

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2019

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 et 7</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>
<i>Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution</i>	<i>p.14</i>
<i>Emploi des fonds</i>	<i>p.14</i>
<i>Information sur les délais de paiement</i>	<i>p.15</i>
<i>Affectation du résultat</i>	<i>p.15</i>
<i>Conventions réglementées</i>	<i>p.15</i>
<i>Contrôle interne, conformité et risque</i>	<i>p.16</i>
<i>Informations relatives aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel</i>	<i>p.17</i>
<i>Information relative à la crise sanitaire du COVID-19</i>	<i>p.18</i>
<i>Déclaration fiscale</i>	<i>p.18</i>

SOMMAIRE

Comptes annuels

<i>Etat du patrimoine</i>	<i>p.19</i>
<i>Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres</i>	<i>p.20</i>
<i>Compte de résultat de l'exercice</i>	<i>p.21</i>

Annexe aux comptes annuels

<i>Informations concernant les règles générales d'évaluation</i>	<i>p.22</i>
<i>Entretien des immeubles</i>	<i>p.22</i>
<i>Dépréciation des créances</i>	<i>p.22</i>
<i>Evènements intervenus postérieurement à la clôture des comptes</i>	<i>p. 23</i>
<i>Actif d'exploitation</i>	<i>p.24</i>
<i>Passif d'exploitation</i>	<i>p.24</i>
<i>Détail des charges d'exploitation</i>	<i>p.24</i>
<i>Détail des charges immobilières</i>	<i>p.24</i>

Rapport de la société de gestion à l'Assemblée Générale	p. 25
Rapport du conseil de surveillance à l'Assemblée Générale	p. 26
Rapports du commissaire aux comptes sur les comptes annuels	p. 27
Rapports spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées	p. 31
Projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale	p. 34

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 2019

Monsieur Jean-François CASALE (Président)	32, route de Soulade – 31380 Montpitol
Monsieur Alain BOLUFER	2860, Chemin de Ceinture – 82 000 Montauban
Monsieur Jacques IGALENS	11, rue Heliot – 31000 Toulouse
Monsieur Frédéric PECOUT	21, rue Cuques – 13 100 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 mandats: 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.

PRESENTATION

Chiffres Clés

Evolution du capital	31/12/2019	31/12/2018
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 2018 et 2019.

	31/12/2019	31/12/2018
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	4 822 000	4 773 000
Valeur comptable	4 550 177	4 550 459
Valeur de réalisation	4 834 669	4 785 952
Valeur de reconstitution	5 867 269	5 815 122
Capitalisation	5 265 600	5 265 600
Résultat par part (1)	22,43	22,54
Dividende par part (1)	22,50	22,50
Report à nouveau par part (1)	0,16	0,13
Nombre d'actifs	22	22
Surface en m2	1 476	1 476
Taux d'occupation financier 4 ^{ème} trimestre (2)	94,18%	96,13%
Taux d'occupation financier annuel (2)	93,65%	97,50%
Prix de souscription	1 250,00	1 250,00
Valeur de retrait	1 137,03	1 125,58
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.		

PRESENTATION

Le marché des SCPI

En 2019 avec un total de 8,6 milliards €, les SCPI ont atteint un nouveau record historique depuis la création de ce véhicule d'investissement il y a une quarantaine d'années. Après avoir marqué une pause l'an dernier (-19%), la croissance de la collecte s'établit à +68% par rapport à l'exercice 2018 et + 36% par rapport à l'exercice 2017.

La collecte des SCPI en Immobilier résidentiel est stable avec une collecte de 135 millions d'euros en 2019, 86 millions d'euros en immobilier résidentiel fiscal (Pinel, Déficit foncier et Malraux) et 49 millions d'euros en immobilier résidentiel non fiscal, contre 133 millions d'euros en 2018. La capitalisation des SCPI en immobilier résidentiel s'élève à 4,2 milliards €.

