2020

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 2020

SOMMAIRE

I. ORGANES DE DIRECTION ET DE GOUVERNANCE 5
II. CHIFFRES CLES 6
III. LE MARCHÉ DES SCPI 7
IV. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL 7
V. RAPPORT DE GESTION 10
V.1 – LE PATRIMOINE IMMOBILIER 10
V.2 - ACTIVITE DE L'EXERCICE ECOULE 10
V.3 – EVOLUTION DU CAPITAL ET DU PRIX DES PARTS 11
V.4 – EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER 11
V.5 – EVOLUTION DU MARCHE DES PARTS AU COURS DE L'EXERCICE 12
V.6 – EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES 13
V.7 – RECETTES LOCATIVES 14
V.8 – OCCUPATION DES IMMEUBLES 14
V.9 – VALEURS DE LA SOCIÉTÉ 15
V.10 – EMPLOI DES FONDS 15
V.11 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT 16
V.12 - AFFECTATION DU RESULTAT 16
V.13 - CONVENTIONS REGLEMENTEES 16
V.14 - CONTROLE INTERNE, CONFORMITE ET RISQUE 16
V.15 - INFORMATIONS RELATIVES AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL 18
V.16 – DECLARATION FISCALE 19
VI. RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 20
VI.1 – ETAT DU PATRIMOINE 20
VI.2 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES 21
VI.3 – COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 22
VII. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 23
VIII. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE 26
IX. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE 27
X. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS 28
XI. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES 33
XII. PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE 36

I. ORGANES DE DIRECTION ET DE GOUVERNANCE

SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE
Société Anonyme au Capital de 720.000 €

Siège social : 14 rue La Fayette – 75009 PARIS
Agrément AMF n° GP 14000027

REPARTITION DU CAPITAL

SARL GROUPE ELIENCE : 68,43 %

GROUPE LA FRANCAISE : 21,50 %

David FINCK : 10 %

Autres : 0,07 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jean-Jacques OLIVIE, Président,
Joël LAMANDE, Administrateur,
Pierre SABATIER, Administrateur,
Philippe DEPOUX, Administrateur,
Thierry SEVOUMIANS, Administrateur,

DIRECTION

David FINCK
Directeur Général

Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

Michael RAULD
Directeur Général Délégué

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

SCPI à capital fixe créée le 4 août 2010
Siège social : 14 rue La Fayette – 75009 PARIS
Visa AMF n° 11-30 du 23 août 2011

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur Jean-François CASALE, ***Président***,

Monsieur Alain BOLUFER,

Monsieur Jacques IGALENS,

Madame Marie CORBY,

Monsieur Benoît RADER

Madame Sylvie ZANIN,

Monsieur Dominique SAUT,

Fin de mandat :
A l'issue de l'Assemblée Générale de 2023 statuant sur les comptes 2022

COMMISSAIRE AUX COMPTES

MAZARS, Titulaire, 61, rue Henri Regnault – 92075 Paris – La Défense Cedex
Franck BOYER, Suppléant, 107, rue de Reuilly – Bâtiment 1 – 75012 Paris

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

EXPERT IMMOBILIER
Roux Real Estate Valuation: 102-104 avenue Edouard Vaillant – 92100 Boulogne-Billancourt

Fin de mandat :
A l'issue de l'Assemblée Générale de 2023 statuant sur les comptes 2022.

II. CHIFFRES CLES

La 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.

Evolution du capital	31/12/2020	31/12/2019
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 2019 et 2020.

	31/12/2020	31/12/2019
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	4 835 000	4 822 000
Valeur comptable	4 578 200	4 550 177
Valeur de réalisation	4 875 692	4 834 669
Valeur de reconstitution	5 909 202	5 867 269
Capitalisation	5 265 600	5 265 600
Résultat par part (1)	22,59	22,43
Dividende par part (1)	22,50	22,50
Report à nouveau par part (1)	0,09	0,16
Nombre d'actifs	22	22
Surface en m2	1 476	1 476
Taux d'occupation financier 4ème trimestre (2)	100,00%	94,18%
Taux d'occupation financier annuel (2)	99,38%	97,50%
Prix de souscription	1 250,00	1 250,00
Valeur de retrait	1 146,68	1 137,03
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.

III. LE MARCHÉ DES SCPI

Les SCPI ont traversé une année 2020 inédite marquée par une crise sanitaire et économique sans précédent, qui a tout de même permis à l'immobilier de démontrer sa qualité de valeur refuge et son attractivité.

