

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2016

SOMMAIRE

Présentation :	
<i>Organes de direction et de contrôle</i>	<i>p. 4</i>
<i>Chiffres Clés</i>	<i>p. 5</i>
<i>Le marché des SCPI</i>	<i>p. 6</i>
<i>Le marché immobilier résidentiel</i>	<i>p. 6</i>
Rapport de gestion de la SCPI Pierval	
<i>Le patrimoine immobilier</i>	<i>p. 8</i>
<i>Activité de l'exercice écoulé</i>	<i>p. 8</i>
<i>Evolution du capital et du prix des parts</i>	<i>p. 9</i>
<i>Evolution du patrimoine immobilier</i>	<i>p. 10</i>
<i>Evolution du marché des parts au cours de l'exercice</i>	<i>p. 11</i>
<i>Evolution par part des résultats financiers Au cours des trois derniers exercices</i>	<i>p. 12</i>
<i>Recettes locatives</i>	<i>p.13</i>
<i>Occupation des immeubles</i>	<i>p.13</i>
Rapport financier de l'exercice 2016	
<i>Etat du patrimoine</i>	<i>p. 14</i>
<i>Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres</i>	<i>p. 15</i>
<i>Compte de résultat de l'exercice</i>	<i>p. 16</i>
<i>Déclaration fiscale</i>	<i>p.16</i>
<i>Valeur comptable, de réalisation et reconstitution</i>	<i>p. 17</i>
<i>Emploi des fonds</i>	<i>p. 17</i>
Annexe	
<i>Informations concernant les règles générales d'évaluation</i>	<i>p. 18</i>

SOMMAIRE

<i>Entretien des immeubles</i>	<i>p.18</i>
<i>Provision pour dépréciation des créances</i>	<i>p.18</i>
<i>Actif d'exploitation</i>	<i>p.19</i>
<i>Passif d'exploitation</i>	<i>p.19</i>
<i>Détail des charges d'exploitation</i>	<i>p.19</i>
<i>Détail des charges immobilières</i>	<i>p.19</i>
<i>Information sur les délais de paiement</i>	<i>p.20</i>
<i>Affectation du résultat</i>	<i>p.20</i>
<i>Conventions réglementées</i>	<i>p.20</i>

Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale	p. 21
Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale	p. 22
Rapports du commissaire aux comptes	p. 23
Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale	p. 25

PRESENTATION

Organes de direction et de contrôle

PIERVAL est une SCPI à capital fixe créée le 4 août 2010 immatriculée au RCS de Paris sous le N° 524 187 143. Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 11-30 du 23 août 2011.

Le gérant de la SCPI PIERVAL est la Société Anonyme EURYALE ASSET MANAGEMENT.

Le Siège social de la société est 10, rue La Fayette 75009 Paris

Conseil de surveillance au 31 décembre 2016

Monsieur Jean-François CASALE (Président)	32, route de Soulade – 31380 Montpitol
Monsieur Jean-Christophe GIESBERT	Castelculié – 32200 Escorneboeuf
Monsieur Jacques IGALENS	11, rue Heliot – 31000 Toulouse
Monsieur Frédéric PECOUT	CCAS Les Chartreux – 13 004 Marseille
Monsieur Benoît RADER	17, rue des Balcons – 31450 Pompertuzat
Madame Sylvie ZANIN	33, chemin des bois – 31790 ST Sauveur
Monsieur Pierre-Emmanuel BELIN	Bat Four, Parc Dolin – 69130 Ecully

Mandats à renouveler lors de l'Assemblée Générale de 2017 statuant sur les comptes de 2016

Société de Gestion

EURYALE ASSET MANAGEMENT est une société de gestion de Portefeuille agréée par l'AMF sous le numéro GP-14000027

Société Anonyme au capital de 720 000 €

10, rue La Fayette 75009 Paris

R.C.S. 518 574 033 Paris

Commissaires aux comptes

Titulaire : MAZARS 61, rue Henri Regnault – 92075 Paris – La Défense Cedex

Suppléant : Franck BOYER 107, rue de Reuilly – Bâtiment 1 – 75012 Paris

Fin de mandat: A l'issu de l'Assemblée Générale de 2022 statuant sur les comptes de 2021

Expert immobilier

ICADE Expertise 4, rue Auber - 75009 Paris

Fin de mandat: A l'issu de l'Assemblée Générale de 2018 statuant sur les comptes de 2017

Informations sur Euryale Asset Management

Monsieur David FINCK - Directeur Général

Monsieur Patrick VANDENBERG - Directeur Général Délégué

10, rue La Fayette 75009 - Paris

Tel : 01.48.78.22.08.

Chiffres Clés

Evolution du capital	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'associés	87	87
Nombre de parts	4 252	4 252
Capital nominal arrêté	4 252 000 €	4 252 000 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	5 265 600 €	5 265 600 €

Le capital social de la société est définitivement arrêté à la somme 4 252 000 euros, il n'y a donc pas d'évolution entre 2015 et 2016.

