

# RAPPORT ANNUEL

## EXERCICE 2017

# SOMMAIRE

<b>Présentation :</b>	
<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>
<b>Rapport de gestion de la SCPI Pierval</b>	
<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>
<b>Rapport financier de l'exercice 2017</b>	
<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>Déclaration fiscale</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>
<b>Annexe</b>	
<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>
<i>Contrôle interne, conformité et risque</i>	<i>p.21</i>
<i>Informations relatives aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel</i>	<i>p.22</i>

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

# 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 2017

<b>Monsieur Jean-François CASALE (Président)</b>	32, route de Soulade – 31380 Montpitol
<b>Monsieur Alain BOLUFER</b>	2860, Chemin de Ceinture – 82 000 Montauban
<b>Monsieur Jacques IGALENS</b>	11, rue Heliot – 31000 Toulouse
<b>Monsieur Frédéric PECOUT</b>	CCAS Les Chartreux – 13 004 Marseille
<b>Monsieur Benoît RADER</b>	17, rue des Balcons – 31450 Pompertuzat
<b>Madame Sylvie ZANIN</b>	33, chemin des bois – 31790 ST Sauveur
<b>Monsieur Dominique SAUT</b>	39, boulevard de Calderon – 31600 Muret

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

### Société de Gestion

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

Société Anonyme au capital de 720 000 €

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 2022 statuant sur les comptes de 2021

### Expert immobilier

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

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

Le renouvellement du mandat est proposée à l'Assemblée Générale annuelle pour une durée de 5 années (2018-2022): résolution n°10

### 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	31/12/2017	31/12/2016
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 2016 et 2017.

	31/12/2017	31/12/2016
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	4 730 000	4 606 000
Valeur comptable	4 550 333	4 550 141
Valeur de réalisation	4 742 826	4 618 634
Valeur de reconstitution	5 768 985	5 636 113
Capitalisation	5 265 600	5 265 600
Résultat par part (1)	23,90	23,15
Dividende par part (1)	23,85	23,25
Report à nouveau par part (1)	0,09	0,18
Nombre d'actifs	22	22
Surface en m2	1 476	1 476
Taux d'occupation financier (2)	99,16%	97,94%
Prix de souscription	1 250,00	1 250,00
Valeur de retrait	1 115,43	1 086,23
Nombre de parts créées sur l'exercice	0	0
Nombre de parts en attente de cession	0	0
(1) calculé pour une part en jouissance		
(2) le taux d'occupation financier (TOF) se détermine alors par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.		

## Le marché des SCPI

En 2017, le montant de la collecte nette annuelle des SCPI a atteint 6,3 Mds € (5,5 Mds € en 2016) soit une augmentation de l'ordre de 15 % par rapport à 2016. La collecte nette globale des SCPI Immobilier d'entreprise a ainsi atteint un nouveau record annuel depuis la création de ce fonds d'investissement, il y a plus de 40 ans. Au 31 décembre 2017, la capitalisation des SCPI Immobilier d'entreprise atteignait au total 46,02 milliards €, soit une augmentation de 18,1% par rapport à la fin 2016.

La collecte des SCPI en immobilier résidentiel a baissé de 21% passant de 252 millions d'euros en 2016 à 199 millions d'euros en 2017.

En 2017, le taux de distribution en valeur de marché (DVM), hors résidentiel, est de 4,44 % en moyenne (contre 4,64% en 2016).

L'année 2017 a démontré la solidité des fonds d'investissement immobiliers à destination des particuliers. Il convient toutefois de souligner que le second semestre de l'année (2,313 milliards €) a été cependant moins porteur que les six premiers mois de l'année (3,734 milliards €).

L'intérêt des investisseurs pour l'immobilier géré s'explique par la « prime de risque » élevée sur les SCPI d'entreprise qui correspond à la différence entre le DVM moyen des SCPI (rendement moyen servi par les SCPI d'entreprise) et le TEC 10 (indice du rendement des emprunts d'Etat à long terme) qui s'est établie en 2017 à 3,78%, en légère baisse par rapport à 2016.

## Le marché immobilier résidentiel

### **Le marché de l'immobilier**

L'année écoulée a montré la forte appétence des Français pour immobiliers. Ainsi, l'année 2017 marque un record absolu et comme le marché du neuf a également été très dynamique, le nombre de transactions devrait dépasser au total 1,2 million, neuf et ancien confondus.

Cependant, le marché s'est fragilisé, en ce début d'année 2018, parce que la demande supporte de plus en plus difficilement les hausses de prix.

