Pierval

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

SCPI « Scellier » au capital fixe de 4 252 000 € - RCS Paris N° 524 187 143
La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 11-30 en date du 23 août 2011.

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2018

SOMMAIRE

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

SOMMAIRE

Entretien des immeubles *p.18*

Provision pour dépréciation des créances *p.18*

Actif d'exploitation *p.19*

Passif d'exploitation *p.19*

Détail des charges d'exploitation *p.19*

Détail des charges immobilières *p.19*

Information sur les délais de paiement *p.20*

Affectation du résultat *p.20*

Conventions réglementées *p.20*

Contrôle interne, conformité et risque *p.21*

Informations relatives aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel *p.22*

Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale	**p. 23**
Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale	**p. 24**
Rapports du commissaire aux comptes	**p. 25**
Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale	**p. 32**

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 14, rue La Fayette 75009 Paris

Conseil de surveillance au 31 décembre 2018

Monsieur Jean-François CASALE (Président)	32, route de Soulade – 31380 Montpitol
Monsieur Alain BOLUFER	266, Chemin Ruffe – 82000 Montauban
Monsieur Jacques IGALENS	11, rue Heliot – 31000 Toulouse
Monsieur Frédéric PECOUT	21, rue Cuques – 13100 Aix-en-Provence
Monsieur Benoît RADER	17, rue des Balcons – 31450 Pompertuzat
Madame Sylvie ZANIN	33, chemin des bois – 31790 ST Sauveur
Monsieur Dominique SAUT	39, boulevard de Calderon – 31600 Muret

Fin de mandants: A l'issu de l'Assemblée Générale de 2020 statuant sur les comptes de 2019

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 €
14, 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
Roux Real Estate Valuation: 102-104 avenue Edouard Vaillant – 92100 Boulogne-Billancourt
Fin de mandat: A l'issu de l'Assemblée Générale de 2023 statuant sur les comptes de 2022.

Informations sur Euryale Asset Management
Monsieur David FINCK - Directeur Général
Monsieur Patrick VANDENBERG - Directeur Général Délégué
14, rue La Fayette 75009 - Paris
Tel : 01.48.78.22.08.

Chiffres Clés

Evolution du capital	31/12/2018	31/12/2017
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 2017 et 2018.

	31/12/2018	31/12/2017
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	4 773 000	4 730 000
Valeur comptable	4 550 459	4 550 333
Valeur de réalisation	4 785 952	4 742 826
Valeur de reconstitution	5 815 122	5 768 985
Capitalisation	5 265 600	5 265 600
Résultat par part (1)	22,54	23,90
Dividende par part (1)	22,50	23,85
Report à nouveau par part (1)	0,13	0,09
Nombre d'actifs	22	22
Surface en m2	1 476	1 476
Taux d'occupation financier 4ème trimestre (2)	96,13%	99,16%
Taux d'occupation financier annuel (2)	97,50%	97,95%
Prix de souscription	1 250,00	1 250,00
Valeur de retrait	1 125,58	1 115,43
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

En 2018, le montant de la collecte nette annuelle des SCPI a atteint 5,1 Mds € (6,3 Mds € en 2017). C'est le niveau de collecte le plus élevé après ceux de 2016 et 2017 mais cependant en baisse de 19 % par rapport à l'année record de 2017.

Au 31 décembre 2018, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 51,6 milliards €, soit une augmentation de 11,6% par rapport à la fin 2017.

La collecte des SCPI en immobilier résidentiel a baissé de 34% passant de 200 millions d'euros en 2017 à 132 millions d'euros en 2018. La capitalisation des SCPI en immobilier résidentiel s'élève à 3,8 milliards €.

En 2018, le taux de distribution en valeur de marché (DVM), hors résidentiel, est de 4,35 % en moyenne (contre 4,43% en 2017).

