

# 2021



**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 2021



# 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 .....	9
V.1 – LE PATRIMOINE IMMOBILIER.....	9
V.2 - ACTIVITE DE L'EXERCICE ECOULE.....	9
V.3 – EVOLUTION DU CAPITAL ET DU PRIX DES PARTS.....	10
V.4 – EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER.....	10
V.5 – EVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS AU COURS DE L'EXERCICE .....	11
V.6 – EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES .....	13
V.7 – RECETTES LOCATIVES.....	13
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 %

EURYALE SERVICES : 21,50 %

David FINCK: 5,0 %

TW INVESTISSEMENT: 5,0 %

Autres : 0,07 %

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Jean-Jacques OLIVIE, Président,  
Jean-Marc COLY, Administrateur  
Joël LAMANDE, Administrateur,  
Pierre SABATIER, 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	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'associés	88	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 2020 et 2021.

	31/12/2021	31/12/2020
Nombre d'associés	88	87
Nombre de parts en souscription	4 252	4 252
Nombre de parts en jouissance	4 252	4 252
Valeur vénale du patrimoine immobilier	4 920 000	4 835 000
Valeur comptable	4 583 115,79	4 578 200
Valeur de réalisation	4 880 608,68	4 875 692
Valeur de reconstitution	6 000 151,66	5 909 202
Capitalisation	5 265 600	5 265 600
Résultat par part (1)	24,16	22,59
Dividende par part (1)	23,00	22,50
Report à nouveau par part (1)	0,19	0,09
Nombre d'actifs	22	22
Surface en m2	1 476	1 476
Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre (2)	94,55%	100,00%
Taux d'occupation financier annuel (2)	93,08%	99,38%
Prix de souscription	1250,00	1 250,00
Valeur de réalisation	1 167,83	1 146,68
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

Après une année 2020 marquée par la crise sanitaire liée au Covid 19, les SCPI ont renoué avec des niveaux de collecte d'avant-crise

Ainsi la collecte nette globale des SCPI s'établit à 7,4 milliards d'euros en 2021, un montant en hausse de 21% par rapport à 2020 et en recul de 14 % par rapport à l'année 2019. La collecte du premier semestre s'est légèrement accélérée, poussée par la reprise économique, avec une forte hausse au second semestre de 43,5% par rapport à l'année précédente, et plus particulièrement au quatrième trimestre avec une collecte de 2,17 milliards d'euros (+37% par rapport au trimestre de l'année précédente).

Au 31 décembre 2021, la capitalisation des SCPI atteignait au total 78,6 milliards d'euros, soit une augmentation de 10 % par rapport à fin 2020 et de 21 % par rapport à 2019.

Le volume d'investissement des SCPI a connu une baisse de -7,7 % sur l'année 2021 pour s'établir à 7,8 milliards d'euros contre 8,4 milliards d'euros en 2020. Sur l'année, les investissements se sont majoritairement portés sur les bureaux (58%), les Ehpad (13%) les commerces (11%), la logistique (7%), les centres médicaux (4%) l'hôtellerie (3%), les résidences de services (2%), ainsi que le résidentiel (1%).

En 2021, les SCPI d'immobilier d'entreprises ont vu leur taux de distribution s'établir à 4,45%. Cette augmentation s'explique notamment par la nouvelle méthode de calcul du rendement qui réintègre tout prélèvement libératoire ou autre fiscalité prélevée pour le compte de l'associé dans le dividende qui lui a été versé.

### IV. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

#### Le marché des transactions immobilières

En 2021, le marché immobilier français a été particulièrement dynamique, ce qui a permis un rattrapage après les confinements successifs de l'année 2020. Fin novembre 2021, le volume des transactions s'élevait à 1 201 000 transactions, soit une hausse de l'ordre de 17.5%.