Au 31 décembre 2019, la capitalisation des SCPI atteignait au total 65,1 milliards €, soit une augmentation de 17% par rapport à la fin 2018.

Les SCPI ont réalisé pour 9,2 milliards € d'acquisitions en 2019 (+48%), particulièrement actives au dernier trimestre 2019 avec 3,7 milliards € d'acquisitions (soit 40% du total annuel). Sur l'année, les acquisitions se sont orientées sur les bureaux (63%), les locaux commerciaux (12%), la santé, les Etablissements pour hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) et résidences de services pour seniors (10%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (6%). Les autres catégories (dont le résidentiel, les crèches/écoles, les locaux mixtes) complètent les investissements à hauteur de 5%.

En 2019, les SCPI en Immobilier d'entreprise ont vu leur taux de distribution remonter à 4,4% (contre 4,34% en 2018). En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) est également en hausse à +1,2% (contre +0,8% en 2018).

L'intérêt des investisseurs pour l'immobilier géré continue de se confirmer en 2019 et s'explique par la stabilité des revenus sur le long terme pour ce type de placement. Le niveau de revenus distribués par les SCPI leur permet de dégager une prime de risque en hausse (480 points de base au-dessus des emprunts d'Etat à 10 ans).

Le marché immobilier résidentiel

Le marché des transactions immobilières

En 2019, le volume annuel de transactions a atteint un niveau record avec 1 059 000 transactions réalisées en France (y compris départements d'outre-mer hors Mayotte). C'est près de 100 000 transactions de plus qu'il y a 1 an, soit une hausse annuelle de 10,4%.

Ce dynamisme est porté par des taux de crédit historiquement bas qui permettent aux acheteurs de supporter la hausse des prix. L'immobilier est considéré pour une grande partie des investisseurs comme une valeur refuge et un moyen de préparer sa retraite. A ce titre, près de 25% des transactions ont été réalisées dans le cadre de l'investissement locatif et ce chiffre est porté à 31% en région parisienne avec une progression de plus de 45% en 2 ans.

Sur un an, les prix des appartements anciens ont augmenté de +4 %. Cette hausse sur 1 an est plus forte en Île-de-France (+4,7 %) qu'en province (+3,5 %). Les projections sur le 4^{ème} trimestre 2019 laissent présager de la poursuite de la hausse sur 2020.

PRESENTATION

L'immobilier neuf

En 2019, la FPI annoncé que les réservations de logements neufs ont reculé de 3,3 %, à plus de 161.561 unités. Elles restent à un niveau élevé, mais la baisse a été beaucoup plus marquée au quatrième trimestre (-8,8 %).

Les mises en vente de logements neufs ont de leur côté chuté de 14,2 %, à 113.697 unités sur un an, représentant près de 19.000 logements en moins à la vente chez les promoteurs par rapport à 2018, alors que depuis 2014 le marché était sur une hausse tendancielle. Au quatrième trimestre 2019 la baisse a été de 13,4 %, pour atteindre le volume le plus faible pour un quatrième trimestre depuis 2015.

La conséquence de cette insuffisance de l'offre - alors que la demande reste forte – a fait que les prix des logements neufs ont grimpé, de 5,2 % sur la France entière en 2019 et même de 6,5 % en Ile-de-France.

En 2020, les prix devraient continuer de monter, anticipe la FPI, car « rien ne permet de penser que les déséquilibres vont se résorber ». En particulier, le nombre de permis de construire pourrait rester orienté à la baisse (malgré le rebond observé en fin d'année 2019) du fait des élections municipales et des arrêts de chantiers causés par la crise sanitaire sans précédent du COVID 19.

Le secteur de la promotion immobilière fait donc plus face à un manque de produits que de clients car les fondamentaux de la demande restent bons. La faiblesse historique des taux d'intérêt continuant de stimuler les ventes aux particuliers.

Le marché locatif

En 2019, il fallait dépenser en moyenne 646 € charges comprises par mois pour se loger en France, contre 633 € en 2018, soit 2% d'augmentation.