L'intérêt des investisseurs pour l'immobilier géré continue de se confirmer en 2018 et s'explique par la stabilité des revenus sur le long terme pour ce type de placement. La « prime de risque » reste élevée sur les SCPI d'entreprise et 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 2018 à 3,67%, en légère baisse par rapport à 2017 (3,75%).

Le marché immobilier résidentiel

Le marché des transactions immobilières

L'immobilier ancien a signé, pour la troisième année consécutive, un nouveau record de nombre de ventes en 2018 tandis que les prix poursuivaient leur hausse.

En 2018, le nombre de transactions dans l'immobilier ancien s'est ainsi établi à 970.000 selon les chiffres de l'Insee et des notaires. Ce n'est qu'une petite progression par rapport au chiffre de 2017 (968.000) mais celui-ci marquait un niveau sans précédent après déjà une année 2016 record dans un marché notamment gonflé par le très bas niveau des taux d'intérêt.

Sur un an, la hausse des prix s'accentue légèrement à +3,2 % la hausse reste plus importante pour les appartements (+3,4 % en un an) que pour les maisons (+3,1 %).

L'immobilier neuf

En 2018 la FPI annonce une baisse des ventes de logements neufs de l'ordre de 10 000 à 15 000. Cependant 2018 resterait une bonne année avec 145 à 150 000 logements, du même ordre de grandeur que 2016 et supérieure à 2015.

En 2018, les particuliers investisseurs de logements neufs ont reçu plusieurs mauvais signaux comme notamment les incertitudes liées au prélèvement à la source ou à la réforme des retraites. Pour autant, les fondamentaux de la demande restent bons. La faiblesse historique des taux d'intérêt continue de stimuler les ventes aux particuliers.

Le secteur de la promotion immobilière fait donc plus face à un manque de produits que de clients. Les ventes fléchissent non pas faute d'acheteurs, mais d'une offre diversifiée et accessible et aucun signe ne permet d'espérer une inversion de la tendance. Cela risque de se traduire par de nouvelles tensions sur les prix.

Le marché locatif (source Clameur)

En dépit d'une activité plus soutenue en 2018 la progression des loyers (1,4% en 2018) reste inférieure à l'inflation. Les loyers ont même baissé dans 25% des villes de plus de 148 000 habitants.

Ainsi, la progression des loyers est très différente selon les zones géographiques : Paris +2,5%, Marseille +3,2%, Bordeaux +2,2%, Toulouse +1,3%, Montpellier -1,8%, Nantes -0,6%.

Enfin, même si la durée de la vacance locative a reculé en 2018 les recettes locatives ayant progressé moins rapidement que l'inflation les propriétaires bailleurs ne devraient pas accentuer leurs efforts d'amélioration-entretien de leur patrimoine immobilier.

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 Roux Real Estate Valuation s'élève au 31 décembre 2018 à 4 773 000 euros en comparaison à 4 730 000 euros pour l'exercice précèdent. 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 2018 a été de 95 670 euros (soit 22,50 euros par part) en comparaison à l'exercice précèdent de 101 410,20 euros soit 23,85 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 31/12/2018

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 souscrptions 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
2017	4 252 000	0	4 252	87	18 326,76	1 000
2018	4 252 000	0	4 252	87	18 294,88	1 000

Capitalisation * :	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
	5 265 600	5 265 600	5 265 600	5 265 600	5 265 600	5 265 600

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

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. A compter du 1er janvier 2017, une provision pour gros entretien (PGE) est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuels sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement ».

Le montant cumulé de cette provision au 31/12/2018 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 2018.

Présentation des travaux d'évaluation effectués par l'expert immobilier :
La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée annuellement par la société Roux Real Estate Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant.

Le patrimoine immobilier s'élève ainsi en « valeur vénale en bloc » hors droit de mutation à 4 773 000 euros. Elle est supérieure à la valeur d'acquisition de notre patrimoine qui est de 4 555 730 euros.