	31/12/2016	31/12/2015
Nombre d'associés	87	87
Nombre de parts en souscription	4 252	4 252
Nombre de parts en jouissance	4 252	4 252
Valeur vénale du patrimoine immobilier	4 606 000	4 568 000
Valeur comptable	4 550 141	4 550 551
Valeur de réalisation	4 618 634	4 576 488
Valeur de reconstitution	5 636 113	5 337 532
Capitalisation	5 265 600	5 265 600
Résultat par part (1)	23,15	25,63
Dividende par part (1)	23,25	25,50
Report à nouveau par part (1)	0,18	0,06
Nombre d'actifs	22	22
Surface en m2	1 476	1 476
Taux d'occupation financier (2)	97,94%	97,82%
Prix de souscription	1 250,00	1 250,00
Valeur de retrait	1 086,23	1 076,31
Nombre de parts créées sur l'exercice	0	0
Nombre de parts en attente de cession	0	0
(1) calculé pour une part en jouissance		
(2) le taux d'occupation financier (TOF) se détermine alors par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.		

Le marché des SCPI

Le montant de la collecte nette annuelle des SCPI en 2016 a atteint 5,562 Mds € (4,275 Mds € en 2015) soit une augmentation de l'ordre de 30 % par rapport à 2015. Cette progression sensible de la collecte concerne toutes les catégories de véhicules : SCPI Spécialisées (+ 118,4%), SCPI Commerces (+ 56,0%), SCPI Bureaux (+20,1%), SCPI Logements (+16,9%) et SCPI diversifiées (+10,3%).

En l'espace de 6 années (2011 à 2016), la capitalisation des SCPI a connu une croissance de l'ordre +75 % et atteint désormais 43,5 Mds d'euros. La part des SCPI de bureaux est toujours très prépondérante (environ 66 %), les SCPI de logement représentent quant à elles moins de 10% de la capitalisation globale des SCPI.

En 2016, le taux de distribution en valeur de marché (DVM), hors résidentiel, est de 4,63 % en moyenne (contre 4,85% en 2015).

Dans un environnement économique instable où les rendements financiers sont à la baisse et la volatilité des marchés élevée, les épargnants français s'intéressent de plus en plus aux SCPI comme le démontre les niveaux de collecte record de ces dernières années.

Cet intérêt des investisseurs s'explique également par la « prime de risque » élevée sur les SCPI d'entreprise qui correspond à la différence entre le DVM moyen des SCPI (rendement moyen servi par les SCPI d'entreprise) et le TEC 10 (indice du rendement des emprunts d'Etat à long terme) qui s'est établie en 2016 à 3,95% en légère progression par rapport à 2015. Dans ce contexte, la collecte 2017 des SCPI devrait continuer de progresser.

Le marché immobilier résidentiel

Le marché de l'immobilier

L'année écoulée montre qu'un gain de pouvoir d'achat a fait revenir en nombre les acheteurs. Cependant celui-ci a été obtenu par l'endettement des ménages, ce qui grève leur consommation et la croissance. Ainsi, la dette immobilière des Français atteint aujourd'hui 65 % du revenu disponible, contre 30 % en 2000.

Pour le troisième trimestre consécutif, les prix des logements croissent sur un an : +1,6 %. Cette hausse est plus forte pour les maisons (+ 1,8 %) que pour les appartements (+ 1,3 %). La tendance à la hausse est générale que ce soit en Ile-de-France ou en province. Cependant, il existe plusieurs marchés, selon que l'on se situe à Paris, dans les villes de province dynamiques ou en secteur péri-urbain ou rural.

Ainsi au niveau des principales villes de province en appartements anciens, les évolutions annuelles sont les suivantes :

- À Besançon, Grenoble, Marseille, Montpellier, Nice, Orléans, Rennes et Tours, les prix sont relativement stables ;
- À Toulouse, Lyon, Brest, Toulon, Reims, Strasbourg, Lille, Le Havre et Nantes, les prix augmentent de façon modérée,
- Enfin, Nancy et Bordeaux se distinguent avec des hausses plus soutenues.

Le marché des transactions immobilières

L'année 2016 a été très dynamique sur le plan de l'activité. Le nombre de transactions réalisées au cours des douze derniers mois est estimé à 843 000, en hausse de 9 % sur un an.

Cette embellie s'explique par l'effet des taux de crédit historiquement très bas.

L'immobilier neuf

L'année 2016 aura été un « bon millésime » pour le logement neuf avec 148 618 réservations d'habitations en 2016, en augmentation de 21% sur un an. Un volume élevé, que l'on n'avait plus atteint depuis la crise de 2007. Le dynamisme enregistré sur le marché se traduit dans tous les secteurs : +30,5% pour les résidences services, +25,2% pour les ventes aux particuliers et +4,1% pour les ventes en bloc aux bailleurs sociaux.

Pour la première fois la part des particuliers investisseurs (53% des acheteurs) et des particuliers occupants (47%) frôle l'équilibre. Le retour des accédants à la propriété s'explique par le prêt à taux zéro (PTZ) et les taux d'intérêt historiquement bas (1,38% en décembre 2016, selon l'institut Crédit Logement CSA).