Ainsi en 2020 la collecte a atteint 6,0 milliards d'euros soit la troisième plus forte collecte de l'histoire des SCPI et ce malgré une baisse de près de 30 % par rapport à 2019. La collecte du premier semestre, impacté par le confinement, a marqué une baisse de 20 % par rapport à l'année précédente avant un rebond en fin d'année et plus particulièrement au quatrième trimestre avec une collecte de 1,56 milliards d'euros (+ 54 % par rapport au troisième trimestre).

Au 31 décembre 2020, la capitalisation des SCPI atteignait au total 71,4 milliards d'euros, soit une augmentation de 9 % par rapport à la fin 2019.

Le volume d'investissement des SCPI a connu une baisse de -9 % sur l'année 2020 pour s'établir à 8,4 milliards d'euros, notamment suite au ralentissement des investissements au 2ème trimestre compte tenu des mesures restrictives de circulation en France et en Europe. Sur l'année, les investissements se sont majoritairement portés sur les bureaux (65%), les locaux commerciaux (15%), la santé, les établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) et résidences de services pour seniors (8%), l'hôtellerie (4%), la logistique et locaux d'activité (5%). Les autres catégories (dont le résidentiel, les crèches/écoles, les locaux mixtes) complètent le volume investi à hauteur de 3%.

En 2020, les SCPI d'Immobilier d'entreprises ont vu leur taux de distribution s'établir à 4,18 % (contre 4,40 % en 2019), en conséquence de la crise sanitaire et de l'impact, qui reste modéré, des reports ou annulations de loyers. En outre, la variation du prix moyen de part (VPM) a progressé en 2020 de + 1,12 % (contre + 1,2% en 2019), notamment à travers les revalorisations de parts ayant eu lieu au premier trimestre 2020.

L'immobilier a démontré toute sa résilience au cours de l'année 2020 et a confirmé l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs, et ce notamment grâce à la stabilité des revenus sur le long terme et une capacité à faire face à différentes crises.

IV. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le marché des transactions immobilières

Début 2020, le flux d'actes de vente était en hausses de l'ordre de 15 %. A la suite du premier confinement (mars et avril 2020), les transactions ont connu une chute brutale de l'ordre de 60 % en comparaison au niveau de 2019. Dès la sortie du confinement mi-mai, une très forte reprise a eu lieu, qui dépassait le niveau de fin mai/mi-juin 2019. Après le creux du deuxième trimestre 2020 et un fort rebond au troisième trimestre 2020, le marché de l'ancien s'est depuis graduellement redressé pour terminer l'année avec 1 024 000 ventes en léger recul sur un an (1 059 000 transactions en 2019) mais nettement supérieur à la moyenne décennale (812 400 ventes par an).

On constate des évolutions contrastées entre la Province et l'Ile-de-France. En effet l'Ile-de-France enregistre un recul des ventes de l'ordre de 12% qui a été la conséquence de la crise du COVID-19 car les confinements ont mis en avant les besoins de disposer d'espaces extérieurs et d'une pièce personnel pour permettre le télétravail. Pour répondre à ce nouveau besoin la demande s'est tournée vers plusieurs départements limitrophes moins chers.

Malgré le contexte de l'épidémie du COVID-19, l'indice des prix de l'INSEE a poursuivi sa hausse en 2020 + 6,4% en un an.

En province les prix ont progressé plus fortement qu'en Ile-de-France + 6,5% avec des disparités assez forte 3,6% en PACA, 7,4% dans les Hauts-de-France et 8,9% en région Lyonnaise.

A Toulouse, le marché de l'immobilier semble imperméable à l'impact économique du Covid-19 sur l'aéronautique. Les prix ont progressé dans la Ville rose : le prix au m² médian, pour un appartement ancien, est désormais de 2 900 €/m², ce qui représente une hausse de 8,40 % sur un an. Toulouse se situe désormais au septième rang des villes de plus de 150 000 habitants (sans compter Paris), derrière Rennes, Lille, Nantes, Nice, Bordeaux et Lyon.

Enfin, Bordeaux est l'agglomération française qui a connu la plus forte hausse des prix sur les 10 dernières années. Ainsi, en 2008, le mètre carré pour les appartements anciens à Bordeaux valait 2 564 € /m² et en juillet 2020, le prix moyen du mètre carré pour un appartement atteignait 4 275 € /m².Cette progression fulgurante pourrait laisser croire en l'existence d'une "bulle immobilière bordelaise" mais l'offre étant largement inférieure à la demande (et notamment concernant les locations étudiantes), on y loue donc sans difficulté. De quoi se prémunir contre toute vacance locative pour les investisseurs.