Ces chiffres cachent de fortes disparités. Ainsi, par rapport à la province, l'Ile-de-France est quasiment deux fois plus chère en termes de loyer au mètre carré, et Paris est trois fois plus chère. On constate une augmentation des loyers plus rapide en région parisienne qu'en province, en raison d'une demande locative qui reste à des niveaux particulièrement élevés. Les loyers progressent cependant moins vite à Paris qu'en petite ou grande couronne, résultat très probable de l'encadrement des loyers en vigueur depuis le 1^{er} juillet 2019.

En province, selon SeLoger, le loyer moyen d'un logement vide à Toulouse a augmenté de 2,3 % sur un an, à 645 € (charges comprises) en février 2020. Une hausse moins élevée qu'à Nantes (+6,4 %), Marseille (+4,9 %) ou Nice (+4,7 %) mais davantage qu'à Montpellier (+1,2 %) et Bordeaux, qui enregistre même une baisse sur un an (-0,7 %).

Le niveau moyen du loyer toulousain reste toutefois inférieur à celui pratiqué par les grandes villes du sud (Montpellier 663 €, Toulon 680 €, Marseille 743 €, Bordeaux 748 €, Aix 850 €, Nice 873 €) et par de grandes métropoles équivalentes de la moitié nord (Nantes 682 €, Strasbourg 712 €, Lille 714 €, Lyon 839 €) pour se fixer aux alentours d'une ville comme Rennes (637 €; +1,7 % en un an).

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 2019 à 4 822 000 euros en comparaison à 4 770 000 euros 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 2019 a été de 95 670 euros (soit 22,50 euros par part) soit le même que l'exercice précédent,

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 31/12/2019

Date de création : 04/08/2010		Nominal de la part : 1000				
	Montant du capital nominal au	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion	Prix d'entrée au
	31-déc		31-déc			31-déc
2 011	3 933 000	3 173 000	3 933	81	436 287,50	1 000
2 012	4 252 000	319 000	4 252	87	107 058,15	1 000
2 013	4 252 000	0	4 252	87	4 334,04	1 000
2 014	4 252 000	0	4 252	87	14 672,64	1 000
2 015	4 252 000	0	4 252	87	18 442,48	1 000
2 016	4 252 000	0	4 252	87	18 316,87	1 000
2 017	4 252 000	0	4 252	87	18 326,76	1 000
2 018	4 252 000	0	4 252	87	18 294,88	1 000
2 019	4 252 000	0	4 252	87	18 071,75	1 000
Capitalisation* :	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
	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

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. A compter du 1^{er} 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 ».

Le montant cumulé de cette provision au 31/12/2019 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 2019.

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 4 822 000 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 €	3 031 000 €
Résidence "Vivento"	26 chemin de la Flambere 31300 Toulouse	8 appartements T2 au T4	1 août 2012	Octobre 2013	1 691 338 €	1 791 000 €

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE

31/12/2019

	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

	2015	2016	2017	2018	2019
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	25,5	23,25	23,85	22,5	22,5
Rentabilité de la part (en %) (1)	2,04%	1,86%	1,91%	1,80%	1,80%
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,06	0,18	0,09	0,13	0,16 €

(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 CESSIION 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
2019	84	1,98%	Néant	N/A	Néant

En 2019, la SCPI PIERVAL a enregistré une cession, de gré à gré, de 84 parts sur le marché secondaire à un prix de 1 011,90 euros par part.

