

RAPPORT ANNUEL

EXERCICE 2015

SOMMAIRE

Présentation :

<i>Organes de direction et de contrôle</i>	<i>p. 4</i>
<i>Chiffres Clés</i>	<i>p. 5</i>
<i>Le marché des SCPI</i>	<i>p. 6</i>
<i>Le marché immobilier résidentiel</i>	<i>p. 6</i>

Rapport de gestion de la SCPI Pierval

<i>Le patrimoine immobilier</i>	<i>p. 8</i>
<i>Activité de l'exercice écoulé</i>	<i>p. 8</i>
<i>Evolution du capital et du prix des parts</i>	<i>p. 9</i>
<i>Evolution du patrimoine immobilier</i>	<i>p. 10</i>
<i>Evolution du marché des parts au cours de l'exercice</i>	<i>p. 11</i>
<i>Evolution par part des résultats financiers Au cours des trois derniers exercices</i>	<i>p. 12</i>
<i>Recettes locatives</i>	<i>p.13</i>
<i>Occupation des immeubles</i>	<i>p.13</i>

Rapport financier de l'exercice 2015

<i>Etat du patrimoine</i>	<i>p. 14</i>
<i>Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres</i>	<i>p. 15</i>
<i>Compte de résultat de l'exercice</i>	<i>p. 16</i>
<i>Valeur comptable, de réalisation et reconstitution</i>	<i>p. 17</i>
<i>Emploi des fonds</i>	<i>p. 17</i>

Annexe

<i>Informations concernant les règles générales d'évaluation</i>	<i>p. 18</i>
--	--------------

SOMMAIRE

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

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

PRESENTATION

Organes de direction et de contrôle

PIERVAL est une SCPI à capital fixe créée le 4 août 2010 immatriculée au RCS de Paris sous le N° 524 187 143.

Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 11-30 du 23 août 2011.

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

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

Conseil de surveillance au 31 décembre 2015

Monsieur Jean-François CASALE (Président)	17, rue Victor Hugo – 31700 Cornebarrieu
Monsieur Jean-Christophe GIESBERT	Castelculié – 32200 Escorneboeuf
Monsieur Jacques IGALENS	11, rue Heliot – 31000 Toulouse
Monsieur Frédéric PECOUT	14, square du mets – 75013 Paris
Monsieur Benoît RADER	17, rue des Balcons – 31450 Pompertuzat
Madame Sylvie ZANIN	33, chemin des bois – 31790 ST Sauveur
Monsieur Pierre-Emmanuel BELIN	Bat Four, Parc Dolin – 69130 Ecully

Société de Gestion

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

Société Anonyme au capital de 720 000 €

10, rue La Fayette 75009 Paris

R.C.S. 518 574 033 Paris

Commissaires aux comptes

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

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

Fin de mandat: A l'issu de l'Assemblée Générale de 2016 statuant sur les comptes de 2015

Expert immobilier

ICADE Expertise 4, rue Auber - 75009 Paris

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

Informations sur Euryale Asset Management

Monsieur David FINCK - Directeur Général

Monsieur Patrick VANDENBERG - Directeur Général Délégué

10, rue La Fayette 75009 - Paris

Tel : 01.48.78.22.08.

Chiffres Clés

Evolution du capital	31/12/2014	31/12/2015
Nombre d'associés	87	87
Nombre de parts	4 252	4 252
Capital nominal arrêté	4 252 000 €	4 252 000 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	5 265 600 €	5 265 600 €

Le capital social de la société est définitivement arrêté à la somme 4 252 000 euros, il n'y a donc pas d'évolution entre 2014 et 2015.

	31/12/2015	31/12/2014
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	4 568 000	4 557 000
Valeur comptable	4 550 551	4 550 012
Valeur de réalisation	4 576 488	4 560 393
Valeur de reconstitution	5 337 532	5 321 437
Capitalisation	5 265 600	5 265 600
Résultat par part (1)	25,63	21,47
Dividende par part (1)	25,50	20,30
Report à nouveau par part (1)	0,06	- 1,11
Nombre d'actifs	22	22
Surface en m2	1 476	1 476
Taux d'occupation financier (2)	97,82%	96%
Prix de souscription	1 250,00	1 250,00
Valeur de retrait	1 076,31	1 072,53
Nombre de parts créées sur l'exercice	0	0
Nombre de parts en attente de cession	0	0
(1) calculé pour une part en jouissance		
(2) le taux d'occupation financier (TOF) se détermine alors par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.		

