) | | - |
| CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V) | | 24 902 249,84 |
| VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE | | 24 902 249,84 |

Tableau de variation des Capitaux Propres

| | Situation d'ouverture 31/12/2019 | Affectation résultat N-1 | Autres mouvements | Situation de clôture 31/12/2020 |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Capital | | | | |
| Capital souscrit | - | | 20 991 600,00 | 20 991 600,00 |
| Capital en cours de souscription | - | | | |
| Capital retrait de parts | - | | - | - |
| Primes d'émission et de fusion | - | | | |
| Primes d'émission ou de fusion | - | | 5 877 383,20 | 5 877 383,20 |
| Primes d'émission en cour de souscription | - | | | |
| Primes d'émission retrait de parts | - | | - | - |
| Prélèvement sur primes d'émission ou de fusion | - | | - 1 983 793,24 | - 1 983 793,24 |
| Ecarts de réévaluation | - | | | |
| Ecarts de réévaluation | - | | | |
| Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs | - | | | |
| Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable | - | | | |
| Plus ou moins values réalisées sur cession d'immeubles et de titres financiers contrôlés | - | | - | - |
| Réserves | - | | | |
| Report à nouveau | - | - | | - |
| Résultat de l'exercice | - | - | 22 126,88 | 22 126,88 |
| Acompte sur distribution | - | - | - 5 067,00 | - 5 067,00 |
| TOTAL GENERAL | - | - | 24 902 249,84 | 24 902 249,84 |

Compte de Résultat

| | | 31/12/20 |
|--|---|---------------------|
| PRODUITS IMMOBILIERS | | |
| Produits de l'activité immobilière | | |
| Loyers | + | 35 920,83 |
| Charges facturées | + | 243,60 |
| Produits des participations contrôlées | + | - |
| Produits annexes | + | 19 433,32 |
| Reprises de provisions pour gros entretiens | + | - |
| Transferts de charges immobilières | + | - |
| TOTAL I : Produits immobiliers | | 55 597,75 |
| Charges de l'activité immobilière | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | - | 243,60 |
| Travaux de gros entretiens | - | - |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | - | - |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | - | - |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | - | - |
| Autres charges immobilières | - | 13 768,32 |
| Dépréciation des titres de participation contrôlés | - | - |
| TOTAL II : Charges immobilières | | 14 011,92 |
| Résultat de l'activité immobilière A = (I - II) | | 41 585,83 |
| Produits d'exploitation | | |
| Reprise d'amortissement d'exploitation | + | - |
| Reprise de provision d'exploitation | + | - |
| Transferts de charges d'exploitation | + | 1 671 352,73 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | + | - |
| TOTAL I : Produits d'exploitation | | 1 671 352,73 |
| Charges d'exploitation | | |
| Commissions de la société de gestion | - | 4 372,32 |
| Charges d'exploitation de la société | - | 175 672,23 |
| Diverses charges d'exploitation | - | 1 523 427,73 |
| Dotations aux amortissement d'exploitation | - | - |
| Dotations aux provisions d'exploitation | - | - |
| Dépréciation des créances douteuses | - | - |
| TOTAL II : Charges d'exploitation | | 1 703 472,28 |
| Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II) | | - 32 119,55 |
| Produits financiers | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | + | - |
| Produits d'intérêts des comptes courants | + | - |
| Autres produits financiers | + | 12 660,60 |
| Reprise de provisions sur charges financières | + | - |
| TOTAL I : Produits financiers | | 12 660,60 |
| Charges financières | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | - | - |
| Charges d'intérêts des comptes courants | - | - |
| Autres charges financières | - | - |
| Dépréciations | - | - |
| TOTAL II : Charges financières | | - |
| Résultat financier C = I - II | | 12 660,60 |
| Produits exceptionnels | | |
| Produits exceptionnels | + | - |
| Reprises de provisions exceptionnelles | + | - |
| TOTAL I : Produits exceptionnels | | - |
| Charges exceptionnelles | | |
| Charges exceptionnelles | - | - |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | - | - |
| TOTAL II : Charges exceptionnelles | | - |
| Résultat exceptionnel D - I + II | | - |
| Résultat net (A + B + C + D) | | 22 126,88 |



Résolutions à titre ordinaire

PREMIÈRE RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion, du rapport du Conseil de surveillance et du rapport du Commissaire aux comptes, sur l'activité de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 :