L'immobilier neuf

Après la période d'attentisme liées aux élections municipales, l'épidémie de COVID-19 et la mise en place du confinement mi-mars sont venus porter un coup supplémentaire à l'offre de logements neufs en mettant à l'arrêt l'ensemble des chantiers pendant 2 mois.

Au global sur l'ensemble de l'année le recul des ventes s'établi à -27,4% avec moins de 76 600 appartements mis en vente en 2020 contre près de 105 500 en 2019. En terme de réservations la baisse est de -24,2% avec 92 700 contrats de réservation signés contre plus de 122 200 en 2019.

En ce qui concerne les mises en chantier, déjà impactées par l'échéance des élections municipales et la remise en cause de certains projets par les nouvelles équipes municipales, ont subi un coup d'arrêt lors du confinement. Seulement 351 200 logements ont été lancés à l'échelle nationale contre 386 800 en 2019 soit une baisse de -9%. Le recul est plus marqué en Ile-de-France avec 61 500 mise en chantier en 2020 soit une baisse de 19% par rapport à 2019.

Dans ce contexte d'offre orientée à la baisse et malgré les incertitudes liées à l'épidémie de COVID-19, les tensions se maintiennent dans certaines ville et les prix restent très élevés. Le prix moyen des appartements se situait à 4330 €/m2 fin 2020, un niveau équivalent à celui observé en début d'année. Toutes les régions ont vu leur prix moyen progresser au cours de l'année écoulée à l'exception de l'Ile-de-France dont le prix est resté stable à 5097 €/m2. En Province les prix s'échelonnent de 3 335 €/m2 en Bourgogne-France-Comté, à 4602 €/m2 en région PACA et peuvent atteindre 5767 €/m2 dans Lyon intramuros.

Le marché locatif

En 2020, il fallait dépenser en moyenne 658 € par mois charges comprises pour se loger contre 646 € en 2019, soit 1,8 % d'augmentation. La surface moyenne des logements loués a tendance à diminuer : 45 m² au lieu de 48 l'année précédente, ce qui donne un loyer moyen au mètre carré de 14,62 €

Ces chiffres cachent de fortes disparités. Ainsi, par rapport à la province, l'Ile-de-France est deux fois plus chère en termes de loyer au mètre carré, et Paris est trois fois plus chère. Les loyers continuent de progresser dans la plupart des grandes villes. C'est à Bordeaux que l'on observe la hausse la plus forte avec +7,89 % sur le loyer moyen. Cette situation s'explique par une tension locative importante. Parmi les autres villes ayant sensiblement augmenté (de +3 % à +6%) se trouvent Lyon, Metz, Tours, Nantes et Rouen. A l'inverse Nîmes, Amiens et Caen sont celles qui baissent le plus, avec respectivement -0,91 %, -2,02 % et -3,29 %.

A Toulouse, le niveau de loyer reste relativement bon marché, en comparaison de celui des villes équivalentes. Les prix des loyers toulousains se rapprochent même davantage de ceux de villes plus petites, comme Nantes, Grenoble, Rennes ou Bayonne.

V. RAPPORT DE GESTION

V.1 – 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 2020 à 4 835 000 euros en comparaison à 4 822 000 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.

V.2 - ACTIVITE DE L'EXERCICE ECOULE

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 2020 a été de 95 670 euros (soit 22,50 euros par part) soit le même que l'exercice précédent.

V.3 – EVOLUTION DU CAPITAL ET DU PRIX DES PARTS

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 31/12/2020						
Date de création : 04/08/2010				Nominal de la part : 1 000		
	Montant du capital nominal au 31-déc	**Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année**	**Nombre de parts au 31-déc**	**Nombre d'associés au 31 décembre**	**Rémunération H.T de la société de gestion**	**Prix d'entrée au 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
2 020	4 252 000	0	4 252	87	18 960,67	1 000

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Capitalisation* :	5 265 600	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*

V.4 – 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 31/12/2020 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 2020.

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 4 835 000 euros. Elle est supérieure à la valeur d'acquisition de notre patrimoine qui est de 4 555 730 euros.