Les hausses les plus significatives (entre 8 et 12%) se sont faites à Paris, Bordeaux et Lyon sans oublier Nantes et Rennes où les augmentations se situent entre 4 et 6% sur un an. Même s'il existe plusieurs marchés, selon que l'on se situe à Paris, dans les villes de province dynamiques ou en secteur péri-urbain ou rural, la hausse des prix a donc dégradé la solvabilité des ménages car l'amélioration des conditions de crédit ne permet plus de compenser ces augmentations.

### **Le marché des transactions immobilières**

L'année 2017 est l'année de tous les records avec 968 000 transactions dans l'ancien (source Notaire/Insee). En effet, la demande de crédit a été boostée tout au long de l'année par des taux de crédit très bas qui n'ont finalement que très peu augmenté durant les douze mois de l'année.

### **L'immobilier neuf**

En 2017, la demande de logement neuf est restée forte (158 000 logements), augmentant de 5,9 % pour retrouver les niveaux d'il y a 10 ans.

Cette croissance mérite toutefois d'être nuancée car si la demande des ménages est forte (118 000 logements neufs vendus à des particuliers), elle a stagné en 2017 (+1,1 %), tandis qu'augmentaient parallèlement les ventes en bloc de logements sociaux aux organismes HLM (+30,5 %, à 34 306).

Les prix de vente sont stables (+1,8 % sur un an), grâce au volume des ventes mais aussi à cause des limites de la solvabilité des ménages.

### **Le marché locatif (source Clameur).**

Le marché locatif privé se dégrade lentement depuis plusieurs années comme le démontre la contraction de l'activité entre 2015 et 2017 avec un nombre de baux signés en recul de 7,8% sur la période.

A cela s'ajoute des loyers qui évoluent moins vite que l'inflation. Ainsi, sur la période 2013-2017, les loyers auraient progressé de 0,3% par an, soit deux fois moins vite que l'inflation à 0,6%.

Enfin, la durée de la vacance locative mesurée par Clameur n'a que modérément reculé en 2017 voire pratiquement stagné. Une tendance qui obère les perspectives d'évolution des recettes locatives et impacte l'effort d'amélioration-entretien consenti par les propriétaires bailleurs.

# 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 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 2017 à 4 730 000 euros en comparaison à 4 606 000 euros pour l'exercice précédent. Il est rappelé que la valeur du patrimoine au bilan et qui correspond à la valeur d'origine est de 4 555 730 euros hors droits.

## Activité de l'exercice écoulé

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

Les logements ont été livrés sur l'exercice 2013 et le parc immobilier est entré dans sa phase de gestion immobilière. Le dernier logement de la SCPI a été loué le 16 septembre 2014, point de départ de l'obligation de conservation des parts par les souscripteurs pour une durée d'au moins 9 ans.

La SCPI a respecté les engagements liés aux exigences du dispositif Scellier et plus particulièrement celui relatif à l'investissement minimum fixé à 95 % (investissements effectivement réalisés à hauteur de 97.9 % par la SCPI PIERVAL).

La SCPI consacre désormais son activité à la gestion de son parc immobilier. Le dividende versé en 2017 a été de 101 410,20 euros (soit 23,85 euros par part) en comparaison à l'exercice précédent de 98 859 euros soit 23,25 euros par part.

# RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

## Evolution du capital et du prix de la part

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

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

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

### EVOLUTION DU CAPITAL AU 31/12/2017

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
2011	3 933 000	3 173 000	3 933	81	436 287,50	1 000
2012	4 252 000	319 000	4 252	87	107 058,15	1 000
2013	4 252 000	0	4 252	87	4 334,04	1 000
2014	4 252 000	0	4 252	87	14 672,64	1 000
2015	4 252 000	0	4 252	87	18 442,48	1 000
2016	4 252 000	0	4 252	87	18 316,87	1 000
2017	4 252 000	0	4 252	87	18 326,76	1 000
Capitalisation * :	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
	5 265 600	5 265 600	5 265 600	5 265 600	5 265 600	5 265 600

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

# RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

## Evolution du patrimoine immobilier

### Les mouvements de l'exercice:

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

### Travaux d'entretien ou de remise en état:

L'ensemble des logements achetés sont neufs (VEFA) et respectent les exigences BBC (Bâtiment basse consommation), il n'y a donc pas de travaux à prévoir. A compter du 1<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 31/12/2017 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 2017.