Enfin, « les prix ne s'emballent pas » même s'ils augmentent de 2,5% en moyenne sur un an.

Le marché locatif (source Clameur)

La reprise du marché locatif privé se confirme en 2016, après une année 2015 qui avait enregistré une progression soutenue (+11,8%). Le nombre des relocations et des locations nouvelles augmentent toujours rapidement (+9,2%). Ainsi le marché retrouve un taux de mobilité résidentielle comparable à celui qui se constatait dans la première moitié des années 2000.

Dans ce contexte les loyers de marché ont augmenté de 0,6% en glissement annuel. Dans les 20 plus grandes métropoles régionales on constate une baisse des loyers dans 35% d'entre-elles (70% en 2015) et les loyers stagnent dans 5% des villes. Pour autant depuis 2011, dans 70% des villes de plus de 146 000 habitants les loyers de marché ont progressé moins vite que l'inflation (+0,7%) et dans 15% des villes la hausse n'a été que très légèrement supérieure à l'inflation.

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Le patrimoine immobilier

Les investissements réalisés

- 14 appartements situés dans un programme immobilier mixte mêlant habitat collectif (résidence de 57 logements), bureaux et une crèche à BORDEAUX CENON pour un montant de 2 865 M€ (surface habitable pondérée de 936,40 m²) soit un prix moyen hors frais et hors parking de 2.943 €/m²: 3 T2, 6 T3 et 5 T4 (dont 3 T4 duplex). 9 parkings sous-sol et 5 garages boxés. Livraison réalisée début avril 2013.
- 8 appartements dans un programme d'habitation situé à TOULOUSE PURPAN pour un montant de 1 691 M€ (surface habitable pondérée de 539,54 m²) soit un prix moyen hors frais et hors parking de 2.978 €/m²: 1 T2, 6 T3, 1 T4. 8 parkings sous-sol et 5 parkings extérieurs. Livraison réalisée fin octobre 2013.

La valeur vénale hors droits du patrimoine de la SCPI PIERVAL, déterminée par l'expert indépendant Icade Expertise s'élève au 31 décembre 2016 à 4 606 000 euros en comparaison à 4 568 000 pour l'exercice précédent. Il est rappelé que la valeur du patrimoine au bilan et qui correspond à la valeur d'origine est de 4 555 730 euros hors droits.

Activité de l'exercice écoulé

La collecte de la SCPI PIERVAL est fermée au public depuis le 31 décembre 2012.

Les logements ont été livrés sur l'exercice 2013 et le parc immobilier est entré dans sa phase de gestion immobilière. Le dernier logement de la SCPI a été loué le 16 septembre 2014, point de départ de l'obligation de conservation des parts par les souscripteurs pour une durée d'au moins 9 ans.

La SCPI a respecté les engagements liés aux exigences du dispositif Scellier et plus particulièrement celui relatif à l'investissement minimum fixé à 95 % (investissements effectivement réalisés à hauteur de 97.9 % par la SCPI PIERVAL).

La SCPI consacre désormais son activité à la gestion de son parc immobilier. Le dividende versé en 2016 a été de 98 859 euros (soit 23,25 euros par part) en comparaison à l'exercice précédent de 108 426 euros soit 25,50 euros par part.

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Evolution du capital et du prix de la part

Le capital social initial a été souscrit le 20 juillet 2010 pour un montant total de 760 000 € représentant le montant nominal du capital social (Il se compose de 760 parts de 1 000 €). Chaque associé fondateur a versé à titre de prime d'émission, une somme de cent quatre vingt cinq euros (185,00 €) par part, soit au total une somme de cent quarante mille six cent euros (140 600,00 €).

Suite à l'assemblée générale extraordinaire du 18 juillet 2011, le capital social de la SCPI a été porté de 760 000 € à 1 264 000 €, soit une augmentation de capital en numéraire de 504 000 € représentant 504 parts nouvelles d'une valeur nominale de 1 000 €.

La collecte de la SCPI s'est achevée au 31 décembre 2012 et le capital social a été définitivement arrêté à un montant de 4 252 000 € représentant 4 252 parts de 1 000 €, réparti entre 87 associés.

EVOLUTION DU CAPITAL AU 31/12/2016

Date de création : 04/08/2010		Nominal de la part : 1000				
ANNEE	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion	Prix d'entrée au 31 décembre
2011	3 933 000	3 173 000	3 933	81	436 287,50	1 000
2012	4 252 000	319 000	4 252	87	107 058,15	1 000
2013	4 252 000	0	4 252	87	4 334,04	1 000
2014	4 252 000	0	4 252	87	14 672,64	1 000
2015	4 252 000	0	4 252	87	18 442,48	1 000
2016	4 252 000	0	4 252	87	18 316,87	1 000
Capitalisation * :	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
	4 866 850	5 265 600	5 265 600	5 265 600	5 265 600	5 265 600

* Valeur nominal + Prime d'émission + Commissions de souscription

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Evolution du patrimoine immobilier

Les mouvements de l'exercice:

Aucune acquisition et aucune cession d'actif n'a été réalisée sur l'exercice.