Plus de 182 000 logements anciens ont été vendus en Ile-de-France en 2021, dépassant le record atteint en 2019 de 180 000 ventes. Sur les logements vendus, environ 69% sont des appartements et 31% sont des maisons. Ainsi, le nombre de maisons vendues a augmenté de 8,5% entre 2020 et 2021, légèrement plus rapidement que le nombre d'appartements vendus dont la hausse s'établit à +7,7%. Cet écart traduit l'accroissement de la demande et le souhait des acquéreurs de disposer davantage d'espace et de verdure suite aux différents confinements successifs

Cette dynamique est néanmoins à modérer pour le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 qui a enregistré une baisse significative de -20% du nombre de vente de logements anciens par rapport au 4<sup>ème</sup> trimestre 2020. Les premiers indicateurs pour janvier et février 2022 restent toutefois rassurants et font état d'une bonne résistance du marché.

En 2021, on constate une hausse moyenne des prix de 7% dans la catégorie des logements anciens en France. Cette hausse nationale est le résultat d'une augmentation de 3% en Île-de-France et de 9% en région avec une certaine disparité. Si la plupart des grandes villes françaises (Lyon, Lille, Toulouse, Nice, hors Paris) connaissent une croissance régulière des prix au m<sup>2</sup> sur un an, on remarque un ralentissement de cette

dynamique dans certaines d'entre-elles, comme à Marseille, Rennes ou encore Nantes, et même une baisse significative des prix comme à Paris -1,7%.

Le dynamisme de la ville de Toulouse se confirme en 2021 avec une augmentation de 4,0% des prix au mètre carré pour atteindre 3 721€ pour les appartements et 4 201 € pour les maisons particulières. L'augmentation du nombre de transactions est également constante et s'est faite au profit d'une nouvelle typologie de biens et vers des zones géographiques qui s'éloignent du centre-ville. La crise sanitaire et les confinements ont accentués la nouvelle tendance de besoin d'espace.

Le constat est identique pour la ville de Bordeaux et sa région. On constate un prix moyen au mètre carré de 4 668 € pour les appartements et de 5 756 € pour les maisons particulières pour une évolution moyenne de 1,8% sur l'année 2021.

### **L'immobilier neuf**

La croissance du secteur de l'immobilier neuf a été fortement impactée avec un net ralentissement des activités de construction, notamment en raison de problèmes importants d'approvisionnement et d'une raréfaction des matières premières, consécutivement à la crise sanitaire. La reprise s'est avérée moins dynamique que prévue et reste assez décevante avec un bilan 2021 en demi-teinte.

En effet, la progression des ventes en immobiliers neufs entre 2020 et 2021, est assez peu significative compte tenu des niveaux historiquement bas en 2020. Si l'on compare la variation entre le 2T2019 et le 2T2021, on constate toujours une baisse de -14,1%. Le secteur de l'immobilier neuf n'a donc pas encore renoué avec le niveau d'activité pré crise sanitaire, ni rattrapé le retard cumulé.

### **Le marché locatif**

En France, en 2021, il fallait dépenser en moyenne 695 € par mois charges comprises pour se loger contre 672€ en 2020, soit une augmentation de 3,4%. La surface moyenne des logements loués continue de se réduire : 41,9 m<sup>2</sup> au lieu de 45 m<sup>2</sup> l'année précédente, ce qui donne un loyer au mètre carré de 16,57 €, en hausse de 13,3 % par rapport à 2020.

Néanmoins 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 2,7 fois plus chère.

## 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 m<sup>2</sup>) soit un prix moyen hors frais et hors parking de 2.943 €/m<sup>2</sup>: 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 m<sup>2</sup>) soit un prix moyen hors frais et hors parking de 2.978 €/m<sup>2</sup>: 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 2021 à 4 920 000 euros en comparaison à 4 835 000 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.

### 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 2021 a été de 97 796 euros (soit 23 euros par part), contre un dividende de 95 670 euros (soit 22,50 euros par part) au titre de 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 cents 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 88 associés.

EVOLUTION DU CAPITAL AU 31/12/2021						
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
2 021	4 252 000	0	4 252	88	17 595,46	1 000

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Capitalisation* :	5 265 600	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 1<sup>er</sup> 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 31/12/2021 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 2021.