Le marché des SCPI

Le montant de la collecte annuelle des SCPI en 2015 a atteint 4,275 Mds € soit une augmentation de près de 46 % par rapport à 2014. Cette progression sensible de la collecte concerne toutes les catégories de véhicules mises à part les SCPI en immobilier résidentiel qui limitent leur hausse à 9%

En l'espace de 5 années, la capitalisation des SCPI a connu une croissance de +70 % et atteint désormais 38 Mds d'euros.

Si la part des SCPI de bureaux est toujours prépondérante (environ 60 %), les plus fortes progressions par rapport à 2014 sont réalisées par les SCPI diversifiées (+ 87 %) et les SCPI spécialisées (+ 73 %).

En 2015, le taux de distribution en valeur de marché (DVM), hors résidentiel, est de 4,85 % en moyenne (contre 5,08 % en 2014. Cette baisse s'explique par une augmentation du prix moyen pondéré des parts des SCPI (+ 1,55 %) combinée à une politique de distribution prudente de la part des gestionnaires (- 3 %).

Dans un environnement économique instable où les rendements financiers sont à la baisse et la volatilité des marchés élevée, les épargnants français s'intéressent de plus en plus aux SCPI comme le démontre les niveaux de collecte record de ces dernières années. Dans ce contexte, la collecte 2016 pour les SCPI devrait atteindre un nouveau record.

Le marché immobilier résidentiel

Le logement en France

Le parc de logement Français est l'un des plus importants d'Europe avec plus de 34 millions de logements. Il occupe une part importante dans le patrimoine des ménages et pèse également un poids important dans l'ensemble de leurs dépenses. Ce parc s'est fortement développé au cours des 10 dernières années avec une croissance de l'ordre de 3,6 millions d'unités qui s'explique par la construction neuve mais également par des mouvements affectant le parc existant tel que les restructurations et les changements d'affectation.

Le parc de logement est constitué de 28,1 millions de résidences principales (82,8%). Sur les 10 dernières années le nombre de résidences principales a augmenté de 2,7 millions d'unités (+10,4%).

16,2 millions de ménages sont propriétaires (57,7%) de leur résidence principale, 11 millions en sont locataires (39,3%) et les autres statuts d'occupation concernent principalement les ménages logés gratuitement qui représentent 835 000 ménages (3%). Sur les 10 dernières années, le nombre de ménages propriétaires a augmenté de 1,8 million (+12,6%) et le nombre de ménages locataires de 1 million (+10,1%).

11,4 millions de propriétaires (70%) sont sans charge de remboursement et 4,8 millions (30%) ont toujours un emprunt immobilier en cours.

En ce qui concerne les ménages locataires ils sont 11 millions, 55,7% d'entre eux occupent un logement privé (6,1 millions) et 44,3% un logement social (4,9 millions). En 10 ans le nombre de locataires du secteur privé a augmenté de 595 000 (+10,7%) et celui du secteur social de 419 000 soit 9,4%.

Le marché des transactions immobilières

Le marché de l'immobilier a fortement progressé en 2015 pour retrouver son niveau proche de celui de la première partie des années 2000 avec près de 800.000 transactions. Cette embellie s'explique par l'effet des taux de crédit historiquement très bas et par des prix en repli ou stabilisés.

Ainsi, la baisse des taux d'intérêt s'étant poursuivi en 2015, l'indicateur de pouvoir d'achat immobilier a progressé de 4,3% en 2015.

L'immobilier neuf

Avec 122 781 ventes de logements neufs en 2015, soit 13% de mieux que l'année précédente, les promoteurs ont renoué avec une performance équivalente à celle des années 2010 (134 500 transactions).

Le marché locatif (source Clameur)

La reprise du marché locatif privé a été sensible en 2015 avec une progression du nombre de location et de relocation de 11,9%. Malgré cela, les loyers de marché reculent toujours avec une baisse de l'ordre de 1,1%. Ainsi, dans les 20 plus grandes métropoles régionales on constate une baisse des loyers dans 70% d'entre elles et dans 10% d'entre-elles les loyers progressent moins vite que l'inflation.