- approuve lesdits rapports, bilan, compte de résultat et annexes tels qu'ils lui ont été présentés qui se soldent par un bénéfice de 22 127,00 euros,
- approuve en conséquence les opérations résumées dans ces rapports et traduites dans ces comptes, et
- donne quitus à la Société de Gestion de l'exécution de sa mission pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 22 127,00 euros de la manière suivante :

- de fixer le dividende de l'exercice au montant de : **5 067,00 €** correspondant au montant total des acomptes déjà versés.
- d'affecter le solde au report à nouveau : **17 060,00 €**

En conséquence, le montant de dividende unitaire par part (pleine jouissance) s'élève, pour l'exercice clos le 31 décembre 2020 à 1,00 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées conclues au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020 telles que visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ces rapports et en approuve le contenu et les conventions réglementées qui y sont mentionnées.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, approuve les

valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur comptable de la Société fixées au 31 décembre 2020 :

- valeur de réalisation **24 902 249,83 €**
- valeur de reconstitution **27 731 145,41 €**
- valeur comptable **24 902 249,83 €**

CINQUIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, fixe au montant de 15 000 euros la rémunération à allouer globalement aux membres du Conseil de surveillance pour l'exercice 2021 et autorise le remboursement des frais de déplacement.

Résolutions à titre extraordinaire

SIXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition de la Société de Gestion, décide de modifier l'article 9 des statuts qui sera ainsi rédigé comme suit :

Version actuelle :

« **Article 9 – Titres**

Les parts souscrites sont numérotées. Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des Associés. Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra un certificat de propriété incessible représentatif des parts. La Société.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres Associés. L'usufruitier et le nu-proprétaire doivent se faire représenter par l'un d'entre eux, ou par un mandataire commun obligatoirement associé.

A défaut de notification d'un représentant ou d'un mandataire commun à la

Société de Gestion, celle-ci convoquera l'usufruitier et le nu-proprétaire aux assemblées générales. Le droit de vote sera exercé par :

- *l'usufruitier pour le vote de la résolution relative à l'affectation des bénéfices, et*
- *le nu-proprétaire pour toutes les autres résolutions.*

sauf convention contraire conclue entre l'usufruitier et le nu-proprétaire. » (soulignement ajouté)

Nouvelle version :

« **Article 9 – Titres**

Les parts souscrites sont numérotées. Chaque part donne droit à une fraction de la propriété de l'actif social et des bénéfices. La propriété des parts emporte de plein droit l'adhésion aux présents statuts et aux résolutions prises par les assemblées générales des Associés. Chaque souscripteur qui en aura fait la demande recevra un certificat de propriété incessible représentatif des parts. Chaque part est nominative à l'égard de la Société.

Conformément aux dispositions de l'article 1844 du Code civil, les propriétaires indivis des parts sont tenus pour l'exercice de leurs droits de se faire représenter auprès de la Société par l'un d'entre eux ou par un mandataire commun choisi parmi les autres Associés. Si une part est grevée d'un usufruit, l'usufruitier et le nu-proprétaire ont le droit de participer aux décisions collectives.

Le droit de vote appartient :

- *À l'usufruitier pour les décisions à caractère ordinaire ;*
- *Au nu-proprétaire pour les décisions à caractère extraordinaire. » (soulignement ajouté)*

SEPTIÈME RÉSOLUTION

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

Annexe comptable

MATARO (ESPAGNE)
HÔTEL B&B

PF Hospitalité
Europe

I – FAITS SIGNIFICATIFS

- Il s'agit du premier exercice social de la société.
- L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie européenne à compter de début 2020. Les effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières concernent principalement l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation des actifs et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité et notamment le respect des covenants bancaires.
- Collecte sur l'exercice de 139 944 parts (hors retraits) pour un montant souscrit de 26 868 983€.
- Acquisition de deux immeubles en 2020 à hauteur de 11 092 454 € (droits inclus et hors VEFA) dont un Espagne et le second aux Pays-Bas.

Au 31 décembre 2020 :

- L'État du patrimoine de la société PF Hospitalité Europe fait apparaître une valeur bilantielle totale de 24 902 250€ et une valeur estimée totale du même montant.
- Le bénéfice s'établit à 22 127€, le dividende distribué pour une part en pleine jouissance est de 1€.
- La collecte nette des capitaux de l'exercice s'élève à 26 868 983 €.
- La valeur nominale de la part est de 150 € et la prime d'émission de 50,00 €.
- Le nombre de parts souscrites (net des retraits) s'élève à 139 944 parts

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

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions réglementaires applicables. La société a appliqué les 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 comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié à la Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir. Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

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

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

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

Changement de méthode comptable

Néant.