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

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

	2017	% du Total des Revenus	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes	50,45	100,00%	49,18	100,00%	48,51	99,71%
. Produits financiers	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
. Produits divers	0	0,00%	0	0,00%	0,14	0,29%
* TOTAL	50,45	100,00%	49,18	100,00%	48,65	100,00%
CHARGES						
. Commission de gestion	5,17	10,25%	5,16	10,49%	5,10	10,48%
. Autres frais de gestion (1)	2,71	5,37%	2,23	4,53%	2,02	4,15%
. Entretien du patrimoine	15,11	29,96%	15,59	31,71%	15,79	32,46%
. Charges immobilières non récupérables	3,56	7,05%	3,66	7,44%	3,31	6,80%
Sous-total charges externes	26,55	52,63%	26,64	54,17%	26,22	53,89%
Amortissements nets						
. patrimoine	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
. autres	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Provisions nettes						
. pour travaux	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
. autres	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Sous-total charges internes	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
* TOTAL	26,55	52,63%	26,64	54,17%	26,22	53,89%
* RESULTAT COURANT	23,9	47,37%	22,54	45,83%	22,43	46,11%
Produits exceptionnels						
Report à nouveau, réserves et fonds de remboursement par part	0,09	0,18%	0,13	0,26%	0,16	0,33%
Revenus distribués	23,85		22,5		22,5	

(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): 114 947,23 euros en comparaison à 115 997,83 euros en 2018.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 59 330,72 euros en comparaison à 62 164,12 euros en 2018.
- Loyers encaissés sur l'exercice: 174 277,95 € en comparaison 178 161,95 € en 2018.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période serait de 188 940 € (120 324 € pour Cenon et 68 616 € pour Toulouse)

▪ Charges facturées et conservées:

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 16 435,31 euros en comparaison à 15 626,42 euros en 2018.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 9 116,25 euros en comparaison à 9 656,10 euros en 2018.

Pour 2019, il n'y a pas eu de provision pour travaux consécutive aux départs de locataires en comparaison à 869,95 euros en 2018.

▪ Indemnisation assurance:

La SCPI est assurée au titre des risques liés aux loyers impayés et à la vacance locative. Pour l'exercice 2019, les indemnisations ont représenté un montant de 6 439,49 euros (4 786,80 euros pour 2018) pour 10 330,51 euros de primes versées au titre de ces mêmes risques.

Occupation des immeubles

▪ Situation locative au 31/12/2019:

- 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 appartements.

▪ Taux d'occupation (31/12/2019) :

- 22 appartements loués sur 22
- Taux d'occupation financier (TOF): 94,18 % (96,13% en 2018)
- Taux d'occupation physique (TOP): 100 % (96,50% en 2018)
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m²
- Surface vacante au 31/12/2018: 0 m² (51,13 m² en 2018)

▪ Congés en cours:

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33): Néant au 31/12/2019.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): Néant au 31/12/2019.

▪ Sinistres en cours:

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33):
NEANT
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31):
NEANT

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

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 31/12/2019 :	4 252	
Placements immobiliers	4 537 507,11 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	12 669,96 €	
Valeur comptable	4 550 177,07 €	1 070,13 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	4 822 000,00 €	
Autres actifs nets ⁽¹⁾	12 699,96 €	
Valeur de réalisation	4 834 699,96 €	1 137,03 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> 13,20% TTC du prix de souscription (TVA à 20%)	695 059,20 €	
	695 059,20 €	
<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	337 540,00 €	
Valeur de Reconstitution	5 867 269,16 €	1 379,88 €

(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 31/12/2018 (*)	DURANT L'ANNEE 2019	TOTAL AU 31/12/2019
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.

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

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 2019 les factures reçues et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Factures reçues	0 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	2	0			2
Montant des factures concernées	0	6 174	0			6 174
% des achats	0	7,4 %	0			7,4 %

Factures émises	0 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	2				2
Montant des factures concernées	0	15 392				15 392
% des ventes	0	7,7 %				7,7 %

Affectation du résultat

Résultat 2019 : 95 387,65 €
RAN antérieur: 685,47 €
TOTAL DISTRIBUABLE 96 073,12 €

Dividendes distribués: 95 670,00 €
TOTAL DISTRIBUE 95 670,00 €

RAN après affectation du résultat: 403,12 €

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 dans 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 2019, la rémunération versée par la SCPI à la Société de Gestion s'est élevée à 21 686,09 € TTC.

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 et 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 œuvre 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).