A. 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	01-août-12	01-avr-13	2 864 392 €	3 040 000 €
Résidence " Vivento"	26 chemin de la Flambere 31300 Toulouse	8 appartements T2 au T4	01-août-12	01-oct-13	1 691 338 €	1 795 000 €

B. COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE AU 31/12/2020

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitations	Divers
Paris					
Région parisienne					
Province				100%	
DOM-TOM					
Etranger					
TOTAL	0%	0%	0%	100%	0

V.5 – EVOLUTION DU MARCHE DES PARTS AU COURS DE L'EXERCICE

A. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	1 250	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	22,5
Rentabilité de la part (en %) (1)	2,04%	1,86%	1,91%	1,80%	1,80%	1,80%
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,06	0,18	0,09	0,13	0,16	0,09

(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

B. ÉVOLUTION 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
2019	84	1,98%	néant	néant	néant
2020	néant	néant	néant	néant	néant

V.6 – EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

	2018	% du Total des Revenus	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus
REVENUS						
Recettes locatives brutes	49,18	100,00%	48,51	99,71%	50,43	99,72%
. Produits financiers	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
. Produits divers	0	0,00%	0,14	0,29%	0,14	0,28%
TOTAL	**49,18**	**100,00%**	**48,65**	100,00%	**50,57**	100,00%
CHARGES						
. Commission de gestion	5,16	10,49%	5,10	10,48%	5,35	10,58%
. Autres frais de gestion (1)	2,23	4,53%	2,02	4,16%	2,79	5,51%
. Entretien du patrimoine	15,59	31,71%	15,79 €	32,45%	16,18 €	32,00%
. Charges immobilières non récupérables	3,66	7,44%	3,31 €	6,80%	3,65 €	7,22%
Sous-total charges externes	**26,64**	**54,17%**	**26,22**	53,89%	**27,98**	55,32%
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%		0,00%		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	**26,64**	**54,17%**	**26,22**	**53,89%**	**27,98**	**55,32%**
RESULTAT COURANT	**22,54**	**45,83%**	**22,43**	**46,11%**	**22,59**	**44,68%**
Résultat exceptionnel						
Report à nouveau, réserves et fonds de remboursement par part	0,13	0,26%	0,16	0,33%	0,16	0,32%
Revenus distribués	**22,5**		**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.

V.7 – RECETTES LOCATIVES

- **Loyers hors charges encaissés :**

  - Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33) : 120 959,37 euros en comparaison à 114 947,23 euros en 2019.
  - Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 68 257,36 euros en comparaison à 59 330,72 euros en 2019.
  - Loyers encaissés sur l'exercice : 189 216,73 € en comparaison 174 277,95 € en 2019.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période serait de 190 982 € (121 536 € pour Cenon et 69 446 € pour Toulouse)

- **Charges facturées et conservées :**

  - Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 14 271,21 euros en comparaison à 16 435,31 euros en 2019.
  - Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 10 533,06 euros en comparaison à 9 116,25 euros en 2019.

Pour 2020, il n'y a pas eu de provision pour travaux consécutive aux départs de locataires.

- **Indemnisation assurance :**

La SCPI est assurée au titre des risques liés aux loyers impayés et à la vacance locative. Pour l'exercice 2020, les indemnisations ont représenté un montant de 389,90 euros (6 439,49 euros pour 2019) pour 12 547,05 euros de primes versées au titre de ces mêmes risques. Il a été prévu de résilier le contrat d'assurance « vacance locative » en 2021 avec une prise d'effet au 2ème trimestre 2021 et de maintenir l'assurance « loyer impayé ». L'impact favorable sur le résultat 2021 sera de 5 400 € et de 7 300 € sur une année complète.

V.8 – OCCUPATION DES IMMEUBLES

- **Situation locative au 31/12/2020 :**

- 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 (31/12/2020)** :
  - 22 appartements loués sur 22
  - Taux d'occupation financier (TOF): 99,38 % (94,18 % en 2019)
  - Taux d'occupation physique (TOP): 100 % (100 % en 2019)
  - Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m2
  - Surface vacante au 31/12/2020: 0 m2 (idem en 2019)

- **Congés en cours:**

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33): Préavis déposé le 21/12/2020 avec départ le 20/01/2021 pour l'appartement A41 représentant 837 €/mois de loyer.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): Néant au 31/12/2020.