Principales règles d'évaluation

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

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

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

Les honoraires de transaction versés lors d'une acquisition sont considérés comme un élément du coût de revient de l'immobilisation.

Conformément à la réglementation propre aux SCPI, les « terrains et constructions » ne font l'objet d'aucun amortissement.

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

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

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

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

VALEURS 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 réalisés des cessions.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise effectuée par la société JONES LANG LASSALE 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.
- Pour ce premier exercice l'expert n'a pas procédé à l'évaluation des deux immeubles achetés au quatrième trimestre 2020, ils ont été conservés à leur valeur comptable.

| Patrimoine (en €) | Global | Par part |
|----------------------------------|-------------------|---------------|
| Valeur comptable | 10 725 931 | 76,64 |
| Valeur vénale /expertise | 10 725 931 | 76,64 |
| Valeur de réalisation | 24 902 250 | 177,94 |
| Valeur de reconstitution* | 27 731 145 | 198,16 |

* Droits de mutation calculés par l'expert immobilier avec un taux moyen de XXX % sur 2020.

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

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

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

La dotation aux provisions au titre de l'année correspond à la différence entre l'évaluation des provisions au titre de l'année et les provisions au titre de l'exercice antérieur après prise en compte des reprises de provisions.

Il n'a pas été constaté de provision sur le premier exercice social.

PROVISION DES CRÉANCES LOCATAIRES

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

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

GESTION LOCATIVE

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

COMMISSION DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Conformément à l'article 18 des statuts, la société de gestion perçoit une commission de pilotage de la réalisation des travaux de 3% 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 notaires) 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 2020 | |
|--|---------------------|-------------------|
| | COMPTABLES | ESTIMÉES |
| Terrains et constructions locatives | | |
| Activité | 9 923 086 | 9 923 086 |
| Immobilisations en cours | | |
| Activité | 802 845 | 802 845 |
| Participations contrôlées | - | - |
| TOTAL | 10 725 931 | 10 725 931 |

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

IMMEUBLES

| VENTILATION PAR NATURE - VALEUR BRUTE | MONTANT AU 01/01/2020 | ACQUISITIONS | CESSIONS, TRANSFERTS OU SORTIES D'ACTIF * | MONTANT AU 31/12/2020 |
|--|-----------------------|-------------------|---|-----------------------|
| Terrains et constructions | 0 | 9 923 086 | | 9 923 086 |
| Immobilisations en cours de construction | 0 | 802 845 | | 802 845 |
| TOTAL | 0 | 10 725 931 | 0 | 10 725 931 |

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

Autres actifs et passifs d'exploitation

IMMOBILISATIONS AUTRES QUE LES TITRES DE PARTICIPATIONS

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

Créances

LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS

| | 2020 |
|----------------------------|---------------|
| Solde locataires débiteurs | 41 756 |
| dont locataires douteux | 0 |
| Factures à établir | 292 |
| TOTAL | 42 048 |

AUTRES CRÉANCES

| | 2020 |
|-------------------------------|----------------|
| Créances fiscales et sociales | 526 893 |
| TOTAL | 526 893 |

Valeurs de placement et disponibilités

À fin d'année 2020, il n'existe pas de valeurs mobilières de placement ni aucun placement en comptes à terme.

Provisions

DETTES D'EXPLOITATION

| | 2020 |
|--|----------------|
| Comptes locataires créditeurs | 12 730 |
| Avoir à établir locataires * | 0 |
| Locataires provisions sur charges reçues | 0 |
| Gérance, fournisseurs et comptes rattachés | 895 399 |
| TOTAL | 908 129 |

DETTES DIVERSES

| | 2020 |
|--|----------------|
| Dettes fiscales et sociales | 306 146 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés* | 0 |
| Associés dividendes à payer | 5 067 |
| Créditeurs divers | 333 184 |
| TOTAL | 644 397 |

Capitaux propres

CAPITAL SOUSCRIT

Le capital s'élève à 20 991 600 € dont 139 944 parts souscrites sur l'exercice.

Le prix de la part est de 200 €.

Le délai de jouissance des parts est porté à 6 mois.

CAPITAL, RETRAITS DES PARTS

Il n'y a pas de retraits de parts pour l'exercice 2020.

Aucun fonds remboursement n'est comptabilisé.