- **La Conformité**

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

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

- 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 2019, 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 796 327 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale Asset Management sur l'exercice : 575 125 euros, soit 72 % 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 : 221 202 € euros, 28 % 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 GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Information relative à la crise sanitaire du COVID-19

Le début de l'exercice 2020 a été marqué par un événement sanitaire sans précédent (COVID 19) qui devrait nous faire vivre une crise économique mondiale pour les prochains mois. La société a mis en œuvre dès le 17 mars 2020 son plan de continuité d'activité visant à assurer le maintien de façon temporaire selon un mode dégradé l'ensemble des tâches opérationnelles essentielles ou importantes de l'entreprise en attente de la reprise planifiée de ses activités.

Ainsi, la société s'est organisée pour mettre la totalité de ses collaborateurs en télétravail avec l'objectif de maintenir l'ensemble des fonctions de la société de gestion, notamment la gestion des immeubles, la tenue des comptes, la distribution des dividendes et bien évidemment répondre aux appels téléphoniques de chacun d'entre vous. L'activité reste donc sous contrôle pour assurer un fonctionnement normal et sécurisé.

Cette crise sanitaire n'a pas eu d'impact sur les compte 2019 de la SCPI PIERVAL et compte tenu des mesures gouvernementales mises en place, ayant pour but de soutenir économiquement l'ensemble des travailleurs salariés et indépendants, nous estimons qu'elle ne devrait pas avoir d'impact sur l'exercice 2020.

En effet, le logement restant un « produit de 1ère nécessité » encore plus en ces temps de crise, nous ne nous attendons pas à une augmentation des impayés de loyers. Mais si tel en était le cas, nous vous rappelons que la société est couverte contre le risque de « loyers impayés » par un contrat d'assurance spécifique.

Déclaration fiscale

IMPOT SUR LE REVENU (PERSONNE PHYSIQUE)	
REVENUS FONCIERS	
Revenu brut	180 848,00
Autres charges déductibles	73 136,00
Revenu net	107 712,00
Revenu par part	25,33
REVENUS FINANCIERS	
Revenu	0,00
Revenu par part	0,00
IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE	
Valeur par part de l'IFI	1 134,05 €

COMPTES ANNUELS

Etat du Patrimoine

ETAT DU PATRIMOINE au 31/12/2019				
	Au 31/12/2019	Au 31/12/2019	Au 31/12/2018	Au 31/12/2018
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 4 555 730,00 €	4 822 000,00 € +	4 555 730,00 €	4 773 000,00 €
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 €	4 822 000,00 €	4 537 507,11 €	4 773 000,00 €
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	+ 17 901,67 €	17 901,67 € +	1 535,49 €	1 535,49 €
Autres créances	+ 5 130,97 €	5 130,97 € +	3 063,38 €	3 063,38 €
Provisions pour dépréciation des créances	-		-	
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+		+	
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 52 990,02 €	52 990,02 € +	71 125,65 €	71 125,65 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	-		-	
Dettes				
Dettes financières	- 16 942,99 €	16 942,99 € -	15 612,00 €	15 612,00 €
Dettes d'exploitation	- 11 616,11 €	11 616,11 € -	11 048,61 €	11 048,61 €
Dettes diverses	- 286,00 €	286,00 € -	932,00 €	932,00 €
Dettes diverses/Distribution	- 34 507,60 €	34 507,60 € -	36 785,60 €	36 785,60 €
TOTAL II	12 669,96 €	12 669,96 €	11 346,31 €	11 346,31 €
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	+ 0,00 €	0,00 € +	1 606,00 €	1 606,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	-		-	
TOTAL III	0,00 €	0,00 €	1 606,00 €	1 606,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	4 550 177,07 €		4 550 459,42 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		4 834 669,96 €		4 785 952,31 €