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 €**	**3 012 000 €**
Résidence " Vivento"	**26 chemin de la Flambere 31300 Toulouse**	**8 appartements T2 au T4**	**1 août 2012**	**Octobre 2013**	**1 691 338 €**	**1 761 000 €**

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE 31/12/2018

	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

	2014	2015	2016	2017	2018
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Dividende versé au titre de l'année	20,30	25,50	23,25	23,85	22,50
Rentabilité de la part (en %) (1)	1,62%	2,04%	1,86%	1,91%	1,80%
Report à nouveau cumulé par part (2)	-1,11	0,06	0,18	0,09	0,13

(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.)
2013	néant	néant	néant	néant	néant
2014	néant	néant	néant	néant	néant
2015	néant	néant	néant	néant	néant
2016	néant	néant	néant	néant	néant
2017	néant	néant	néant	néant	néant
2018	néant	néant	néant	néant	néant

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

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

	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus
REVENUS						
. Recettes locatives brutes	49,67	99,12%	50,45	100,00%	49,18	100,00%
. Produits financiers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Produits divers	0,44	0,88%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
*** TOTAL**	**50,11**	**100,00%**	**50,45**	**100,00%**	**49,18**	**100,00%**
CHARGES						
. Commission de gestion	5,17	10,31%	5,17	10,25%	5,16	10,49%
. Autres frais de gestion (1)	1,70	3,39%	2,71	5,37%	2,23	4,53%
. Entretien du patrimoine	15,62	31,17%	15,11	29,96%	15,59	31,71%
. Charges immobilières non récupérables	3,39	6,77%	3,56	7,05%	3,66	7,44%
Sous-total charges externes	**25,88**	**51,64%**	**26,55**	**52,63%**	**26,64**	**54,17%**
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	2,14%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	**1,07**	**2,14%**	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**
*** TOTAL**	**26,95**	**53,78%**	**26,55**	**52,63%**	**26,64**	**54,17%**
*** RESULTAT COURANT**	**23,16**	**46,22%**	**23,90**	**47,37%**	**22,54**	**45,83%**
Produits exceptionnels						
Report à nouveau, réserves et fonds de remboursement par part	0,18	0,36%	0,09	0,18%	0,13	0,26%
Revenus distribués	**23,25**		**23,85**		**22,50**	

(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.

Recettes locatives

- **Loyers hors charges encaissés:**

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 115 997,83 euros en comparaison à 116 450,37 euros en 2017.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 62 164,12 euros en comparaison à 64 449,22 euros en 2017.
- Loyers encaissés sur l'exercice: 178 161,95 € en comparaison à 180 899,59 € en 2017.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période serait de 186 741 € (118 295 € pour Cenon et 68 446 € pour Toulouse)

- **Charges facturées et conservées:**

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 15 626,42 euros en comparaison à 16 862,04 euros en 2017.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 9 656,10 euros en comparaison à 12 759,04 euros en 2017.

A ces montants viennent s'ajouter une provision pour travaux consécutive aux départs de locataires pour un montant de 869,95 euros en 2018 en comparaison à 1 639,32 euros en 2017.

- **Indemnisation assurance:**

La SCPI est assurée au titre des risques liés aux loyers impayés et à la vacance locative. Pour l'exercice 2018, les indemnisations ont représenté un montant de 4 786,80 euros (2 367,97 euros pour 2017) pour 8 235,75 euros de primes versées au titre de ces mêmes risques.

Occupation des immeubles

- **Situation locative au 31/12/2018:**

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): L'ensemble de la résidence est louée soit 14 logements.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 7 appartements sur 8 de la résidence sont loués. L'appartement A2.04 est libre depuis le 29/09/2018.

- **Taux d'occupation (31/12/2018)** :
  - 21 appartements loués sur 22 appartements
  - Taux d'occupation financier (TOF): 96,13 % (99,16% en 2017)
  - Taux d'occupation physique (TOP): 96,50 % (95,51% en 2017)
  - Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m2
  - Surface vacante au 31/12/2018: 51,13 m2 (65,50 m2 en 2017)

- **Congés en cours:**

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33): Apt B.46 (40,70 m2, Loyer 480 euros) sortie prévue au 03/03/2019.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): Néant au 31/12/2018.