PRIME D'ÉMISSION /PRÉLÈVEMENTS SUR PRIME D'ÉMISSION

| VENTILATION PAR MATURITÉ RÉSIDUELLE | MONTANT AU 01/01/2020 | VARIATION DE L'EXERCICE | MONTANT AU 31/12/2020 |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Prime d'émission brute | 0 | 5 877 383 | 5 877 383 |
| Prime d'émission retrait des parts | 0 | 0 | 0 |
| Prélèvements sur P.E. : | | | |
| - frais de constitution, d'augmentation de capital | 0 | 0 | 0 |
| - frais d'acquisition des immeubles | 0 | -155 925 | -155 925 |
| - commissions de souscription | | -1 827 868 | -1 827 868 |
| Total des prélèvements | 0 | -1 983 793 | -1 983 793 |
| Prime d'émission nette | 0 | 3 893 590 | 3 893 590 |

Compte de résultat

VENTILATION DES REMBOURSEMENTS DE CHARGES

| NATURE DES CHARGES | 2020 |
|---|------------|
| Charges diverses, fournitures et services | 244 |
| Taxes locatives (TOM...) | |
| Total charges locatives | 244 |
| Travaux entretien courant | 0 |
| Assurances | 0 |
| Taxes foncières | 0 |
| Taxes sur les bureaux en IDF | 0 |
| Frais de procédures | 0 |
| Commissions et honoraires | 0 |
| Total charges immobilières | 0 |
| TOTAL | 245 |

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

| | 2020 |
|--|---------------|
| Charges de copropriétés non récupérables (NR) | 0 |
| Honoraires NR (syndic, gestion d'immeubles, huissiers, avocats, ...) | 13 768 |
| Impôts locaux (Taxes foncières, taxes bureaux...) | 0 |
| Autres (Assurances, honoraires divers, ...) | 0 |
| Loyer bail à construction | 0 |
| Intérêts d'emprunts | 0 |
| TOTAL | 13 768 |

CHARGES D'EXPLOITATION

| | 2020 |
|---|------------------|
| Rémunération de la gérance | 4 372 |
| Commissions de la société de gestion | 4 372 |
| Frais dépositaire | 3 000 |
| Honoraires Commissaire aux comptes * | 5 000 |
| Honoraires d'expertise des immeubles | 6 749 |
| Publicité et publication | 2 715 |
| Frais de PTT | 1 500 |
| Services bancaires | 784 |
| Droits d'enregistrement ** | 155 925 |
| Charges d'exploitation de la société | 175 672 |
| Rémunération conseil de surveillance | 8 000 |
| Commissions de souscription *** | 1 515 428 |
| Commissions d'arbitrage | |
| Diverses charges d'exploitation | 1 523 428 |
| TOTAL | 1 703 472 |

* Honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes. - ** Dont prélèvements sur prime d'émission de 155 925 € - *** 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

| | 2020 |
|--------------------------------|---------------|
| Honoraires de gestion locative | 19 433 |
| TOTAL | 19 433 |

TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOITATION

| | 2020 |
|-------------------------------|------------------|
| Commissions de souscription * | 1 515 428 |
| Frais acquisition immeubles * | 155 925 |
| TOTAL | 1 671 353 |

* Intégralement prélevés sur la prime d'émission.

CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

| ELÉMENTS | CHARGES | PRODUITS |
|--|----------|---------------|
| Autres produits financiers (Rémunération avance VEFA...) | 0 | 12 661 |
| TOTAL | 0 | 12 661 |

IV – INFORMATIONS DIVERSES (en euros)

PRODUITS À RECEVOIR

| | 2020 |
|-----------------------------------|------------|
| Locataires et comptes rattachés * | 292 |
| TOTAL | 292 |

*Essentiellement liés à des charges locatives à refacturer

CHARGES À PAYER

| | 2020 |
|--|----------------|
| Gérance, fournisseurs et comptes rattachés | 810 451 |
| Frais d'Assemblée Générale | 3 600 |
| Divers | 8 000 |
| TOTAL | 822 051 |

Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/2020

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

| Immeuble | Date d'acquisition | Surface utile | Immeubles au 31/12/2020 | Prix de revient 31/12/2020 |
|-----------------------------|--------------------|----------------------|-------------------------|----------------------------|
| HOSPITALITÉ | | | | |
| ÉTRANGER | | | | |
| MATARO - B&B | 24/11/2020 | 3 443 m ² | 6 273 086 € | 6 273 086 € |
| HERLEEN - PHILADELPHIA CARE | 15/12/2020 | 5 752 m ² | 4 452 845 € | 4 452 845 € |