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Le patrimoine immobilier

Les investissements réalisés

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

La valeur vénale hors droit du patrimoine de la SCPI PIERVAL, déterminée par l'expert indépendant Icade Expertise s'élève au 31 décembre 2015 à 4 568 000 euros en légère progression par rapport à 2014.

Activité de l'exercice écoulé

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

Les logements ont été livrés sur l'exercice 2013 et le parc immobilier est entré dans sa phase de gestion immobilière avec l'entrée des premiers locataires. 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 ce qui a permis de distribuer un dividende de 108 426 euros en 2015 soit 25,50 euros par part.

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Evolution du capital et du prix de la part

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

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

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

EVOLUTION DU CAPITAL AU 31/12/2015

date de création : 04/08/2010							Nominal de la part : 1000	
ANNEE	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion	Prix d'entrée au 31 décembre		
2010	760 000	760 000	760	10	0	1 000		
2011	3 933 000	3 173 000	3 933	81	436 287,50	1 000		
2012	4 252 000	319 000	4 252	87	107 058,15	1 000		
2013	4 252 000	0	4 252	87	4 334,04	1 000		
2014	4 252 000	0	4 252	87	14 672,64	1 000		
2015	4 252 000	0	4 252	87	18 442,48	1 000		
Capitalisation * :	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015		
	900 600	4 866 850	5 265 600	5 265 600	5 265 600	5 265 600		
* Valeur nominal + Prime d'émission + Commissions de souscription								

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Evolution du patrimoine immobilier

Les mouvements de l'exercice:

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

Travaux d'entretien ou de remise en état:

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

Le montant cumulé de cette provision au 31/12/2015 s'élève à 13 667,17 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 2015.

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

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

Le patrimoine immobilier s'élève ainsi en « valeur vénale en bloc » hors droit de mutation à 4 568 000 euros. Elle est supérieure à la valeur d'acquisition de notre patrimoine qui est de 4 555 730 euros.

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

Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice

	Adresse	Nature	Date d'acquisition	Date d'achèvement	Prix acquisition	Valeur expertise
Résidence "Les 3 Ponts"	Ilot B2 - ZAC du Pont Rouge 33150 Cenon	14 appartements du T2 au T4	1 août 2012	Avril 2013	2 864 392 €	2 834 000 €
Résidence " Vivento "	26 chemin de la Flamberg 31300 Toulouse	8 appartements T2 au T4	1 août 2012	Octobre 2013	1 691 338 €	1 734 000 €

COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE 31/12/2015

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

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

Evolution du marché des parts au cours de l'exercice

EVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	1250	1250	1250	1250	1250
Dividende versé au titre de l'année	néant	néant	néant	20,30	25,50
Rentabilité de la part (en %) (1)	néant	néant	néant	1,62%	2,04%
Report à nouveau cumulé par part (2)	-2,75	-5,23	-2,25	-1,11	0,06

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

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

EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNEE	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)
2010	néant	néant	néant	néant	néant
2011	néant	néant	néant	néant	néant
2012	néant	néant	néant	néant	néant
2013	néant	néant	néant	néant	néant
2014	néant	néant	néant	néant	néant
2015	néant	néant	néant	néant	néant

RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES 3 DERNIERS EXERCICES

	2013	% du Total des Revenus	2014	% du Total des Revenus	2015	% du Total des Revenus
REVENUS						
. Recettes locatives brutes	13,15	79,65%	41,43	99,99%	48,60	100,00%
. Produits financiers	0,01	0,05%	0,00	0,01%	0,00	0,00%
. Produits divers	3,35	20,30%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
* TOTAL	16,50	100,00%	41,43	100,00%	48,60	100,00%
CHARGES						
. Commission de gestion	1,22	7,39%	4,14	9,99%	5,20	10,71%
. Autres frais de gestion (1)	7,13	43,20%	1,77	4,27%	2,08	4,27%
. Entretien du patrimoine	1,20	7,29%	0,75	1,81%	11,44	23,53%
. Charges locatives non récupérables	3,83	23,20%	12,23	29,52%	3,19	6,55%
Sous-total charges externes	13,38	81,08%	18,89	45,60%	21,91	45,07%
Amortissements nets						
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes						
. pour travaux	1,07	6,49%	1,07	2,59%	1,07	2,20%
. autres	0,92	5,57%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Sous-total charges internes	1,99	12,06%	1,07	2,59%	1,07	2,20%
* TOTAL	15,37	93,15%	19,96	48,18%	22,98	47,27%
* RESULTAT COURANT	1,13	6,85%	21,47	51,82%	25,63	52,73%
Produits exceptionnels						
Report à nouveau, réserves et fonds de remboursement part part	-2,25	-13,63%	-1,11	-2,68%	0,06	0,12%
Revenus distribués	0,00		20,30		25,50	