*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

COMPTES ANNUELS

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES au 31/12/2019					
Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2019		Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2019
Capitaux propres comptables					
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	559,20 €		126,27 €	0,00 €	685,47 €
Résultat de l'exercice					
Résultat de l'exercice 2018	95 796,27 €		-95 796,27 €	0,00 €	0,00 €
Résultat 2019	0,00 €		0,00 €	95 387,65 €	95 387,65 €
Acomptes sur distribution 2018	-95 670,00 €		95 670,00 €	0,00 €	0,00 €
Acomptes sur distribution 2019	0,00 €			-95 670,00 €	-95 670,00 €
TOTAL GENERAL	4 550 459,42 €		0,00 €	-282,35 €	4 550 177,07 €

COMPTES ANNUELS

Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2019

CHARGES	AU 31/12/2019	AU 31/12/2018	PRODUITS	AU 31/12/2019	AU 31/12/2018
Charges ayant leur contrepartie en produits	24 194,41 €	25 542,49 €	Produits de l'activité immobilière		
			Loyers	174 277,95 €	178 161,95 €
			Charges facturées	25 551,56 €	26 152,47 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Indemnités d'assurances	6 439,49 €	4 786,80 €
Grosses réparations couvertes par provisions					
Travaux d'entretien	4 185,18 €	4 203,64 €	Produits annexes		
Impôts et taxes	27 329,00 €	26 710,00 €	Autres produits divers	0,01 €	0,08 €
Primes d'assurances	11 416,43 €	9 819,75 €	Indemnité de déspecialisation		
			Transfert de Charges	600,00 €	
Autres Charges Immobilières	14 070,11 €	15 583,10 €			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	81 195,13 €	81 858,98 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	206 869,01 €	209 101,30 €
Rémunération de la société de Gestion	21 686,09 €	21 953,85 €	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	8 600,14 €	9 492,20 €	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	30 286,23 €	31 446,05 €	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	95 387,65 €	95 796,27 €			
TOTAL GENERAL	206 869,01 €	209 101,30 €	TOTAL GENERAL	206 869,01 €	209 101,30 €

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

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 2019 et la date de clôture du 31 décembre 2019, sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier. Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

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 établi en liste et est présenté avec deux colonnes :

- la colonne "valeurs bilantielles" assimilable à un bilan,
- la colonne "valeurs estimée" représentative de la valeur de réalisation.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la société de gestion à partir des valeurs d'expertise annuelles hors droits de l'expert indépendant Roux Real Estate Valuation.

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 des immobilisations (0,1%), tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

A compter du 1^{er} 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 2019, sur la base d'absence de dépenses prévues au plan pluriannuel de travaux (immeubles neufs construits en 2013). Au 31 décembre 2019 le montant total de la provision pour gros entretien s'élevait à 18 222,89 euros.

Dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de 3 mois sont dépréciés 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 dépréciation au titre de l'exercice.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Evènements intervenus postérieurement à la clôture des comptes

Le début de l'exercice 2020 a été marqué par un événement sanitaire sans précédent (COVID 19) qui devrait nous faire vivre une crise économique mondiale pour les prochains mois.

Pendant cette période de crise Euryale Asset Management, en sa qualité d'acteur économique responsable, s'est organisée pour à la fois préserver la santé de ses collaborateurs et répondre aux intérêts de nos clients qu'ils soient investisseurs, locataires ou fournisseurs.

La société a mis en œuvre dès le 17 mars 2020 son plan de continuité d'activité visant à assurer le maintien de façon temporaire selon un mode dégradé l'ensemble des tâches opérationnelles essentielles ou importantes de l'entreprise en attente de la reprise planifiée de ses activités.

Ainsi, la société s'est organisée pour mettre la totalité de ses collaborateurs en télétravail avec l'objectif de maintenir l'ensemble des fonctions de la société de gestion, notamment la gestion des immeubles, la tenue des comptes, la distribution des dividendes et bien évidemment répondre aux appels téléphoniques de chacun d'entre vous. L'activité reste donc sous contrôle pour assurer un fonctionnement normal et sécurisé.

Cette crise sanitaire n'a pas eu d'impact sur les compte de la SCPI PIERVAL au titre de l'exercice 2019.