- **Sinistres en cours:**

- <u>Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33):</u>
  NEANT

- <u>Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31):</u>
  NEANT

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE

Etat du Patrimoine

ETAT DU PATRIMOINE au 31/12/2018							
		Au 31/12/2018	Au 31/12/2018		Au 31/12/2017	Au 31/12/2017
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers						
Immobilisations locatives						
Terrains et constructions locatives	+	4 555 730,00 €	4 773 000,00 €	+	4 555 730,00 €	4 730 000,00 €
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 €		-	18 222,89 €	
Autres provisions pour risques et charges	-			-		
TOTAL I		**4 537 507,11 €**	**4 773 000,00 €**		**4 537 507,11 €**	**4 730 000,00 €**
Autres actifs et passifs d'exploitation						
Actifs immobilisés						
Associés capital souscrit non appelé	+			+		
Immobilisations incorporelles	+			+		
Immobilisations corporelles d'exploitation	+			+		
Immobilisations financières	+			+		
Créances						
Locataires et comptes rattachés	+	1 535,49 €	1 535,49 €	+	18 448,93 €	18 448,93 €
Autres créances	+	3 063,38 €	3 063,38 €	+	1 371,10 €	1 371,10 €
Provisions pour dépréciation des créances	-			-		
Valeurs de placement et disponibilités						
Valeurs mobilières de placement	+			+		
Fonds de remboursement	+			+		
Autres disponibilités	+	71 125,65 €	71 125,65 €	+	51 163,54 €	51 163,54€
Provisions générales pour risques et charges						
Provisions pour Litiges et risques	-			-		
Dettes						
Dettes financières	-	15 612,00 €	15 612,00 €	-	16 603,00 €	16 603,00 €
Dettes d'exploitation	-	11 048,61 €	11 048,61 €	-	10 952,13 €	10 952,13 €
Dettes diverses	-	932,00 €	932,00 €	-	0,00 €	0,00 €
Dettes diverses/Distribution	-	36 785,60 €	36 785,60 €	-	32 186,40 €	32 186,40 €
TOTAL II		**11 346,31 €**	**11 346,31 €**		**11 242,04 €**	**11 242,04 €**
Comptes de régularisation actif et passif						
Charges constatées d'avance	+	1 606,00 €	1 606,00 €	+	1 584,00 €	1 584,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+			+		
Produits constatés d'avance	-			-		
TOTAL III		**1 606,00 €**	**1 606,00 €**		**1 584,00 €**	**1 584,00 €**
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		**4 550 459,42 €**			**4 550 333,15 €**	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE			**4 785 952,31 €**			**4 742 826,04 €**

*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L.214-78du 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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES au 31/12/2018				
Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	**Situation d'ouverture au 01/01/2018**	**Affectation résultat N-1**	**Autres Mouvements**	**Situation de clôture au 31/12/2018**
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	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Report à nouveau	367,04 €	192,16 €	0,00 €	559,20 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017	101 602,36 €	-101 602,36 €	0,00 €	0,00 €
Résultat 2018	0,00 €	0,00 €	95 796,27 €	95 796,27 €
Acomptes sur distribution 2017	-101 410,20 €	101 410,20 €	0,00 €	0,00 €
Acomptes sur distribution 2018	0,00 €		-95 670,00 €	-95 670,00 €
TOTAL GENERAL	**4 550 333,15 €**	**0,00 €**	**126,27 €**	**4 550 459,42 €**