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

Recettes locatives

▪ Loyers hors charges encaissés:

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33): 111 489,16 euros en comparaison à 103 790,38 euros en 2014.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 56 763,28 euros en comparaison à 42 936,03 euros en 2014.
- Loyers encaissés sur l'exercice: 168 252,44 € en comparaison à 146 726,41 € en 2014.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période seraient de 185 500 € (117 632 € pour Cenon et 67 868 € pour Toulouse)

▪ Charges facturées et conservées:

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 14 086,73 euros en comparaison à 11 713,50 euros en 2014.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 6 556,86 euros en comparaison à 4 412,27 euros en 2014.

▪ Indemnisation assurance:

La SCPI est assurée au titre des risques liés aux loyers impayés et à la vacance locative. Pour l'exercice 2015, les indemnisations ont représenté un montant de 16 172,33 euros pour 7 761,89 euros de primes versées au titre de ces mêmes risques.

Occupation des immeubles

▪ Situation locative au 31/12/2015:

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33): L'ensemble de la résidence est louée soit 14 logements.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 7 appartements sur 8 de la résidence sont loués. L'appartement A1.13 est vacant suite au départ du locataire en date du 20/11/2015.

▪ Taux d'occupation (31/12/2015) :

- 21 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 97,82 % (96% en 2014)
- Taux d'occupation physique (TOP): 95,80% (100% en 2014)
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m²
- Surface vacante au 31/12/2015: 61,30 m² (0 m² en 2014)

▪ Congés en cours:

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33): Néant au 31/12/2015.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): Néant au 31/12/2015.

▪ Sinistres en cours:

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

Pas d'indemnisation d'assurance en attente au 31/12/2015.

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

Attente d'une indemnisation pour loyer impayé (A1-18) pour la période du 01/12/2015 au 31/12/2015 pour un montant de 780,55 euros.

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2015

Etat du Patrimoine

ETAT DU PATRIMOINE au 31/12/2015				
	Au 31/12/2015	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014	Au 31/12/2014
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 4 555 730,00 €	4 568 000,00 € +	4 555 730,00 €	4 557 000,00 €
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	- 13 667,17 €	-	9 111,45 €	
Autres provisions pour risques et charges	-	-		
TOTAL I	4 542 062,83 €	4 568 000,00 €	4 546 618,55 €	4 557 000,00 €
<u>Autres actifs et passifs d'exploitation</u>				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+	+		
Immobilisations incorporelles	+	+		
Immobilisations corporelles d'exploitation	+	+		
Immobilisations financières	+	+		
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 855,44 €	855,44 € +	66,00 €	66,00 €
Autres créances	+ 19 504,50 €	19 356,37 € +	22 159,17 €	22 159,17 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-	0,00 €	0,00 €
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+	0,00 €	0,00 €
Fonds de remboursement	+	+		
Autres disponibilités	+ 43 430,50 €	43 430,50 € +	54 849,88 €	54 849,88 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	-	-		
Dettes				
Dettes financières	- 15 582,00 €	15 582,00 € -	15 892,00 €	15 892,00 €
Dettes d'exploitation	- 10 990,37 €	10 842,24 € -	30 188,33 €	30 188,33 €
Dettes diverses	- 1 092,00 €	1 092,00 € -	814,00 €	814,00 €
Dettes diverses/Distribution	- 27 638,00 €	27 638,00 € -	26 787,60 €	26 787,60 €
TOTAL II	8 488,07 €	8 488,07 €	3 393,12 €	3 393,12 €
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+ 0,00 €	0,00 € +	0,00 €	0,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+		
Produits constatés d'avance	-	-		
TOTAL III	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	4 550 550,90 €		4 550 011,67 €	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		4 576 488,07 €		4 560 393,12 €