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 4 920 000 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 2020	Valeur expertise 2021
<b>Résidence "Les 3 Ponts"</b>	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 €	3 100 000 €
<b>Résidence "Vivento"</b>	26 chemin de la Flambere 31300 Toulouse	8 appartements T2 au T4	01-août-12	01-oct-13	1 691 338 €	1 795 000 €	1 820 000 €

## B. COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE AU 31/12/2021

	Bureaux	Locaux Commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitations	Divers
<b>Paris</b>					
<b>Région parisienne</b>					
<b>Province</b>				100%	
<b>DOM-TOM</b>					
<b>Etranger</b>					
<b>TOTAL</b>	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	2021
<b>Prix de souscription ou d'exécution au 1<sup>er</sup> janvier</b>	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
<b>Dividende versé au titre de l'année</b>	25,5	23,25	23,85	22,5	22,5	22,5	23,00
<b>Rentabilité de la part (en %) (1)</b>	2,04%	1,86%	1,91%	1,80%	1,80%	1,80%	1,84%
<b>Report à nouveau cumulé par part (2)</b>	0,06	0,18	0,09	0,13	0,16	0,09	0,19

(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
2021	néant	néant	néant	néant	néant

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

	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes	48,51	99,71%	50,43	99,72%	48,67	100,00%
. Produits financiers	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
. Produits divers	0,14	0,29%	0,14	0,28%	0	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>48,65</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,57</b>	<b>100,00%</b>	<b>48,67</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>						
. Commission de gestion	5,10	10,48%	5,35	10,58%	4,138	8,50%
. Autres frais de gestion <sup>(1)</sup>	2,02	4,16%	2,79	5,51%	2,016	4,14%
. Entretien du patrimoine	15,79 €	32,45%	16,18 €	32,00%	15,085 €	30,99%
. Charges immobilières non récupérables	3,31 €	6,80%	3,65 €	7,22%	3,278 €	6,74%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>26,22</b>	<b>53,89%</b>	<b>27,98</b>	<b>55,32%</b>	<b>24,53</b>	<b>50,40%</b>
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		0,00%		0,00%		0,00%
. autres	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>26,22</b>	<b>53,89%</b>	<b>27,98</b>	<b>55,32%</b>	<b>24,53</b>	<b>50,40%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>22,43</b>	<b>46,11%</b>	<b>22,59</b>	<b>44,68%</b>	<b>24,14</b>	<b>49,60%</b>
Résultat exceptionnel						
Report à nouveau, réserves et fonds de remboursement par part	0,16	0,33%	0,16	0,32%	0,16	0,33%
<b>Revenus distribués</b>	<b>22,5</b>		<b>22,5</b>		<b>23</b>	

(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) : 112 845,52 euros en comparaison à 120 959,37 euros en 2020.
  - Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 63 109,14 euros en comparaison à 68 257,36 euros en 2020.
- Loyers encaissés sur l'exercice : 175 954,66 € en comparaison 189 216,73 € en 2020.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période serait de 191 144 €

(121 812 € pour Cenon et 69 332 € pour Toulouse)

▪ **Charges facturées et conservées :**

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 16 004,53 euros en comparaison à 14 271,21 euros en 2020.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 15 003,20 euros en comparaison à 10 533,06 euros en 2020.

Pour 2021, il n'y a pas eu de provision pour travaux consécutive aux départs de locataires.

▪ **Indemnisation assurance :**

Le contrat d'assurance « vacance locative » a été résilié en février 2021. Les primes ont représenté sur cette période 1 260,53 euros. L'assurance loyer impayé est maintenue et représente une prime de 7 002,14 euros sur l'exercice. L'ensemble des primes d'assurance ont donc été ramené de 12 547,05 en 2020 à 8 262,67 euros en 2021 (soit une économie de 4 284,38 euros). En 2021, la SCPI n'a perçu aucune indemnisation d'assurance alors qu'en 2020 elle représentait 389,30 euros.

## V.8 – OCCUPATION DES IMMEUBLES

▪ **Situation locative au 31/12/2021 :**

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 13 logements sont loués et 1 logement est vacant.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 7 appartements sont loués et 1 appartement est vacant.