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE

Compte de résultat de l'exercice

CHARGES	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	PRODUITS	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 542,49 €	23 851,36 €	Produits de l'activité immobilière		
			Loyers	178 161,95 €	180 899,59 €
			Charges facturées	26 152,47 €	31 260,40 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Indemnités d'assurances	4 786,80 €	2 367,97 €
Grosses réparations couvertes par provisions					
Travaux d'entretien	4 203,64 €	3 899,55 €	Produits annexes		
Impôts et taxes	26 710,00 €	26 354,00 €	Autres produits divers	0,08 €	
Primes d'assurances	9 819,75 €	10 153,47 €	Indemnité de déspécialisation		
			Transfert de Charges		
Autres Charges Immobilières	15 583,10 €	15 145,86 €			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	**81 858,98 €**	**79 404,24 €**	**TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS**	**209 101,30 €**	**214 527,96 €**
Rémunération de la société de Gestion	21 953,85 €	21 992,11 €	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	9 492,20 €	11 529,25 €	Reprises des provisions d'exploitation		
Frais sur ventes			Provisions Créances Douteuses		
			Provisions Grosses Réparations		
Dotation aux provisions d'exploitation			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Indemnités d'assurances		
Provisions pour créances douteuses			Transferts Charges d'Exploitation		
Provisions pour grosses réparations					
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**31 446,05 €**	**33 521,36 €**	**TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION**		
Charges financières			Produits financiers		
			Intérets 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	**95 796,27 €**	**101 602,36 €**			
TOTAL GENERAL	**209 101,30 €**	**214 527,96 €**	**TOTAL GENERAL**	**209 101,30 €**	**214 527,96 €**

Déclaration fiscale

IMPOT SUR LE REVENU (PERSONNE PHYSIQUE)	
REVENUS FONCIERS	
Revenu brut	182 857,00
Autres charges déductibles	75 978,00
Revenu net	106 879,00
Revenu par part	**25,14**
REVENUS FINANCIERS	
Revenu	0,00
Revenu par part	**0,00**
IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE	
Valeur par part de l'IFI	**1 122,53 €**

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE

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 31/12/2018 : **4 252**		
Placements immobiliers	4 537 507,11 €	
Autres actifs nets (1)	12 952,31 €	
Valeur comptable	**4 550 459,42 €**	**1 070,19 €**
Valeur vénale des immobilisations locatives	4 773 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	12 952,31 €	
Valeur de réalisation	**4 785 952,31 €**	**1 125,58 €**
Commissions de souscription au moment de la reconstitution		
13,20% TTC du prix de souscription (TVA à 20%)	695 059,20 €	
	695 059,20 €	
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice		
Frais de notaire et droit d'enregistrement	334 110,00 €	
	334 110,00 €	
Valeur de Reconstitution	**5 815 121,51 €**	**1 367,62 €**

(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 31/12/2017 (*)	DURANT L'ANNEE 2018	TOTAL AU 31/12/2018
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 1er janvier 2018 et la date de clôture du 31 décembre 2018, 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 1er 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. La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Entretien des immeubles

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Pour rappel, jusqu'au 31 décembre 2016, votre SCPI a constitué des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir le patrimoine immobilier locatif en état. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur la valeur bilantielle ders immobilisations (0,1%), tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

A compter du 1er janvier 2017, une provision pour gros entretien (PGE) est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

A l'ouverture de l'exercice 2017, la PGR s'élevant à 18 222,89 € a été maintenue en l'état et compte tenu de l'absence de travaux prévisibles la PGE n'a fait l'objet d'aucune dotation complémentaire, au titre de l'exercice 2018, sur la base d'absence de dépenses prévues au plan pluriannuel de travaux.
Au 31 décembre 2018 le montant total de la provision pour gros entretien 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 indemnisations 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 : **1 535,49 €** :
- Loyers à recevoir encaissés en janvier : 339,23€
- Indemnité d'assurance à recevoir: 1 196,26 €

Les autres créances : **3 063,38 €**, dont :
- Fonds de roulement trésorerie syndic : 1 015,10 €
- Fonds travaux loi Alur (Cenon) : 1 230,45 €
- Fonds travaux loi Alur (Toulouse) : 817,83 €

Les valeurs de placements et disponibilités (Banque Palatine) : **71 125,65 €**.