- **Sinistres en cours:**

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

NEANT

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

NEANT

V.9 – VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

	31.12.2020	31.12.2019	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	4 537 507,11 €	4 537 507,11 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	40 692,46 €	12 669,96 €	
Valeur comptable	**4 578 199,57 €**	**4 550 177,07 €**	
Valeur comptable ramenée à une part	1 076,72 €/part	1 070,13 €/part	+ 0,6%
Valeur des immeuble "actuelle" (valeur expertise H.D)	4 835 000,00 €	4 822 000,00 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	40 692,46 €	12 669,96 €	
Retraitement des grosses réparations	- €	- €	
Valeur de réalisation	**4 875 692,46 €**	**4 834 669,96 €**	
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 146,68 €/part	1 137,03 €/part	+ 0,8%
Frais d'acquisition des immeubles	338 450,00 €	337 540,00 €	
Commission de souscription (13,2 %)	695 059,20 €	695 059,20 €	
Valeur de reconstitution	**5 909 201,66 €**	**5 867 269,16 €**	
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 389,75 €/part	1 379,88 €/part	+ 0,7%

V.10 – EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2019	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2020
Fonds collectés	5 265 600,00 €	- €	5 265 600,00 €
Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	- €	- €	- €
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	- 65 985,00 €	- €	- 65 985,00 €
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 628 858,00 €	- €	- 628 858,00 €
Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	- 4 555 730,00 €	- €	- 4 555 730,00 €
Moins-values réalisées sur cessions d'immeuble locatif	- €	- €	- €
Dépôts et cautionnements	- €	- €	- €
SOMMES RESTANT A INVESTIR	**15 027,00 €**	**- €**	**15 027,00 €**

V.11 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2020 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		3				**3**
Montant des factures concernées		16 586,8				**16 586,8**
% des achats		18,26%				**18,26%**

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		2				**2**
Montant des factures concernées		23 690				**23 690**
% des ventes		11,05%				**11,05%**

V.12 - AFFECTATION DU RESULTAT

Résultat 2020 :	96 054,50 €
RAN antérieur:	403,12 €
TOTAL DISTRIBUABLE	**96 457,62 €**
Dividendes distribués:	95 670,00 €
TOTAL DISTRIBUE	**95 670,00 €**
RAN après affectation du résultat:	787,62 €

V.13 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

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 2020, la rémunération versée par la SCPI à la Société de Gestion s'est élevée à 22 752,80 € TTC.

V.14 - CONTROLE INTERNE, CONFORMITE ET RISQUE

Principes d'organisation du contrôle interne

Principes fondamentaux

En application du règlement général de l'AMF, Euryale asset management a instauré une fonction de contrôle interne et de la conformité assurée par un Responsable du contrôle interne et de la conformité.

Le contrôle interne et de la conformité constitue le dispositif global permettant à la Société de Gestion d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Responsable du contrôle interne et de la conformité de la Société de Gestion 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 et de la conformité répond aux principaux objectifs suivants :

- Respect de l'intérêt des associés de la SCPI Pierval santé ;
- 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 ;

Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur : un référentiel de procédures, la définition précise des fonctions et des tâches de chaque collaborateur, la responsabilisation de l'ensemble des acteurs en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle et la formation régulière des collaborateurs.

Le dispositif de contrôle interne et de la conformité porte sur l'ensemble des activités de la Société de Gestion.

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 délégation.

Des contrôles de 2nd niveau 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 pouvoir, la mise en place de dispositifs de contrôle de 1er niveau et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2nd niveau est assuré par le Responsable du contrôle interne et de la conformité ou par les équipes opérationnelles.

A ce titre, il 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, prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, suivi des réclamations clients etc…).

Le Responsable du contrôle interne et de la conformité rend régulièrement compte du résultat de ses contrôles à la Direction au travers du Comité de conformité et de contrôle interne.

Enfin, des contrôles périodiques externes indépendants sont réalisés par le Dépositaire et le Commissaire aux comptes.

V.15 - INFORMATIONS RELATIVES AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL

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 AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs. (ci-après les « GFIA »).

En application de cette Directive, les Gestionnaires de FIA doivent adopter, pour les membres de leur personnel dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent, des pratiques et des politiques de rémunération ayant 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. Euryale asset management a identifié 5,20 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2020, incluant 3,00 équivalents temps plein en cadres dirigeants.
Les rémunérations variables attribuées à ces collaborateurs sont déterminées en combinant l'évaluation de leurs performances individuelles, ainsi que celles de l'unité opérationnelle à laquelle ils appartiennent. 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 d'Euryale asset management, des salariés de la société de gestion et des épargnants / investisseurs dans le fonds géré.

Sur l'exercice 2020 :

1. Le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables 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 11,34 équivalents temps plein) s'est élevé à 959 459 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale Asset Management sur l'exercice : 733 239 euros, soit 76 % 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 : 226 220 euros, 24 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

2. Le montant total des rémunérations versées aux collaborateurs identifiés dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent s'élevé à 609 464 euros, dont la rémunération des cadres dirigeants de 407 389 euros.