▪ **Taux d'occupation (31/12/2021) :**

- 20 appartements loués sur 22
- Taux d'occupation financier (TOF): 93,08 % (99,38 % en 2020)
- Taux d'occupation physique (TOP): 89,99 % (100 % en 2020)
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m<sup>2</sup>
- Surface vacante au 31/12/2021: 146,03 m<sup>2</sup>

Aucun préavis au 31/12/2021

▪ **Sinistres en cours:**

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

NEANT

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

NEANT

## V.9 – VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

	31.12.2021	31.12.2020	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	4 537 507,11 €	4 537 507,11 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	45 608,68 €	40 692,46 €	
<b>Valeur comptable</b>	<b>4 583 115,79 €</b>	<b>4 578 199,57 €</b>	
Valeur comptable ramenée à une part	1 077,87 €	1 076,72 €/part	+ 0,1%
Valeur des immeuble "actuelle" (valeur expertise H.D)	4 920 000,00 €	4 835 000,00 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	45 608,68 €	40 692,46 €	
Retraitement des grosses réparations	- €	- €	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>4 965 608,68 €</b>	<b>4 875 692,46 €</b>	
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 167,83 €	1 146,68 €/part	+ 1,8%
Frais d'acquisition des immeubles	344 400,00 €	338 450,00 €	
Commission de souscription (13,2 %)	695 059,20 €	695 059,20 €	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>6 005 067,88 €</b>	<b>5 909 201,66 €</b>	
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 412,29 €/part	1 389,75 €/part	+ 1,6%

## V.10 – EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2020	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2021
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			
<b>SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>15 027,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>15 027,00 €</b>

## 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 2021 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		1				1
Montant des factures concernées		7090,8				7 090,8
% des achats		9,31%				9,31%

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		15 393				15 393
% des ventes		7,44%				7,44%

## V.12 - AFFECTATION DU RESULTAT

Résultat 2021 :	102 712,22 €
RAN antérieur:	787,62 €
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>103 499,84 €</b>
Dividendes distribués:	97 796,00 €
<b>TOTAL DISTRIBUE</b>	<b>97 796,00 €</b>
RAN après affectation du résultat:	5 703,84 €

## 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 du montant des recettes locatives encaissées et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2021, la rémunération versée par la SCPI à la Société de Gestion s'est élevée à 17 595,46 € TTC. Il est rappelé qu'en 2021, la société de gestion a décidé de ne pas soumettre à la TVA la commission de gestion ; cela a permis de réduire la commission pour la SCPI de 3 519,09 euros au titre de l'exercice.

## 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 1<sup>er</sup> 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 2<sup>nd</sup> 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 1<sup>er</sup> niveau et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2<sup>nd</sup> 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 7 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2021, 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 2021 :

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 16,69 équivalents temps plein) s'est élevé à 1 617 460 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale Asset Management sur l'exercice : 1 072 951 euros, soit 66 % 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 : 544 509 euros, 34 % 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'est élevé à 923 221 euros, dont la rémunération des cadres dirigeants de 508 117 euros.

Aucun *carried interest* n'a été versé sur l'exercice 2021.

## V.16 – DECLARATION FISCALE

### IMPOT SUR LE REVENU (PERSONNE PHYSIQUE)

#### REVENUS FONCIERS

Revenu brut	175 373,49
Autres charges déductibles	67 913,79
Revenu net	107 459,70
<b>Revenu par part</b>	<b>25,27</b>

#### REVENUS FINANCIERS

Revenu	0
<b>Revenu par part</b>	<b>0</b>

### IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE

<b>Valeur par part de l'IFI</b>	<b>1 157,10 €</b>
---------------------------------	-------------------