Travaux d'entretien ou de remise en état:

L'ensemble des logements achetés sont neufs (VEFA) et respectent les exigences BBC (Bâtiment basse consommation), il n'y a donc pas de travaux à prévoir. Il a tout de même été constitué une provision annuelle pour grosses réparations, telle que prévu dans la note d'information, à hauteur de 0,1% de la valeur immobilisée des immeubles afin de faire face à d'éventuels travaux sur la période de détention des actifs.

Le montant cumulé de cette provision au 31/12/2016 s'élève à 18 222,89 euros. Il n'a pas été procédé au titre de l'exercice à des travaux autres que les travaux d'entretien locatif. Il n'y a donc pas eu de reprise de provision au titre de l'exercice 2016.

Présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier :

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée annuellement par la société Icade Expertise en qualité d'expert immobilier indépendant.

Le patrimoine immobilier s'élève ainsi en « valeur vénale en bloc » hors droit de mutation à 4 606 000 euros. Elle est supérieure à la valeur d'acquisition de notre patrimoine qui est de 4 555 730 euros.

Le détail des expertises est consultable par les associés dans les locaux de la Société de Gestion sur simple demande auprès du Service Associés.

SITUATION DU PATRIMOINE LOCATIF EN FIN D'EXERCICE

	Adresse	Nature	Date d'acquisition	Date d'achèvement	Prix acquisition	Valeur expertise
Résidence "Les 3 Ponts"	Ilot B2 - ZAC du Pont Rouge 33150 Cenon	14 appartements du T2 au T4	1 août 2012	Avril 2013	2 864 392 €	2 872 000 €
Résidence "Vivento"	26 chemin de la Flambere 31300 Toulouse	8 appartements T2 au T4	1 août 2012	Octobre 2013	1 691 338 €	1 734 000 €

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE 31/12/2016

	Bureau	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
Paris					
Région parisienne					
Province				100%	
DOM-TOM					
Etranger					
TOTAUX	néant	néant	néant	100%	néant

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Evolution du marché des parts au cours de l'exercice

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2012	2013	2014	2015	2016
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	1250	1250	1250	1250	1250
Dividende versé au titre de l'année	néant	néant	20,30	25,50	23,25
Rentabilité de la part (en %) (1)	néant	néant	1,62%	2,04%	1,86%
Report à nouveau cumulé par part (2)	-5,23	-2,25	-1,11	0,06	0,18

(1) dividende versé au titre de l'année rapporté au prix d'exécution moyen constaté sur la même année

(2) report à nouveau avant affectation du résultat de l'exercice

EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

ANNEE	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)
2011	néant	néant	néant	néant	néant
2012	néant	néant	néant	néant	néant
2013	néant	néant	néant	néant	néant
2014	néant	néant	néant	néant	néant
2015	néant	néant	néant	néant	néant
2016	néant	néant	néant	néant	néant

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Evolution par part des résultats financiers Au cours des 3 derniers exercices

	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus
REVENUS						
. Recettes locatives brutes	41,43	99,99%	48,60	100,00%	49,67	99,12%
. Produits financiers	0,00	0,01%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,44	0,88%
* TOTAL	41,43	100,00%	48,60	100,00%	50,11	100,00%
CHARGES						
. Commission de gestion	4,14	9,99%	5,20	10,71%	5,17	10,31%
. Autres frais de gestion (1)	1,77	4,27%	2,08	4,27%	1,70	3,39%
. Entretien du patrimoine	0,75	1,81%	11,44	23,53%	15,62	31,17%
. Charges immobilières non récupérables	12,23	29,52%	3,19	6,55%	3,39	6,77%
Sous-total charges externes	18,89	45,60%	21,91	45,07%	25,88	51,64%
Amortissements nets						
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes						
. pour travaux	1,07	2,59%	1,07	2,20%	1,07	2,14%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	1,07	2,59%	1,07	2,20%	1,07	2,14%
* TOTAL	19,96	48,18%	22,98	47,27%	26,95	53,78%
* RESULTAT COURANT	21,47	51,82%	25,63	52,73%	23,16	46,22%
Produits exceptionnels						
Report à nouveau, réserves et fonds de remboursement par part	-1,11	-2,68%	0,06	0,12%	0,18	0,36%
Revenus distribués	20,30		25,50		23,25	

(1) Ce poste comprend : honoraires du commissaire aux comptes, de l'expert immobilier, des frais de publication, des frais d'acte, des frais du conseil de surveillance et des assemblées générales, des frais bancaires, des charges financières et exceptionnelles.

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Recettes locatives

▪ Loyers hors charges encaissés:

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33): 111 503,96 euros en comparaison à 111 489,16 euros en 2015.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 60 236,56 euros en comparaison à 56 763,28 euros en 2015.
- Loyers encaissés sur l'exercice: 171 740,52 € en comparaison à 168 252,44 € en 2015.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période serait de 185 060 € (117 184 € pour Cenon et 67 876 € pour Toulouse)

▪ Charges facturées et conservées:

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 15 639,36 euros en comparaison à 14 086,73 euros en 2015.
 - Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 9 235,19 euros en comparaison à 6 556,86 euros en 2015.
- A ces montants viennent s'ajouter une provision pour travaux consécutive aux départs de locataires pour un montant de 3 146,90 euros en 2016 en comparaison à 1 595,86 euros en 2015.