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

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2015

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES au 31/12/2015

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
Capital				
Capital souscrit	4 252 000,00 €		0,00 €	4 252 000,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 013 600,00 €		0,00 €	1 013 600,00 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-715 826,05 €		0,00 €	-715 826,05 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Ecart sur remboursement de parts	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Réserves				
Réserves	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Report à nouveau	-4 736,95 €	4 974,67 €	0,00 €	237,72 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2014	91 290,27 €	-91 290,27 €	0,00 €	0,00 €
Résultat 2015	0,00 €	0,00 €	108 965,23 €	108 965,23 €
Acomptes sur distribution 2014	-86 315,60 €	86 315,60 €	0,00 €	0,00 €
Acomptes sur distribution 2015	0,00 €		-108 426,00 €	-108 426,00 €
TOTAL GENERAL	4 550 011,67 €	0,00 €	539,23 €	4 550 550,90 €

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2015

Compte de résultat de l'exercice

CHARGES	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014	PRODUITS	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Charges ayant leur contrepartie en produits	20 643,58 €	3 197,40 €	Produits de l'activité immobilière		
			Loyers	168 252,44 €	146 726,41 €
			Charges facturées	22 239,45 €	16 125,77 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Indemnités d'assurances	16 172,33 €	13 309,22 €
Grosses réparations couvertes par provisions					
Travaux d'entretien	1 886,05 €		Produits annexes		
Impôts et taxes	16 693,00 €	15 914,00 €	Autres produits divers		0,08 €
Primes d'assurances	9 411,89 €	8 346,25 €	Indemnité de déspecialisation		
			Transfert de Charges		
Autres Charges Immobilières	13 546,01 €	27 746,36 €			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	62 180,53 €	55 204,01 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERES	206 664,22 €	176 161,48 €
Rémunération de la société de Gestion	22 130,97 €	17 607,17 €	Commissions de Souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Honoraires de souscriptions		
Commissions de Souscriptions					
Honoraires de souscriptions					
Frais d'Acquisitions					
Diverses charges d'exploitation	8 831,77 €	7 516,91 €	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	4 555,72 €	4 555,72 €			
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	35 518,46 €	29 679,80 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		
Charges financières			Produits financiers		12,60 €
			Intérêts sur certificats dépôt		
			Autres produits financiers		
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS		12,60 €
Amendes Fiscales & Pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Indemnités et divers produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles			Produits except./activités immobilières		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		
RESULTAT DE L'EXERCICE	108 965,23 €	91 290,27 €			
TOTAL GENERAL	206 664,22 €	176 174,08 €	TOTAL GENERAL	206 664,22 €	176 174,08 €

Déclaration fiscale

PERSONNES PHYSIQUES	
REVENUS FONCIERS	
Revenu brut	184 385,00
Autres charges déductibles	68 863,00
Revenu net	115 522,00
Revenu par part	27,17
REVENUS FINANCIERS	
Revenu	0,00
Revenu par part	0,00
Revenu par part après prélèvement libératoire	0,00

RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2015

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

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

	Montant Total (en euros)	Montant par part (en euros)
Nombre de parts au 31/12/2015 :	4 252	
Placements immobiliers	4 542 062,83 €	
Autres actifs nets (1)	8 488,07 €	
Valeur comptable	4 550 550,90 €	1 070,21 €
Valeur vénale des immobilisations locatives	4 568 000,00 €	
Autres actifs nets(1)	8 488,07 €	
Valeur de réalisation	4 576 488,07 €	1 076,31 €
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i>		
13,20% TTC du prix de souscription (TVA à 20%)	695 059,20 €	
	695 059,20 €	
<i>Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice</i>		
Frais de notaire et droit d'enregistrement	65 984,65 €	
	65 984,65 €	
Valeur de Reconstitution	5 337 531,92 €	1 255,30 €

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

Emploi des fonds

EMPLOI DES FONDS CUMULES DEPUIS L'ORIGINE

	TOTAL AU 31/12/2014 (*)	DURANT L'ANNEE 2015	TOTAL AU 31/12/2015
Fonds collectés	5 265 600		5 265 600
+ Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties			
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	65 985		65 985
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	628 858		628 858
- Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	4 555 730		4 555 730
- Moins values réalisées sur cessions d'immeuble locatif			
- Dépôts et cautionnements			
Sommes restant à investir	15 027		15 027

(*) Depuis l'origine de la société.