Compte tenu des mesures gouvernementales exceptionnelles mises en place en 2020, qui a pour but de soutenir économiquement l'ensemble des travailleurs salariés et indépendants, nous estimons que la crise sanitaire ne devrait pas avoir d'impact sur l'activité de la SCPI pour l'exercice 2020 dans la mesure où nous gérons un parc immobilier résidentiel.

En effet, à ce jour il n'est prévu, ni même annoncé, aucune mesure concernant les baux d'habitation. En conséquence, les loyers et charges pour le mois d'avril devront être intégralement réglés, et ce à la date mentionnée au contrat de location.

Les baisses de salaire, pas plus que la notion de « force majeure », ne peuvent a priori permettre aux locataires de se soustraire en totalité ou en partie au paiement de leurs loyers et tout impayé pourrait faire l'objet d'un contentieux.

Le logement restant un « produit de 1ère nécessité » encore plus en ces temps de crise, nous ne nous attendons pas à une augmentation des impayés de loyers pendant cette période. Toutefois, nous vous rappelons que la société est couverte contre le risque d'insolvabilité de ses locataires par un contrat d'assurance spécifique « loyers impayés ».

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Actif d'exploitation

Locataires et comptes rattachés : **17 901,67€** :

- (Advenis) Loyers et charges à recevoir 12/19 : 15 391,72€
- Loyers et charges à recevoir encaissés sur Janvier 2020: 2 509,95

Les autres créances : **5 130,97 €**, dont :

- Fonds de roulement trésorerie syndic (Toulouse) : 1 015,10 €
- Fonds travaux loi Alur (Cenon) : 2 502,77€
- Fonds travaux loi Alur (Toulouse) : 1 613,10 €

Les valeurs de placements et disponibilités (Banque Palatine) : **52 990,02 €**.

Passif d'exploitation

Les dettes financières: **16 942,99 €** dont :

- Dépôt de garantie versés par locataires Cenon : 11 202 €.
- Dépôt de garantie versés par locataires Toulouse : 5 740,99 €.

Les dettes d'exploitation: **11 616,11€** dont :

Les factures dues et factures non parvenues (CAC, Expert, et Honoraires de Gestion) pour un montant de 11 532,11 €.

Frais de banque: 84 €

Les dettes diverses: **286 €** (APL perçue à tort).

Les dettes sur distribution de **34 507,60€** correspondent au versement d'un acompte sur dividende au titre du 4ème trimestre 2019 effectué en janvier 2020 pour 23 386 euros et 11 121,60 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 **21 686,09 €**

Les charges diverses d'exploitation **8 600,14 €**, 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 624,28 €, frais d'actes et de contentieux 892 €, frais d'information aux associés 1 182,16 €, frais extranet gestion immobilière 13,50 € et CFE (Cotisation foncière des entreprises) 457 euros.

Détail des charges immobilières

Les charges immobilières se composent principalement de :

- Charges locatives (locataires) d'un montant de 24 194,41 € qui sont refacturées aux locataires et constatées en produits (charges facturées).
- Travaux locatifs pour 4 185,18 €
- Taxes foncières pour un montant de 27 329 € (Cenon 18 089 € et Toulouse 9 240 €)
- Assurances (PNO et loyers impayés) pour 11 416,43 € (PNO 1 085,92 € et Garantie locative 10 330,51 €)
- Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 14 070,11 €

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 SCPI est 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 4 822 000 euros au 31/12/2019 en légère progression en comparaison à l'exercice précédent (4 773 000 €).

L'exercice 2019, consacré à la gestion du parc immobilier et à la gestion comptable et juridique de la SCPI, a permis de dégager un résultat de 95 387,65 euros. Le résultat net de l'exercice est en légère baisse par rapport à celui de 2018 qui s'élevait à 95 796,27 euros. La diminution du résultat s'explique en grande partie par une augmentation de la vacance locative sur la résidence de Toulouse Vivento (2^{ème} trimestre 2019) en raison de la concurrence locative sur le quartier. Le taux de remplissage de la résidence s'est par la suite fortement redressé dans la mesure où l'ensemble des logements de la société sont loués au 31 décembre 2019.