## VI. RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE

### VI.1 – ETAT DU PATRIMOINE

	ETAT DU PATRIMOINE				
		Au 31/12/2021	Au 31/12/2021	Au 31/12/2020	Au 31/12/2020
		Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>					
<b>Immobilisations locatives</b>					
Terrains et constructions locatives	+	4 555 730,00 €	4 920 000,00 €	4 555 730,00 €	4 835 000,00 €
Immobilisations en cours	+				
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>					
Commissions de souscription	+				
Frais de recherche des immeubles	+				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+				
Autres frais d'acquisition des immeubles	+				
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>					
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-	18 222,89 €		18 222,89 €	
Autres provisions pour risques et charges	-				
<b>TOTAL I</b>		<b>4 537 507,11 €</b>	<b>4 920 000,00 €</b>	<b>4 537 507,11 €</b>	<b>4 835 000,00 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>					
<b>Actifs immobilisés</b>					
Associés capital souscrit non appelé	+				
Immobilisations incorporelles	+				
Immobilisations corporelles d'exploitation	+				
Immobilisations financières	+				
<b>Créances</b>					
Locataires et comptes rattachés	+	19 053,02 €	19 053,02 €	25 677,74 €	25 677,74 €
Autres créances	+	8 732,05 €	8 732,05 €	6 630,73 €	6 630,73 €
Provisions pour dépréciation des créances	-				
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>					
Valeurs mobilières de placement	+				
Fonds de remboursement	+				
Autres disponibilités	+	65 491,00 €	65 491,00 €	66 485,30 €	66 485,30 €
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>					
Provisions pour Litiges et risques	-				
<b>Dettes</b>					
Dettes financières	-	16 218,00 €	16 218,00 €	16 098,99 €	16 098,99 €
Dettes d'exploitation	-	12 718,79 €	12 718,79 €	24 424,75 €	24 424,75 €
Dettes diverses	-	286,00 €	286,00 €	1 064,97 €	1 064,97 €
Dettes diverses/Distribution	-	14 859,60 €	14 859,60 €	12 927,60 €	12 927,60 €
<b>TOTAL II</b>		<b>49 193,68 €</b>	<b>49 193,68 €</b>	<b>44 277,46 €</b>	<b>44 277,46 €</b>
<b>Comptes de régularisation actif et passif</b>		<b>49 193,68 €</b>	<b>49 193,68 €</b>		
Charges constatées d'avance	+			0,00 €	0,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+				
Produits constatés d'avance	-	3 585,00 €	3 585,00 €	3 585,00 €	3 585,00 €
<b>TOTAL III</b>				<b>-3 585,00 €</b>	<b>-3 585,00 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>		<b>4 583 115,79 €</b>		<b>4 578 199,57 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>			<b>4 965 608,68 €</b>		<b>4 875 692,46 €</b>

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

## VI.2 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	4 252 000,0 €			4 252 000,0 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	1 013 600,0 €			1 013 600,0 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-715 826,05 €		0,0 €	-715 826,05 €
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
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	403,12 €	384,5 €	0,0 €	787,6 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2020	96 054,5 €	-96 054,5 €	0,0 €	0,0 €
Résultat 2021	0,0 €	0,0 €	102 712,2 €	102 712,2 €
Acomptes sur distribution 2020 <sup>(1)</sup>	-68 032,0 €	95 670,0 €	-27 638,0 €	0,0 €
Acomptes sur distribution 2021	0,0 €		-70 158,0 €	-70 158,0 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 578 199,57 €</b>	<b>0,0 €</b>	<b>4 916,2 €</b>	<b>4 583 115,8 €</b>

(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

### COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2019

CHARGES	AU 31/12/2021	AU 31/12/2020	PRODUITS	AU 31/12/2021	AU 30/12/2020
Charges ayant leur contrepartie en produits	25 393,65 €	25 796,24 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
			Loyers	175 954,66 €	189 216,73 €
			Charges facturées	31 007,73 €	24 804,27 €
			Indemnités d'assurances		389,90 €
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>					
Grosses réparations couvertes par provisions			<b>Produits annexes</b>		
Travaux d'entretien	905,49 €	1 394,89 €	Autres produits divers		467,01 €
Impôts et taxes	27 688,00 €	27 650,00 €	Indemnité de déspecialisation		
Primes d'assurances	10 154,67 €	13 977,05 €	Transfert de Charges		127,42 €
Autres Charges Immobilières	13 940,06 €	15 522,32 €			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>78 081,87 €</b>	<b>84 340,50 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>206 962,39 €</b>	<b>215 005,33 €</b>
Rémunération de la société de Gestion	17 595,46 €	22 752,80 €	Commissions de Souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Honoraires de souscriptions		
Commissions de Souscriptions					
Honoraires de souscriptions			<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Frais d'Acquisitions			Provisions Créances Douteuses		
Diverses charges d'exploitation	8 572,84 €	11 857,53 €	Provisions Grosses Réparations		
Frais sur ventes			Provisions pour litiges		
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>			Indemnités d'assurances		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Transferts Charges d'Exploitation		
Provisions pour créances douteuses					
Provisions pour grosses réparations					
Provisions pour litiges					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>26 168,30 €</b>	<b>34 610,33 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Charges financières			Produits financiers		
			Intérêts sur certificats dépôt		
			Autres produits financiers		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>		
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		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>10 635,00 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		<b>10 635,00 €</b>
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>102 712,22 €</b>	<b>96 054,50 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>206 962,39 €</b>	<b>225 640,33 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>206 962,39 €</b>	<b>225 640,33 €</b>