▪ Indemnisation assurance:

La SCPI est assurée au titre des risques liés aux loyers impayés et à la vacance locative. Pour l'exercice 2016, les indemnités ont représenté un montant de 11 428,14 euros (16 172,33 euros pour 2015) pour 8 020,72 euros de primes versées au titre de ces mêmes risques.

Occupation des immeubles

▪ Situation locative au 31/12/2016:

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): L'ensemble de la résidence est louée soit 14 logements.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): L'ensemble de la résidence est louée soit 8 logements.

▪ Taux d'occupation (31/12/2016) :

- 22 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 97,94 % (97,82% en 2015)
- Taux d'occupation physique (TOP): 100,00% (95,80% en 2015)
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m²
- Surface vacante au 31/12/2016: 0 m² (61,30 m² en 2015)

▪ Congés en cours:

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33): Néant au 31/12/2016.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): Néant au 31/12/2016.

▪ Sinistres en cours:

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33):

Attente d'une indemnisation pour loyer impayé (B40) pour la période du 01/08/2016 au 15/08/2016 pour un montant de 401,13 euros.

- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31):

Attente d'une indemnisation pour loyer impayé (A2-23) pour la période du 01/12/2016 au 04/12/2016 pour un montant de 111,12 euros.

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2016

Etat du Patrimoine

ETAT DU PATRIMOINE au 31/12/2016				
	Au 31/12/2016	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015	Au 31/12/2015
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 4 555 730,00 €	4 606 000,00 €	+ 4 555 730,00 €	4 568 000,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 18 222,89 €		- 13 667,17 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	4 537 507,11 €	4 606 000,00 €	4 542 062,83 €	4 568 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+		+	
Immobilisations financières	+		+	
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 1 784,70 €	1 784,70 €	+ 855,44 €	855,44 €
Autres créances	+ 1 689,66 €	1 689,66 €	+ 19 356,37 €	19 356,37 €
Provisions pour dépréciation des créances	-		-	
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+		+	
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 63 637,18 €	63 637,18 €	+ 43 430,50 €	43 430,50 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	-		-	
Dettes				
Dettes financières	- 15 808,00 €	15 808,00 €	- 15 582,00 €	15 582,00 €
Dettes d'exploitation	- 10 987,46 €	10 987,46 €	- 10 842,24 €	10 842,24 €
Dettes diverses	- 0,00 €	0,00 €	- 1 092,00 €	1 092,00 €
Dettes diverses/Distribution	- 27 682,20 €	27 682,20 €	- 27 638,00 €	27 638,00 €
TOTAL II	12 633,88 €	12 633,88 €	8 488,07 €	8 488,07 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+ 0,00 €	0,00 €	+ 0,00 €	0,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-		-	
TOTAL III	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	4 550 140,99 €		4 550 550,90 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		4 618 633,88 €		4 576 488,07 €

*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78 du code Monétaire et Financier (anciennement l'article 11 de la loi n°70 1300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n°71 524 du 1er juillet 1971

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2016

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES au 31/12/2016				
Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	4 252 000,00 €		0,00 €	4 252 000,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 013 600,00 €		0,00 €	1 013 600,00 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-715 826,05 €		0,00 €	-715 826,05 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Ecart sur remboursement de parts	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Réserves				
Report à nouveau	237,72 €	539,23 €	0,00 €	776,95 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2015	108 965,23 €	-108 965,23 €	0,00 €	0,00 €
Résultat 2016	0,00 €	0,00 €	98 449,09 €	98 449,09 €
Acomptes sur distribution 2015	-108 426,00 €	108 426,00 €	0,00 €	0,00 €
Acomptes sur distribution 2016	0,00 €		-98 859,00 €	-98 859,00 €
TOTAL GENERAL	4 550 550,90 €	0,00 €	-409,91 €	4 550 140,99 €