Passif d'exploitation

Les dettes financières: **15 612,00 €** dont :
Dépôt de garantie versés par locataires Cenon : 10 379 €.
Dépôt de garantie versés par locataires Toulouse : 5 233 €.

Les dettes d'exploitation: **11 048,61 €** dont :
Les factures dues et non parvenues (CAC, Expert, et Honoraires de Gestion) pour un montant de 10 868,61 €.
Frais de banque: 180 €

Les dettes diverses: **932 €** dont 646 € de la Contribution Foncière des Entreprises et 286 € d'APL perçue à tort.

Les dettes sur distribution de 36 785,60 € correspondent au versement d'un acompte sur dividende au titre du 4ème trimestre 2018 effectué en janvier 2019 pour 27 638,00 euros et 9 147,60 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 21 953,85 €

Les charges diverses d'exploitation **9 492,20 €**, dont :
- Les honoraires du commissaire aux comptes pour 3 631,20 €
- Les honoraires d'expertise du patrimoine de 1 800 € (avis de valeur annuel)
- Les frais bancaires de 1 098 €, frais d'actes et de contentieux 1 030,43 €, frais d'information aux associés 1 259,57 €, frais extranet gestion immobilière 27 € et CFE (Cotisation foncière des entreprises) 646 euros.

Détail des charges immobilières

Les charges immobilières se composent principalement de :

- Taxes foncières pour un montant de 26 710 € (Cenon 17 669 € et Toulouse 9 041 €)
- Assurances (PNO et loyers impayés) pour 9 819,75 € (PNO 1 584 € et Garantie locative 8 235,75 €)
- Travaux locatifs 4 203,64 € dont 869,95 € ont été prélevés sur les dépôts de garantie à la sortie des locataires et constatés en produit.
- Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 15 583,10 €
- Charges locatives (locataires) d'un montant de 25 542,49 € 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 2017 les factures reçues et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Factures reçues	O jour (indicatif)	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total (1 j et plus)
Nombre de factures	1					**0**
Montant des factures concernées	4 698,53					**0**
% des achats	5,47%					**0**

Factures émises	O jour (indicatif)	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total (1 j et plus)
Nombre de factures	0					**0**
Montant des factures concernées	0					**0**
% des achats	0					**0**

Affectation du résultat

Résultat 2018 :	95 796,27 €
RAN antérieur:	559,20 €
TOTAL DISTRIBUABLE	**96 355,47 €**
Dividendes distribués:	95 670,00 €
TOTAL DISTRIBUE	**95 670,00 €**
RAN après affectation du résultat:	685,47 €

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 2018, la rémunération versée par la SCPI à la Société de Gestion s'est élevée à 21 953,85 € TTC.

ANNEXE

Contrôle interne, conformité et risque

Principes d'organisation du contrôle interne
Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Directeur général de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

• Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :
– Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
– Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
– Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.
– Connaissance précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
– Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;

• Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne sont :
– la couverture des activités et des risques résumés dans une cartographie,
– la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
– la définition précise des fonctions et des tâches,
– le développement et l'application des normes et procédures,
– l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques.

Description du dispositif
Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

• **Le contrôle permanent de 1er niveau** est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2e degré sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en oeuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

• **Le contrôle permanent de 2e niveau** est assuré par la personne en charge des contrôles.
A ce titre, elle contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients).

Conformité

• La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Euryale Asset Management.

• Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM,

• Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :

– La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme.

– Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.

– Le suivi des réclamations clients.

– La gestion des conflits d'intérêts.

Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel

Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Euryale Asset Management est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM").
Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2018, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Euryale Asset Management à l'ensemble de son personnel (pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 8 équivalents temps plein) s'est élevé à 658 982 euros. Ce montant se décompose comme suit :

• Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale Asset Management sur l'exercice : 487 969 euros, soit 74.05 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.
• Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Euryale Asset Management sur l'exercice : 171 013 € euros, 25.95 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêts

Les rémunérations variables attribuées au personnel sont déterminées en combinant l'évaluation des performances des collaborateurs concernés, de l'unité opérationnelle à laquelle il appartient. Cette évaluation des performances objectives prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques. Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée.