Aucun *carried interest* n'a été versé sur l'exercice 2020.

V.16 – DECLARATION FISCALE

IMPOT SUR LE REVENU (PERSONNE PHYSIQUE)	
REVENUS FONCIERS	
Revenu brut	191 269,17
Autres charges déductibles	78 796,82
Revenu net	112 472,35
Revenu par part	**26,45**
REVENUS FINANCIERS	
Revenu	0
Revenu par part	**0**
IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE	
Valeur par part de l'IFI	**1 137,11 €**

VI. RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE

VI.1 – ETAT DU PATRIMOINE

		ETAT DU PATRIMOINE au 31/12/2020							
		Au 31/12/2020		Au 31/12/2020		Au 31/12/2019		Au 31/12/2019	
		Valeurs bilantielles		Valeurs estimées		Valeurs bilantielles		Valeurs estimées	
Placements immobiliers									
Immobilisations locatives									
Terrains et constructions locatives	+	4 555 730,00 €		4 835 000,00 €	+	4 555 730,00 €		4 822 000,00 €	
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 €**		**4 835 000,00 €**		**4 537 507,11 €**		**4 822 000,00 €**	
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	+	25 677,74 €		25 677,74 €	+	17 901,67 €		17 901,67 €	
Autres créances	+	6 630,73 €		6 630,73 €	+	5 130,97 €		5 130,97 €	
Provisions pour dépréciation des créances	-				-				
Valeurs de placement et disponibilités									
Valeurs mobilières de placement	+				+				
Fonds de remboursement	+				+				
Autres disponibilités	+	66 485,30 €		66 485,30 €	+	52 990,02 €		52 990,02 €	
Provisions générales pour risques et charges									
Provisions pour Litiges et risques	-				-				
Dettes									
Dettes financières	-	16 098,99 €		16 098,99 €	-	16 942,99 €		16 942,99 €	
Dettes d'exploitation	-	24 424,75 €		24 424,75 €	-	11 616,11 €		11 616,11 €	
Dettes diverses	-	1 064,97 €		1 064,97 €	-	286,00 €		286,00 €	
Dettes diverses/Distribution	-	12 927,60 €		12 927,60 €	-	34 507,60 €		34 507,60 €	
TOTAL II		**44 277,46 €**		**44 277,46 €**		**12 669,96 €**		**12 669,96 €**	
Comptes de régularisation actif et passif									
Charges constatées d'avance	+	0,00 €		0,00 €	+	0,00 €		0,00 €	
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+				+				
Produits constatés d'avance	-	3 585,00 €		3 585,00 €	-				
TOTAL III		**-3 585,00 €**		**-3 585,00 €**		**0,00 €**		**0,00 €**	
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES		**4 578 199,57 €**				**4 550 177,07 €**			
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE				**4 875 692,46 €**				**4 834 669,96 €**	

**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*

VI.2 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
Capital				
Capital souscrit	4 252 000,0 €		0,0 €	4 252 000,0 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 013 600,0 €		0,0 €	1 013 600,0 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-715 826,1 €		0,0 €	-715 826,1 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,0 €		0,0 €	0,0 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,0 €		0,0 €	0,0 €
Ecart sur remboursement de parts	0,0 €		0,0 €	0,0 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	0,0 €		0,0 €	0,0 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	0,0 €		0,0 €	0,0 €
Réserves	0,0 €		0,0 €	0,0 €
Report à nouveau	685,5 €	-282,4 €	0,0 €	403,1 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2019	95 387,7 €	-95 387,7 €	0,0 €	0,0 €
Résultat 2020	0,0 €	0,0 €	96 054,5 €	96 054,5 €
Acomptes sur distribution 2019	-95 670,0 €	95 670,0 €	0,0 €	0,0 €
Acomptes sur distribution 2020(1)	0,0 €		-68 032,0 €	-68 032,0 €
TOTAL GENERAL	**4 550 177,1 €**	**0,0 €**	**28 022,5 €**	**4 578 199,6 €**

(1) L'acompte de distribution du 4T20 d'un montant de 27 638 € est comptabilisé en acompte sur 2021 car le versement est intervenu en janvier 2021