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2016

Compte de résultat de l'exercice

CHARGES			PRODUITS		
	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015		Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
Charges ayant leur contrepartie en produits	26 136,91 €	20 643,58 €	Produits de l'activité immobilière		
			Loyers	171 740,52 €	168 252,44 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Charges facturées	28 021,45 €	22 239,45 €
Grosses réparations couvertes par provisions			Indemnités d'assurances	11 428,14 €	16 172,33 €
Travaux d'entretien	4 546,37 €	1 886,05 €	Produits annexes		
Impôts et taxes	26 051,00 €	16 693,00 €	Autres produits divers		
Primes d'assurances	9 670,72 €	9 411,89 €	Indemnité de déspecialisation		
			Transfert de Charges	1 872,72 €	
Autres Charges Immobilières	14 424,18 €	13 546,01 €			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	80 829,18 €	62 180,53 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	213 062,83 €	206 664,22 €
Rémunération de la société de Gestion	21 980,24 €	22 130,97 €	Commissions de Souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Honoraires de souscriptions		
Commissions de Souscriptions					
Honoraires de souscriptions					
Frais d'Acquisitions					
Diverses charges d'exploitation	7 248,60 €	8 831,77 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Frais sur ventes			Provisions Créances Douteuses		
Dotations aux provisions d'exploitation			Provisions Grosses Réparations		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Provisions pour litiges		
Provisions pour créances douteuses			Indemnités d'assurances		
Provisions pour grosses réparations	4 555,72 €	4 555,72 €	Transferts Charges d'Exploitation		
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	33 784,56 €	35 518,46 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		
Charges financières			Produits financiers		
			Intérêts sur certificats dépôt		
			Autres produits financiers		
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS		
Amendes Fiscales & Pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Indemnités et divers produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		
RESULTAT DE L'EXERCICE	98 449,09 €	108 965,23 €			
TOTAL GENERAL	213 062,83 €	206 664,22 €	TOTAL GENERAL	213 062,83 €	206 664,22 €

Déclaration fiscale

PERSONNES PHYSIQUES		
REVENUS FONCIERS		
Revenu brut		181 120,00
Autres charges déductibles		72 882,00
Revenu net		108 238,00
Revenu par part		25,46
REVENUS FINANCIERS		
Revenu		0,00
Revenu par part		0,00
Revenu par part après prélèvement libératoire		0,00

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2016

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

ETAT DES VALEURS COMPTABLE, DE REALISATION ET DE RECONSTITUTION DE LA SCPI

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2016 :	4 252	
Placements immobiliers	4 537 507,11 €	
Autres actifs nets (1)	12 633,88 €	
Valeur comptable	4 550 140,99 €	1 070,12 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	4 606 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	12 633,88 €	
Valeur de réalisation	4 618 633,88 €	1 086,23 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> 13,20% TTC du prix de souscription (TVA à 20%)	695 059,20 €	
	<u>695 059,20 €</u>	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i> Frais de notaire et droit d'enregistrement	322 420,00 €	
	<u>322 420,00 €</u>	
Valeur de Reconstitution	5 636 113,08 €	1 325,52 €

(1) Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net sous déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

Emploi des fonds

EMPLOI DES FONDS CUMULES DEPUIS L'ORIGINE

	TOTAL AU 31/12/2015 (*)	DURANT L'ANNEE 2016	TOTAL AU 31/12/2016
Fonds collectés	5 265 600		5 265 600
+ Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties			
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	65 985		65 985
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	628 858		628 858
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	4 555 730		4 555 730
- Moins values réalisées sur cessions d'immeuble locatif			
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	15 027		15 027

(*) Depuis l'origine de la société.

ANNEXE

Informations concernant les règles générales d'évaluation

Règles et Méthodes comptables

Les comptes annuels sur la durée de l'exercice de douze mois, entre le 1^{er} janvier 2016 et la date de clôture du 31 décembre 2016, sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

L'établissement des comptes annuels respecte les principes de prudence, d'indépendance des exercices et de permanence des méthodes, en se plaçant dans une perspective de continuité d'exploitation.

La méthode adoptée pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité apparaissant dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine est celle des coûts historiques.

L'état du patrimoine fait apparaître les valeurs bilantielles des différents éléments d'actif aux cotés des « valeurs estimées » de ces mêmes éléments. La totalisation des valeurs bilantielles correspond aux capitaux propres comptables et la totalisation des valeurs estimées à la valeur d'expertise de ce même patrimoine.

Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Toutefois ces dernières dotent chaque année une provision pour grosses réparations. La provision a pour objet de faire face à des travaux dont la réalisation est rendue nécessaire pour le maintien des immeubles dans un état conforme à leur destination. La provision annuelle est calculée sur la base de 0,1% de la valeur bilantielle des immobilisations. Les dépenses effectivement engagées se traduiront par une reprise de provision.

Au 31 décembre 2016 le montant total de la provision pour grosses réparations s'élevait à 18 222,89 euros.

Provision pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de 3 mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant diminué des dépôts de garantie détenus ainsi que des indemnités éventuelles d'assurance dans la mesure où le sinistre est pris en charge par l'assurance « loyers impayés ». Il n'y a pas à constater de provision au titre de l'exercice.

ANNEXE

Actif d'exploitation

Locataires et comptes rattachés : **1 784,70 €** :

Les autres créances : **1 689,66 €**, dont :

- Fonds de roulement trésorerie syndic : 1 015,10 €
- Produits à recevoir assurance : 512,25 €
- Loft-one (loyer et charge à recevoir): 162,31 €

Les valeurs de placements et disponibilités : **63 637,18 €**, dont :

- Les disponibilités : 63 637,50 €, compte ouvert à la Banque Palatine.

Passif d'exploitation

Les dettes financières: **15 808,00 €** dont :

Dépôt de garantie versés par locataires Cenon : 10 527 €.

Dépôt de garantie versés par locataires Toulouse : 5 281 €.

Les dettes d'exploitation: **10 987,46 €** dont :

Les factures non parvenues (CAC, Expert, et Honoraires de Gestion) pour un montant de 10 810,58 €.