## **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 1<sup>er</sup> janvier 2021 et la date de clôture du 31 décembre 2021, sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> 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 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<sup>er</sup> 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 2021 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 indemnités éventuelles d'assurance dans la mesure où le sinistre est pris en charge par l'assurance « loyers impayés ». Il n'y a pas à constater de provision au titre de l'exercice.

## D. ACTIF D'EXPLOITATION

Locataires et comptes rattachés : **19 053,02 €** :

- (Advenis) Loyers et charges à recevoir 31/12 : 15 393,90 €
- Loyers et charges à recevoir encaissés sur Janvier 2022 : 3 659,12 €

Les autres créances : **8 732,05 €** dont :

- Fonds de roulement : 1 015,10 €
- Fonds travaux loi Alur (Cenon) : 5 081,11 €
- Fonds travaux loi Alur (Toulouse) : 2 635,84 €

Les valeurs de placements et disponibilités (Banque Palatine) : **65 491,00 €**

## E. PASSIF D'EXPLOITATION

Les dettes financières : **16 218 €** dont :

- Dépôt de garantie versés par locataires Cenon : **10 434 €**
- Dépôt de garantie versés par locataires Toulouse : **5 784 €**

Les dettes d'exploitation : **12 718,79 €** dont :

- Les factures dues et non parvenues (CAC, Expert, et Honoraires de Gestion) pour un montant de **12 634,79 €**
- Frais de banque : **84 €**

Les dettes diverses : **286 €**

Les dettes sur distribution de **14 859,60 €** correspondent aux dividendes bloqués dus à un associé.

## F. DÉTAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation se composent principalement de la rémunération de la gérance pour un montant de **17 595,46 €**

Les charges diverses d'exploitation **8 572,84 €** dont :

- Les honoraires du commissaire aux comptes pour 3 690,88 €
- Les honoraires d'expertise du patrimoine de 1 944 €
- Les frais bancaires de 468,46 €, les frais d'actes et de contentieux de 344 €, les frais d'information aux associés de 1 089,81 € et CFE (Cotisation foncière des entreprises) 447 euros, ainsi que les formalités juridiques de 588,09 €.

## **G. DETAIL DES CHARGES IMMOBILIERES**

Les charges immobilières se composent principalement de :

- Taxes foncières pour un montant de 27 688,00 € (Cenon 18 331 € et Toulouse 9 357 €)
- Assurances (PNO et loyers impayés) pour 10 154,67 € (PNO 1 892 € et Garantie locative 8 262,67 €)
- Travaux locatifs 905,49 €
- Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 13 940,06 €
- Charges locatives (locataires) d'un montant de 25 393,65 € 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 à la société d'investir dans 22 logements neufs à usage d'habitation dans le cadre du dispositif fiscal SCPELLIER 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 4 920 000 euros au 31/12/2021 en légère progression en comparaison à l'exercice précédent (4 835 000 €).

L'exercice 2021, consacré à la gestion du parc immobilier et à la gestion comptable et juridique de la SCPI, a permis de dégager un résultat de 102 712,22 euros en comparaison à 96 054,54 euros pour l'exercice précédent. L'amélioration du résultat s'explique en grande partie par la suppression de la TVA sur les frais de gestion d'Euryale et la suppression de l'assurance « vacance locative ».

Ainsi, nous avons procédé en 2021 au paiement d'un dividende de 97 796 euros soit 23 euros par part.