ANNEXE

Informations concernant les règles générales d'évaluation

Règles et Méthodes comptables

Les comptes annuels sur la durée de l'exercice de douze mois, entre le 1^{er} janvier 2015 et la date de clôture du 31 décembre 2015, sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1^{er} juillet 1971 modifié et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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

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

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

Entretien des immeubles

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

Au 31 décembre 2015 le montant total de la provision pour grosses réparations s'élevait à 13 667,17 euros.

Provision pour dépréciation des créances

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

ANNEXE

Actif d'exploitation

Les autres créances : **19 504,50 €**, dont :

- Fonds de roulement trésorerie syndic : 1 015,10 €
- Produits à recevoir assurance : 780,55 €
- Régularisation et charges copropriété Cenon: 11 391,19 €
- Régularisation et charges copropriété Toulouse: 6 128,86 €
- Débiteurs divers: 188,80 €

Les valeurs de placements et disponibilités : **43 430,50 €**, dont :

- Les disponibilités : 43 430,50 €, compte ouvert à la Banque Palatine.

Passif d'exploitation

Les dettes d'exploitation: **10 990,37 €** dont :

Les factures non parvenues (CAC, Expert, et Honoraires de Gestion) pour un montant de 10 663,50 €.

Frais de banque: 178,74 €

Fournisseurs à payer: 148,13 €

Les dettes financières: **15 582,00 €** dont :

Dépôt de garantie locataires Cenon : 9 988 €.

Dépôt de garantie locataires Toulouse : 5 594 €.

Les dettes diverses de 1 092 € correspondent à des versements de dividendes non encaissés par des associés.

Les dettes sur distribution de 27 638 € correspondent au versement d'un acompte sur dividende au titre du 4ème trimestre 2015 effectué en janvier 2016.

Détail des charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement de la rémunération de la gérance pour un montant de 22 130,97 €

Les charges diverses d'exploitation **8 831,77 €**, dont :

- Les honoraires des commissaires aux comptes pour 3 619 €
- Les honoraires d'expertise du patrimoine de 1 617,60 €
- Les frais bancaires de 1 050,13 €, formalités juridiques 779,22 €, redevances AMF 1 500 € et Information associés publipostage 265,82 €

Détail des charges immobilières

Les charges immobilières se composent principalement de :

Taxes foncières pour un montant de 16 693 €

Assurances (PNO et loyers impayés) pour 9 411,89 €

Travaux locatifs 1 886,05 € dont 1 595,86 € ont été prélevé sur les dépôts de garantie à la sortie des locataires et constatés en produit.

Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 13 546,01€

Charges locatives (locataires) d'un montant de 20 643,58 €

ANNEXE

Information sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2015 des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance.

Échéances (J=Date de clôture)	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances à J+16 et J+30	Échéances à J+31 et J+45	Échéances à J+46 et J+60	Echéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes Fournisseurs
Fournisseurs								0
Total à payer								0

Affectation du résultat

Un résultat net s'élevant à 108 965,23 € a été constaté pour l'exercice clôturé au 31/12/15.

Il sera affecté de la manière suivante:

- Dividendes pour 108 426 €
- Au report à nouveau pour 539,23 € qui passera d'un solde créditeur de 237,72 € à un solde créditeur de 776,95 €.

Conventions réglementées

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

La société de gestion perçoit pour l'administration de la SCPI et la gestion du patrimoine immobilier une commission de gestion égale à 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des recettes locatives encaissées hors taxes et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2015 la rémunération versée par la SCPI à la société de gestion s'est élevée à 22 130,97 €.

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 SCCELLIER 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.

L'ensemble des logements ont été achevés et livrés en 2013: Cenon (avril 2013) et Toulouse (octobre 2013).

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 4 568 000 euros au 31/12/2015 en comparaison à 4 557 000 € pour l'exercice précédent.

L'exercice 2015 a été totalement consacré à la gestion du parc immobilier et à la gestion comptable et juridique de la SCPI. Le résultat de l'exercice s'est élevé à 108 965,23 euros en comparaison à 91 290,27 euros pour l'exercice précédent.