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

## SITUATION DU PATRIMOINE LOCATIF EN FIN D'EXERCICE

	Adresse	Nature	Date d'acquisition	Date d'achèvement	Prix acquisition	Valeur expertise
Résidence "Les 3 Ponts"	Ilot B2 - ZAC du Pont Rouge 33150 Cenon	14 appartements du T2 au T4	1 août 2012	Avril 2013	2 864 392 €	2 993 000 €
Résidence "Vivento"	26 chemin de la Flambe 31300 Toulouse	8 appartements T2 au T4	1 août 2012	Octobre 2013	1 691 338 €	1 737 000 €

## COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE 31/12/2017

	Bureau	Locaux commerciaux	Locaux industriels	Locaux d'habitation	Divers
Paris					
Région parisienne					
Province				100%	
DOM-TOM					
Etranger					
<b>TOTAUX</b>	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

	2013	2014	2015	2016	2017
Prix de souscription ou d'exécution au 1er janvier	1 250	1 250	1 250	1 250	1 250
Dividende versé au titre de l'année	néant	20,30	25,50	23,25	23,85
Rentabilité de la part (en %) (1)	néant	1,62%	2,04%	1,86%	1,91%
Report à nouveau cumulé par part (2)	-2,25	-1,11	0,06	0,18	0,09

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

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

### EVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSION OU DE RETRAIT

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

# RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

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

	2015	% du Total des Revenus	2016	% du Total des Revenus	2017	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>						
. Recettes locatives brutes	48,60	100,00%	49,67	99,12%	50,45	100,00%
. Produits financiers	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. Produits divers	0,00	0,00%	0,44	0,88%	0,00	0,00%
<b>* TOTAL</b>	<b>48,60</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,11</b>	<b>100,00%</b>	<b>50,45</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>						
. Commission de gestion	5,20	10,71%	5,17	10,31%	5,17	10,25%
. Autres frais de gestion (1)	2,08	4,27%	1,70	3,39%	2,71	5,37%
. Entretien du patrimoine	11,44	23,53%	15,62	31,17%	15,11	29,96%
. Charges immobilières non récupérables	3,19	6,55%	3,39	6,77%	3,56	7,05%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>21,91</b>	<b>45,07%</b>	<b>25,88</b>	<b>51,64%</b>	<b>26,55</b>	<b>52,63%</b>
Amortissements nets						
. patrimoine	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Provisions nettes						
. pour travaux	1,07	2,20%	1,07	2,14%	0,00	0,00%
. autres	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,07</b>	<b>2,20%</b>	<b>1,07</b>	<b>2,14%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>* TOTAL</b>	<b>22,98</b>	<b>47,27%</b>	<b>26,95</b>	<b>53,78%</b>	<b>26,55</b>	<b>52,63%</b>
<b>* RESULTAT COURANT</b>	<b>25,63</b>	<b>52,73%</b>	<b>23,16</b>	<b>46,22%</b>	<b>23,90</b>	<b>47,37%</b>
Produits exceptionnels						
Report à nouveau, réserves et fonds de remboursement par part	0,06	0,12%	0,18	0,36%	0,09	0,18%
<b>Revenus distribués</b>	<b>25,50</b>		<b>23,25</b>		<b>23,85</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.

# RAPPORT DE GESTION DE LA SCPI PIERVAL

## Recettes locatives

### ▪ Loyers hors charges encaissés:

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 116 450,37 euros en comparaison à 111 503,96 euros en 2016.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 64 449,22 euros en comparaison à 60 236,56 euros en 2016.
- Loyers encaissés sur l'exercice: 180 899,59 € en comparaison à 171 740,52 € en 2016.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période serait de 185 860 € (117 728 € pour Cenon et 68 132 € pour Toulouse)

### ▪ Charges facturées et conservées:

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 16 862,04 euros en comparaison à 15 639,36 euros en 2016.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): 12 759,04 euros en comparaison à 9 235,19 euros en 2016.

A ces montants viennent s'ajouter une provision pour travaux consécutive aux départs de locataires pour un montant de 1 639,32 euros en 2017 en comparaison à 3 146,90 euros en 2016.

### ▪ Indemnisation assurance:

La SCPI est assurée au titre des risques liés aux loyers impayés et à la vacance locative. Pour l'exercice 2017, les indemnisations ont représenté un montant de 2 367,97 euros (11 428,14 euros pour 2016) pour 8 459,47 euros de primes versées au titre de ces mêmes risques.

## Occupation des immeubles

### ▪ Situation locative au 31/12/2017:

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33): 13 appartements sur 14 de la résidence sont loués.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): L'ensemble de la résidence est louée soit 8 logements.

### ▪ Taux d'occupation (31/12/2017) :

- 21 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 99,16 % (97,94% en 2016)
- Taux d'occupation physique (TOP): 95,51 % (100,00% en 2016)
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m<sup>2</sup>
- Surface vacante au 31/12/2017: 65,50 m<sup>2</sup> (0 m<sup>2</sup> en 2016)

### ▪ Congés en cours:

- Résidence « les 3 Ponts » à Cenon (33): Néant au 31/12/2017.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31): Néant au 31/12/2017.