VI.3 – COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

CHARGES	AU 31/12/2020	AU 31/12/2019	PRODUITS	AU 31/12/2020	AU 31/12/2019
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 796,24 €	24 194,41 €	***Produits de l'activité immobilière***		
			Loyers	189 216,73 €	174 277,95 €
			Charges facturées	24 804,27 €	25 551,56 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Indemnités d'assurances	389,90 €	6 439,49 €
Grosses réparations couvertes par provisions					
Travaux d'entretien	1 394,89 €	4 185,18 €	***Produits annexes***		
Impôts et taxes	27 650,00 €	27 329,00 €	Autres produits divers	467,01 €	0,01 €
Primes d'assurances	13 977,05 €	11 416,43 €	Indemnité de déspécialisation		
			Transfert de Charges	127,42 €	600,00 €
Autres Charges Immobilières	15 522,32 €	14 070,11 €			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	**84 340,50 €**	**81 195,13 €**	**TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS**	**215 005,33 €**	**206 869,01 €**
Rémunération de la société de Gestion	22 752,80 €	21 686,09 €	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	11 857,53 €	8 600,14 €	***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	**34 610,33 €**	**30 286,23 €**	**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	10 635,00 €		Indemnités et divers produits exceptionnels	10 635,00 €	
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES	**10 635,00 €**		**TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS**	**10 635,00 €**	
RESULTAT DE L'EXERCICE	**96 054,50 €**	**95 387,65 €**			
TOTAL GENERAL	**225 640,33 €**	**206 869,01 €**	**TOTAL GENERAL**	**225 640,33 €**	**206 869,01 €**

VII. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

A. INFORMATIONS CONCERNANT LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Règles et Méthodes comptables

Les comptes annuels sur la durée de l'exercice de douze mois, entre le 1er janvier 2020 et la date de clôture du 31 décembre 2020, 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.

B. 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. »

Au 31 décembre 2020 le montant total de la provision pour gros entretien s'élevait à 18 222,89 euros.

C. PROVISION POUR DEPRECIATION DES CREANCES

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.

D. EVENEMENTS INTERVENUS POSTERIEUREMENT A LA CLOTURE DES COMPTES

L'année 2020 a été marquée par un événement sanitaire (COVID 19) qui fait vivre à notre pays une crise économique sans précèdent. 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 ses clients qu'ils soient investisseurs, locataires ou fournisseurs.

La société a mis en œuvre dès le 17 mars 2020 (1er confinement) 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.

Par la suite, la société a adapté son organisation aux confinements de la fin de l'année 2020 (octobre 2020) et du début de l'année 2021 (avril 2021) en privilégiant le télétravail avec l'objectif de maintenir l'ensemble des fonctions de la société de gestion, notamment les investissements, la gestion des immeubles, la tenue des comptes, la distribution des dividendes et pour répondre aux appels téléphoniques. L'activité reste donc sous contrôle pour assurer un fonctionnement normal et sécurisé.

Cette crise sanitaire n'a pas eu d'impact sur les comptes 2020 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 que la crise sanitaire qui se poursuit en 2021 ne devrait pas avoir d'impact sur l'exercice 2021. 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

E. ACTIF D'EXPLOITATION

Locataires et comptes rattachés : **25 677,74 €** :

- (Advenis) Loyers et charges à recevoir 12/20 : 23 690,39 €
- Loyers et charges à recevoir encaissés sur Janvier 2021 : 1 987,35 €

Les autres créances : **6 630,73 €**, dont :

- Fonds de roulement trésorerie syndic : 1 015,10 €
- Fonds travaux loi Alur (Cenon) : 3 798,11 €
- Fonds travaux loi Alur (Toulouse) : 1 817,52 €

Les valeurs de placements et disponibilités (Banque Palatine) : **66 485,30 €**.

F. PASSIF D'EXPLOITATION

Les dettes financières : **16 098,99 €** dont :

Dépôt de garantie versés par locataires Cenon : 10 358 €.

Dépôt de garantie versés par locataires Toulouse : 5 740,99 €.

Les dettes d'exploitation : **24 424,75 €** dont :

Les factures dues et non parvenues (CAC, Expert, et Honoraires de Gestion) pour un montant de 24 340,75 €.

Frais de banque : 84 €

Les dettes diverses : **1 064,97 €**.

Les dettes sur distribution de **12 927,60** € correspondent aux dividendes bloqués dus à un associé.

G. DÉTAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation se composent principalement de la rémunération de la gérance pour un montant de 22 752,80 €

Les charges diverses d'exploitation **11 857,53 €**, dont :

- Les honoraires du commissaire aux comptes pour 3 631,20 €
- Les honoraires d'expertise du patrimoine de 4 152 €
- Les honoraires juridiques pour 1 317,86 €
- Les frais bancaires de 658,44 €, les frais d'actes et de contentieux 440 €, les frais d'information aux associés 1 205,03 € et CFE (Cotisation foncière des entreprises) 453 euros.

H. DETAIL DES CHARGES IMMOBILIERES

Les charges immobilières se composent principalement de :

- Taxes foncières pour un montant de 27 650,00 € (Cenon 18 300 € et Toulouse 9 350 €)
- Assurances (PNO et loyers impayés) pour 13 977,05 € (PNO 1 430 € et Garantie locative 12 547,05 €)
- Travaux locatifs 1 394,89 €
- Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 15 522,32 €
- Charges locatives (locataires) d'un montant de 25 796,24 € qui sont refacturées aux locataires et constatées en produits (charges facturées).

VIII. 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 4 835 000 euros au 31/12/2020 en légère progression en comparaison à l'exercice précédent (4 822 000 €).

L'exercice 2020, consacré à la gestion du parc immobilier et à la gestion comptable et juridique de la SCPI, a permis de dégager un résultat de 96 054,50 euros en comparaison à 95 387,65 euros pour l'exercice précèdent.

Ainsi, nous avons procédé en 2020 au paiement d'un dividende de 95 670 euros soit 22,50 euros par part, le même que celui versé en 2019.

En 2021, le contrat d'assurance « vacance locative » a été résilié compte tenu de son coût élevé en comparaison aux indemnités perçues. Ce changement permettra d'améliorer le résultat annuel de l'ordre de 5 400 € dans un contexte où la relocation des appartements est efficace.

Notre objectif principal pour l'année 2021 est de maintenir notre taux d'occupation locatif et de distribuer un dividende proche de celui versé en 2020.

IX. 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 2020.

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 2020 à 4 835 000 euros hors droits en légère progression par rapport à l'exercice précèdent.

En 2020, la SCPI PIERVAL n'a enregistré aucun échange de parts sur le marché secondaire.

Le dividende qui a été versé en 2020 a été de 22,50 euros par part (Idem qu'en 2019) soit un montant total pour l'exercice de 95 670 euros.

Sur l'exercice 2020, les honoraires de gestion versés à la société Euryale Asset Management pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et sont élevés à 22 752,80 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 2020, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve. Le résultat net de l'exercice présentant un bénéfice de 96 054,50 euros est en légère hausse par rapport à celui de 2019 qui s'élevait à 95 387,65 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.

X. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

PIERVAL

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

PIERVAL
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 4 252 000 €
14, rue La Fayette - 75009 Paris
RCS Paris 524 187 143

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERVAL,

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, 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 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, des actifs immobiliers détenus directement 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 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 établi par la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise 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 civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société 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 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.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 16 avril 2021

Signature numérique
de Olivier THIREAU
Date : 2021.04.16
10:29:48 +02'00'

Olivier THIREAU

XI. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

PIERVAL

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Mazars
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 Euros - RCS Nanterre 784 824 153

PIERVAL
Société Civile de Placement Immobilier au capital de 4 252 000 €
14, rue La Fayette - 75009 Paris
RCS Paris 524 187 143

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier PIERVAL,

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

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, en application de l'article 24 des statuts, 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 à l'approbation de l'assemblée générale

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.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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

Conformément aux dispositions statutaires de votre SCPI, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées pas 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 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 2020, 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 1er janvier 2011, en fonction de la variation de l'indice générale INSEE du coût des services.

Sur l'exercice 2020, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI à ce titre.

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 2020, la rémunération à ce titre s'élève à 22 752,80 euros TTC.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 16 avril 2021

Signature numérique
de Olivier THIREAU
Date : 2021.04.16
14:04:49 +02'00'

Olivier THIREAU

XII. PROJETS 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 2020, 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 2020.

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 2020.

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 2020 s'élève à la somme de 96 054,50 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 384,50 euros.

L'Assemblée Générale prend acte et approuve le versement des acomptes trimestriels sur dividende effectués au cours de l'année 2020, 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 2020.

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 2020 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

• valeur comptable 4 578 199,57 euros soit 1 076,72 euros par part

• valeur de réalisation 4 875 692,46 euros soit 1 146,68 euros par part

• valeur de reconstitution 5 909 201,66 euros soit 1 389,75 euros par part

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 2020 et décide de ne pas allouer de jetons de présence au titre de l'exercice 2021 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.