La politique de rémunération variable vise un alignement des intérêts entre les salariés de la société de gestion et les épargnants / investisseurs dans les fonds gérés (des primes assises par exemple sur le montant de la collecte investie ou sur le rendement du fonds).

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 a 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 4 773 000 euros au 31/12/2018 en légère progression en comparaison à l'exercice précédent (4 730 000 €).

L'exercice 2018, consacré à la gestion du parc immobilier et à la gestion comptable et juridique de la SCPI, a permis de dégager un résultat de 95 796,27 euros en comparaison à 101 602,36 euros pour l'exercice précèdent.

Ainsi, nous avons procédé en 2018 au paiement d'un dividende de 95 670 euros soit 22,50 euros par part en diminution par rapport à l'exercice précèdent (23,85 € par part).

Notre objectif principal pour l'année 2019 est de maintenir notre taux d'occupation locatif et de distribuer un dividende proche de celui versé en 2018.

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 2018.

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 Roux Real Estate Valuation, fait état d'une valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2018 à 4 773 000 euros hors droits en légère progression par rapport à l'exercice précèdent.

En 2017, la SCPI PIERVAL n'a enregistré aucun échange de parts sur le marché secondaire.

Le dividende qui a été versé en 2018 a été de 22,50 euros par part (23,85 euros en 2017) soit un montant total pour l'exercice de 95 670 euros.

Sur l'exercice 2018, les honoraires de gestion versés à la société Euryale Asset Management pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et sont élevés à 21 953,85 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 règlementation 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 qu'ils vous sont présentés pour cet exercice 2018, 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 95 796,27 euros est baisse par rapport à celui de 2017 qui s'élevait à 101 602,36 euros. La diminution du résultat s'explique pour l'essentiel par une augmentation de la vacance locative sur la résidence de Toulouse Vivento en raison de la concurrence locative élevée sur le quartier.

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

Exercice clos le
31 décembre 2018

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire Constitutive du 20 juillet 2010, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI PIERVAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article 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 « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant ROUX REAL ESTATE VALUATION, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment 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 la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels

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 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 mentionnées à l'article D. 441-4 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 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 civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion EURYALE 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 civile de placement immobilier.

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

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

significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion 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 civile de placement immobilier 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 Courbevoie, le 17 avril 2019

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 2018

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 2018

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

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 2018, 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 1er janvier 2011, en fonction de la variation de l'indice générale INSEE du coût des services.

Sur l'exercice 2018, aucune rémunération n'a été versée par la SCPI PIERVAL à la Société de gestion à ce titre.

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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 2018, la rémunération versée par la SCPI PIERVAL à la Société de gestion à ce titre s'élève à 21 953,85 euros hors taxes.

Fait à Courbevoie, le 17 avril 2019,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

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 2018, 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 2018.

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 2018.

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 2018 s'élève à la somme de 95 796,27 euros et décide et décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 95 670 euros correspondant au total des acomptes déjà versé
- au report à nouveau une somme de 126,27 euros.

L'Assemblée Générale prend acte et approuve le versement des acomptes trimestriels sur dividende effectués au cours de l'année 2018, 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 2018.

Cinquième résolution :
L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2018 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :
- valeur comptable 4 550 459,42 euros soit 1 070,19 euros par part
- valeur de réalisation 4 785 952,31 euros soit 1 125,58 euros par part
- valeur de reconstitution 5 815 121,51 euros soit 1 367,62 euros par part

PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Sixième résolution :
L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.214-106 du code monétaire et financier, approuve ledit rapport et les conventions qui y sont visées.

Septième résolution :
L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2018 et décide de ne pas allouer de jetons de présence au titre de l'exercice 2019 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.

Huitième résolution: Pouvoirs
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.