Frais de banque: 176,88 €

Les dettes sur distribution de 27 682 € correspondent au versement d'un acompte sur dividende au titre du 4ème trimestre 2016 effectué en janvier 2017 pour 22 323 euros et 5 359,20 euros de dividendes bloqués dus à un associé.

Détail des charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement de la rémunération de la gérance pour un montant de 21 980,24 €

Les charges diverses d'exploitation **7 248,60 €**, dont :

- Les honoraires du commissaire aux comptes pour 3 612,20 €
- Les honoraires d'expertise du patrimoine de 1 632 €
- Les frais bancaires de 827,80 €, frais d'actes et de contentieux 210,50 € et frais d'information aux associés 966,10 €

Détail des charges immobilières

Les charges immobilières se composent principalement de :

- Taxes foncières pour un montant de 26 051 €
- Assurances (PNO et loyers impayés) pour 9 670,72 €
- Travaux locatifs 4 546,37 € dont 1 872,72 € ont été prélevés sur les dépôts de garantie à la sortie des locataires et constatés en produit.
- Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 14 424,18€
- Charges locatives (locataires) d'un montant de 26 136,91 € qui sont refacturées aux locataires et constatées en produits (charges facturées).

ANNEXE

Information sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2016 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Échéances (J=Date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances à J+16 et J+30	Échéances à J+31 et J+45	Échéances à J+46 et J+60	Echéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes Fournisseurs
Fournisseurs			5 602,58 €					5 602,58 €
Total à payer			5 602,58 €					5 602,58 €

Affectation du résultat

Résultat 2016 :	98 449,09 €
RAN antérieur:	776,95 €
TOTAL DISTRIBUABLE	99 226,04 €

Dividendes distribués:	98 859,00 €
TOTAL DISTRIBUE	98 859,00 €

RAN après affectation du résultat: 367,04 €

Conventions réglementées

Toute convention intervenant entre la SCPI d'une part, et la Société de Gestion ou tout associé de ladite Société de Gestion, d'autre part, doit être mentionnée sur les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes et être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

La société de gestion perçoit pour l'administration de la SCPI et la gestion du patrimoine immobilier une commission de gestion égale à 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des recettes locatives encaissées et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2016, la rémunération versée par la SCPI à la Société de Gestion s'est élevée à 21 980,24 € TTC.

RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs ,

La SCPI PIERVAL a clôturé son augmentation de capital le 31 décembre 2012.

La collecte a été arrêtée à la somme de 5 265 600 euros, ce qui a permis à la société d'investir dans 22 logements neufs à usage d'habitation dans le cadre du dispositif fiscal SCELLIER BBC.

La SCPI est donc actuellement propriétaire de 14 appartements à Cenon (33) et 8 appartements à Toulouse (31) achetés dans le cadre du dispositif fiscal Scellier BBC.

La valorisation du patrimoine en « valeur vénal en bloc » hors droits de mutation est estimée par l'expert immobilier de la SCPI à la somme de 4 606 000 euros au 31/12/2016 en légère progression en comparaison à l'exercice précédent (4 568 000 €).

L'exercice 2016, consacré à la gestion du parc immobilier et à la gestion comptable et juridique de la SCPI, a permis de dégager un résultat de 98 449,09 euros en comparaison à 108 965,23 euros pour l'exercice précédent. La diminution du résultat s'explique pour l'essentiel par l'augmentation importante de la taxe foncière sur Bordeaux et Toulouse conséquence de la suppression en 2016 de l'exonération de la taxe départementale pour les bâtiments à haute performance énergétique (exonération temporaire de 2 années).

Ainsi, nous avons procédé en 2016 au paiement d'un dividende de 98 859 euros soit 23,25 euros par part en baisse par rapport à l'exercice précédent (25,50 € par part).

Notre objectif principal pour l'année 2017 est de maintenir notre taux d'occupation locatif et de distribuer un dividende proche de celui versé en 2016.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Dans le cadre de notre mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de la gestion de votre patrimoine immobilier.

L'expertise du patrimoine immobilier des 22 logements appartenant à la SCPI PIERVAL, réalisée par l'expert indépendant Icade Expertise, fait état d'une valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2016 à 4 606 000 euros hors droits en légère progression par rapport à l'exercice précédent.

En 2016, la SCPI PIERVAL n'a enregistré aucun échange de parts sur le marché secondaire.

Le dividende qui a été versé en 2016 a été de 23,25 euros par part (25,50 euros en 2015) soit un montant total pour l'exercice de 98 859 euros.

Sur l'exercice 2016, les honoraires de gestion versés à la société Euryale Asset Management pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et sont élevés à 21 980,24 euros.

Le Conseil, de surveillance a constaté que la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution ont été établies conformément aux dispositions légales en vigueur, aux statuts de la société et à la réglementation relative aux SCPI.

Votre conseil a été informé des conventions visées à l'article L-214-106 du Code monétaire et financier, éventuellement conclues au cours de l'exercice et de la poursuite de celles existant antérieurement. Ces conventions sont détaillées dans le rapport du commissaire aux comptes.