La Société de Gestion expose que la SCPI Pierval est une SCPI de type résidentiel Scellier et que dans ce cadre les associés étaient tenus de conserver leurs parts sociales dans la SCPI pendant une période minimale de 9 ans sauf à perdre les avantages fiscaux accordés par le dispositif Scellier. Afin de permettre à la SCPI de procéder à la mise en vente de son patrimoine immobilier dans les meilleures conditions, la Société de Gestion propose de proroger de 3 ans la durée de vie de la SCPI dont la date de clôture initiale était fixée au 3 aout 2023.

Notre objectif principal pour l'année 2022 est de maintenir notre taux d'occupation locatif et de distribuer un dividende proche de celui versé en 2021 et se mettre en situation pour commencer à organiser la cession progressive du patrimoine immobilier de la société.

## **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 2021.

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 2021 à 4 920 000 euros hors droits en légère progression par rapport à l'exercice précédent.

En 2021, la SCPI PIERVAL n'a enregistré aucun échange de parts sur le marché secondaire.

Le dividende qui a été versé en 2021 a été de 23 euros par part (contre 22,5 euros en 2020) soit un montant total pour l'exercice de 96 796 euros.

Sur l'exercice 2021, les honoraires de gestion versés à la société Euryale Asset Management pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et sont élevés à 17 595,46 euros en comparaison 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 réglementation relative aux SCPI.

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

Les comptes de la SCPI PIERVAL, tels qu'ils vous sont présentés pour cet exercice 2021, 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 102 712,22 euros est en hausse par rapport à celui de 2020 qui s'élevait à 96 054,50 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 2021

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 2021

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 2021, 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 1<sup>er</sup> janvier 2021 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.441-8 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 22 avril 2022



Signature

numérique de

Johan

RODRIGUEZ

Date :

2022.04.22

16:46:49 +02'00'

Johan RODRIGUEZ

# 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 2021

## 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 2021

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'attache 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 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 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 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2011, en fonction de la variation de l'indice générale INSEE du coût des services.

Sur l'exercice 2021, 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% TTI du montant des recettes locatives encaissées de la société et des produits financiers nets.

Sur l'exercice 2021, la rémunération à ce titre s'élève à 17 595,46 euros TTI.

Le commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 22 avril 2022



Signature numérique  
de Johan RODRIGUEZ  
Date : 2022.04.22  
16:45:30 +02'00'

Johan RODRIGUEZ

## **XII. PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire**

#### **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 2021, 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 2021.

#### **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 2021.

#### **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 2021 s'élève à la somme 102 712, 22 euros et décide et décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 97 796,00 euros correspondant au total des acomptes déjà versé
- au report à nouveau une somme de 4 916,22 euros.

L'Assemblée Générale prend acte et approuve le versement des acomptes trimestriels sur dividende effectués au cours de l'année 2021, 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 2021.

#### **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 2021 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable 4 583 115,79 euros soit 1 077,87 euros par part
- valeur de réalisation 4 965 608,68 euros soit 1 167,83 euros par part
- valeur de reconstitution 6 005 067,88 euros soit 1 412,29 euros par part

#### **Sixième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, constate que le mandat de Commissaire aux Comptes du cabinet Mazars, représenté par Monsieur Johan Rodriguez, arrive à échéance et décide de ne pas le renouveler.

#### **Septième résolution**

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion décide de nommer aux fonctions de commissaire aux comptes le cabinet Jacques Potdevin et Associés (JPA), représenté par Monsieur Hervé PUTEAUX, pour une durée de 6 exercices. Le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale de 2028 statuant sur les comptes 2027.

#### **Huitième 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.

#### **Neuvième 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 2021 et décide de ne pas allouer de jetons de présence au titre de l'exercice 2022 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.

#### **Dixième 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.

### **De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

#### **Première résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion décide de proroger de 3 ans la durée de vie de la société sauf dissolution anticipée ou nouvelle prorogation.

#### **Deuxième Résolution**

L'Assemblée Générale Extraordinaire compte tenu de la résolution qui précède, décide de modifier l'article 5 des statuts de la façon suivante :

*La société est constituée pour une durée de treize années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée prévus aux présents statuts.*

*Suite à la décision de l'Assemblée Générale en date du 29 juin 2022, la durée de vie de la société a été prorogée de 3 ans.*