Nous avons ainsi procédé en 2015 au paiement d'un dividende pour un montant global de 108 426 euros soit 25,50 euros par part.

Notre objectif principal pour l'année 2016 est le maintien de notre taux d'occupation locatif permettant la distribution maximale du dividende.

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de votre 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 2015.

Dans le cadre de notre mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de surveillance a été régulièrement informé par la société de gestion de la gestion de votre patrimoine immobilier. L'expertise du patrimoine immobilier des 22 logements appartenant à la SCPI PIERVAL, réalisée par l'expert indépendant Icade Expertise, fait état d'une valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2015 de 4 568 000 euros hors droits.

En 2015, la SCPI PIERVAL n'a enregistré aucun échange de parts sur le marché secondaire. Le dividende qui a été versé en 2015 a été de 25,50 euros par part (20,30 euros en 2014) soit un montant total pour l'exercice de 108 426 euros.

Sur l'exercice 2015, les honoraires de gestion versés à la société Euryale Asset Management pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et sont élevés à 22 130,97 euros.

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

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

Les comptes de la SCPI PIERVAL tels que vous sont présentés pour cet exercice 2015, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserves. Le résultat net de l'exercice présentant un bénéfice de 108 965,23 euros en progression par rapport à celui de 2014 qui s'élevait à 91 290,27 euros.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la société de gestion aux associés et nous vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble des résolutions proposées dans le cadre de l'assemblée générale pour l'exercice concerné.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL
Comptes annuels
Exercice clos le 31
décembre 2015

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire Constitutive du 20 juillet 2010, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

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

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

I – Opinion sur les comptes annuels

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

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL
Comptes annuels
Exercice clos le 31
décembre 2015

II – Justification des appréciations

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

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n° 98 – 06 du CNC et Règlement CRC n° 99 – 06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels ;
- Comme précisé dans l'état du patrimoine, le patrimoine immobilier est constitué d'immeubles dont la valeur estimée à la clôture de l'exercice 2015 s'élève à 4 555 730 euros. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la Société de gestion dans l'état du patrimoine et l'estimation réalisée par l'expert indépendant ICADE EXPERTISE.

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

III – Vérifications et informations spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la Société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 26 avril 2016,

Le Commissaire aux comptes

MAZARS

ODILE COULAUD

PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

Première résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice 2015, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable dudit exercice, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

Deuxième résolution :

Il est proposé à l'Assemblée Générale de donner quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion de sa gestion.

Troisième résolution :

Il est proposé à l'Assemblée Générale de donner quitus entier et sans réserve au Conseil de Surveillance de sa mission d'assistance et de contrôle.

Quatrième résolution :

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver l'affectation du Résultat de l'exercice 2015 d'un montant de 108 965,23 € :

- au compte « dividendes » pour 108 426 euros
- au compte « report à nouveau » pour 539,23 euros qui passera d'un solde créditeur de 237,72 euros à un solde créditeur de 776,95 euros.

Cinquième résolution :

Il est proposé à l'Assemblée Générale de prendre acte de la valeur comptable de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2015. Valeur comptable: 4 550 550,90 € soit 1 070,21 € par part.

Sixième résolution :

Il est proposé à l'Assemblée Générale de prendre acte de la valeur de réalisation de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2015. Valeur de réalisation: 4 576 488,07 € soit 1 076,31 € par part.

Septième résolution :

Il est proposé à l'Assemblée Générale de prendre acte de la valeur de reconstitution de la SCPI arrêtée au 31 décembre 2015. Valeur de reconstitution: 5 337 531,92 € soit 1 255,30 € par part.

Huitième résolution :

Il est proposé à l'Assemblée Générale de renouveler les mandats des commissaires aux comptes pour une durée de 6 ans: Commissaire aux comptes titulaire (MAZARS) et commissaire aux comptes suppléant (Monsieur Franck BOYER). Leurs mandats expireront à l'issue de l'Assemblée Générale de 2022 statuant sur les comptes 2021.

Neuvième résolution :

Il est proposé à l'Assemblée Générale de conférer tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ces délibérations pour l'accomplissement de toutes formalités légales de publicité.