Les comptes de la SCPI PIERVAL, tels que vous sont présentés pour cet exercice 2016, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserves. Le résultat net de l'exercice présentant un bénéfice de 98 449,09 euros est en diminution par rapport à celui de 2015 qui s'élevait à 108 965,23 euros. Cette baisse est la conséquence directe de l'augmentation de la taxe foncière qui est passée de 16 693 euros en 2015 à 26 051 euros en 2016.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale pour l'exercice concerné.

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL
Comptes annuels
Exercice clos le 31
décembre 2016

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire Constitutive du 20 juillet 2010, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI PIERVAL, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT. L'expert immobilier indépendant ICADE EXPERTISE a été nommé par votre Assemblée Générale Ordinaire Constitutive du 20 juillet 2010. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I – Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL
Comptes annuels
Exercice clos le 31
décembre 2016

II – Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de Commerce, relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n° 98 – 06 du CNC et Règlement CRC n° 99 – 06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- Comme précisé dans l'état du patrimoine, le patrimoine immobilier est constitué d'immeubles dont la valeur estimée à la clôture de l'exercice 2016 s'élève à 4 555 730 euros. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la Société de gestion dans l'état du patrimoine et l'estimation réalisée par l'expert indépendant ICADE EXPERTISE.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III – Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 la Société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 25 avril 2017,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS


Odile Coulaud

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL
*Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2016*

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts 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 et engagements. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines 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 estimé 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 ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2016

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2016

CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 23 des statuts de la SCPI PIERVAL, la Société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes.

i. Rémunération de la Société de gestion sur les augmentations de capital

En cas d'augmentation de capital, la Société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 11 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Sur l'exercice 2016, aucune rémunération n'a été versée par la SCPI PIERVAL à la Société de gestion à ce titre.

ii. Rémunération de la Société de gestion sur les cessions de parts

En cas de cession de parts, la Société de gestion perçoit :

- Une commission d'intervention pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, égale à 5% hors taxes de la somme revenant au cédant ;
- Une somme forfaitaire de 80 € hors taxes par cession, succession ou donation pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion ou intervention ou intervenant par voie de succession ou donation. Cette somme est indexée chaque année, et pour la première fois le 1^{er} janvier 2011, en fonction de la variation de l'indice générale INSEE du coût des services.

Sur l'exercice 2016, aucune rémunération n'a été versée par la SCPI PIERVAL à la Société de gestion à ce titre.

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL
Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2016

iii. *Rémunération de la Société de gestion sur la gestion du patrimoine*

La Société de gestion perçoit une commission de gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI PIERVAL, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, égale à 10% hors taxes du montant des recettes locatives encaissées de la société et des produits financiers nets.

Sur l'exercice 2016, la rémunération versée par la SCPI PIERVAL à la Société de gestion à ce titre s'élève à 21 980,24 euros hors taxes.

Fait à Courbevoie, le 25 avril 2017,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

O. Coulaud

Odile Coulaud

PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Première résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice 2016, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable dudit exercice, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Deuxième résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion Euryale Asset Management au titre de sa gestion de la Société lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

Troisième résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2016.

Quatrième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que le bénéfice de l'exercice social clos le 31 décembre 2016 s'élève à la somme de 98 449.09 euros et décide de distribuer à titre de dividendes :

- l'intégralité du bénéfice de l'exercice social clos le 31 décembre 2016, soit la somme de 98 449.09 euros, et
- la somme de 409.91 euros prélevée sur le compte « report à nouveau » lequel sera ramené de 776.95 euros à 367.04 euros,

représentant une distribution globale de 98 859 euros, soit 23.25 euros par part.

L'Assemblée Générale prend acte et approuve le versement des acomptes trimestriels sur dividende effectués au cours de l'année 2016, et décidés par la société de gestion conformément à l'article L.214-103 du code monétaire et financier, à valoir sur le dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Cinquième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve la valeur comptable de 4 550 140,99 € soit 1 070,12 € par part.

Sixième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve la valeur de réalisation de 4 618 633,88 € soit 1 086,23 € par part.

PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Septième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve la valeur de reconstitution de 5 636 113,08 € soit 1 325,52 € par part.

Huitième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance décide de ne pas allouer de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 mais que les membres du conseil de surveillance auront droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront exposés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation de pièces justificatives.

Neuvième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et après avoir rappelé que le mandat des sept membres actuels du Conseil de Surveillance arrive à son terme à l'issue de la présente assemblée générale, décide de nommer les sept candidats suivants avec effet à l'issue de la présente Assemblée Générale :

Monsieur Jacques IGALENS
Madame Sylvie ZANIN
Monsieur Jean-François CASALE
Monsieur Benoît RADER
Monsieur Frédéric PECOUT
Monsieur Dominique SAUT
Monsieur Alain BOLUFER

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour une durée de trois qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2020 sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2019.

Dixième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs aux porteurs de l'original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée, à l'effet d'accomplir tous dépôts, toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur et d'une manière générale, faire le nécessaire.