Ainsi, nous avons procédé en 2019 au paiement d'un dividende de 95 670 euros soit 22,50 euros par part, le même que celui versé en 2018.

Notre objectif principal pour l'année 2020 est de maintenir notre taux d'occupation locatif et de distribuer un dividende proche de celui versé en 2019.

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 2019.

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 2019 à 4 822 000 euros hors droits en légère progression par rapport à l'exercice précédent (+1,03%).

En 2019, la SCPI PIERVAL a enregistré une cession de gré à gré de 84 parts sur le marché secondaire à un prix de 1 011,90 euros par part.

Sur l'exercice 2019, les honoraires de gestion versés à la société Euryale Asset Management pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et sont élevés à 21 686,09 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 spécial du commissaire aux comptes.

Les comptes de la SCPI PIERVAL, tels qu'ils vous sont présentés pour cet exercice 2019, 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 95 387,65 euros.

Le dividende qui a été versé en 2019 a été de 22,50 euros par part (Idem qu'en 2018) soit un montant total pour l'exercice de 95 670 euros.

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 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

SCPI PIERVAL

Exercice clos le
31 décembre 2019

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier PIERVAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 15 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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 1^{er} janvier 2019 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 DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

SCPI PIERVAL

Exercice clos le
31 décembre 2019

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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine sont évalués à leur valeur actuelle. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant.

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.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion arrêté le 15 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêt des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

SCPI PIERVAL

Exercice clos le
31 décembre 2019

Responsabilités de la société de gestion relatives aux comptes annuels

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.

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

SCPI PIERVAL

*Exercice clos le
31 décembre 2019*

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 Paris la Défense, le 16 avril 2020

Le Commissaire aux comptes _____

M A Z A R S


Signature
numérique de
Olivier THIREAU
Date :
2020.04.16
09:16:21 +02'00'

OLIVIER THIREAU

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

SCPI PIERVAL

*Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2019*

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient de vous communiquer, le cas échéant, 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 SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

SCPI PIERVAL

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2019

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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, 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 2019, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI 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 2019, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI à ce titre.

RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

SCPI PIERVAL

Assemblée générale
d'approbation des
comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2019

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, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, égale à 10% hors taxes (12% TTC) du montant des recettes locatives encaissées de la société et des produits financiers nets.

Sur l'exercice 2019, la rémunération à ce titre s'élève à 21 686,09 euros TTC.

Fait à Paris la Défense, le 16 avril 2020

Le Commissaire aux comptes _____

MAZARS

 Signature
numérique de
Olivier THIREAU
Date :
2020.04.16
09:16:51 +02'00'

OLIVIER THIREAU

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 sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice 2019, lesquels sont constitués de l'état du patrimoine, du tableau de variation des capitaux propres, du 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 2019.

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 2019.

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 2019 s'élève à la somme de 95 387,65 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 -282,35 euros lequel sera ramené de 685,47 euros à 403,12 euros,

L'Assemblée Générale prend acte et approuve le versement des acomptes trimestriels sur dividende effectués au cours de l'année 2019, 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 2019.

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 2019 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable 4 550 177,07 euros soit 1 070,13 euros par part
- valeur de réalisation 4 834 669,96 euros soit 1 137,03 euros par part
- valeur de reconstitution 5 867 269,16 euros soit 1 379,88 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 2019 et décide de ne pas allouer de jetons de présence au titre de l'exercice 2020 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 :

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 Jean-François CASALE,
Monsieur Jacques IGALENS,
Madame Sylvie ZANIN,
Monsieur Benoît RADER,
Monsieur Dominique SAUT,
Monsieur Alain BOLUFER,
Madame Marie CORBY.

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 2023 sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2022.

Neuvième 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.