### ▪ Sinistres en cours:

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

# RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

## Etat du Patrimoine

ETAT DU PATRIMOINE au 31/12/2017				
	Au 31/12/2017	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016	Au 31/12/2016
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<u>Placements immobiliers</u>				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 4 555 730,00 €	4 730 000,00 € +	4 555 730,00 €	4 606 000,00 €
Immobilisations en cours	+	+		
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	+	+		
Frais de recherche des immeubles	+	+		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+	+		
Autres frais d'acquisition des immeubles	+	+		
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-	-		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 18 222,89 €	-	18 222,89 €	
Autres provisions pour risques et charges	-	-		
<b>TOTAL I</b>	<b>4 537 507,11 €</b>	<b>4 730 000,00 €</b>	<b>4 537 507,11 €</b>	<b>4 606 000,00 €</b>
<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	+ 18 448,93 €	18 448,93 € +	1 784,70 €	1 784,70 €
Autres créances	+ 1 371,10 €	1 371,10 € +	1 689,66 €	1 689,66 €
Provisions pour dépréciation des créances	-	-		
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+	+		
Fonds de remboursement	+	+		
Autres disponibilités	+ 51 163,54 €	51 163,54 € +	63 637,18 €	63 637,18 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	-	-		
Dettes				
Dettes financières	- 16 603,00 €	16 603,00 € -	15 808,00 €	15 808,00 €
Dettes d'exploitation	- 10 952,13 €	10 952,13 € -	10 987,46 €	10 987,46 €
Dettes diverses	- 0,00 €	0,00 € -	0,00 €	0,00 €
Dettes diverses/Distribution	- 32 186,40 €	32 186,40 € -	27 682,20 €	27 682,20 €
<b>TOTAL II</b>	<b>11 242,04 €</b>	<b>11 242,04 €</b>	<b>12 633,88 €</b>	<b>12 633,88 €</b>
<u>Comptes de régularisation actif et passif</u>				
Charges constatées d'avance	+ 1 584,00 €	1 584,00 € +	0,00 €	0,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+	+		
Produits constatés d'avance	-	-		
<b>TOTAL III</b>	<b>1 584,00 €</b>	<b>1 584,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>4 550 333,15 €</b>		<b>4 550 140,99 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>4 742 826,04 €</b>		<b>4 618 633,88 €</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

# RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES au 31/12/2017				
Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	4 252 000,00 €		0,00 €	4 252 000,00 €
Capital en cours de souscription				
<b>Primes d'émission</b>				
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 €
<b>Ecarts d'évaluation</b>				
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 €
<b>Réserves</b>				
Report à nouveau	776,95 €	-409,91 €	0,00 €	367,04 €
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2016	98 449,09 €	-98 449,09 €	0,00 €	0,00 €
Résultat 2017	0,00 €	0,00 €	101 602,36 €	101 602,36 €
Acomptes sur distribution 2016	-98 859,00 €	98 859,00 €	0,00 €	0,00 €
Acomptes sur distribution 2017	0,00 €		-101 410,20 €	-101 410,20 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 550 140,99 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>192,16 €</b>	<b>4 550 333,15 €</b>

# RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

## Compte de résultat de l'exercice

CHARGES	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016	PRODUITS	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Charges ayant leur contrepartie en produits	23 851,36 €	26 136,91 €	Produits de l'activité immobilière		
			Loyers	180 899,59 €	171 740,52 €
			Charges facturées	31 260,40 €	28 021,45 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Indemnités d'assurances	2 367,97 €	11 428,14 €
Grosses réparations couvertes par provisions			Produits annexes		
Travaux d'entretien	3 899,55 €	4 546,37 €	Autres produits divers		
Impôts et taxes	26 354,00 €	26 051,00 €	Indemnité de déspecialisation		
Primes d'assurances	10 153,47 €	9 670,72 €	Transfert de Charges		1 872,72 €
Autres Charges Immobilières	15 145,86 €	14 424,18 €			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>79 404,24 €</b>	<b>80 829,18 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>214 527,96 €</b>	<b>213 062,83 €</b>
Rémunération de la société de Gestion	21 992,11 €	21 980,24 €	Commissions de Souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Honoraires de souscriptions		
Commissions de Souscriptions					
Honoraires de souscriptions					
Frais d'Acquisitions					
Diverses charges d'exploitation	11 529,25 €	7 248,60 €	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 €			
Provisions pour litiges					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>33 521,36 €</b>	<b>33 784,56 €</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			Indemnités et divers produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles			Produits except./activités immobilières		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>101 602,36 €</b>	<b>98 449,09 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>214 527,96 €</b>	<b>213 062,83 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>214 527,96 €</b>	<b>213 062,83 €</b>

## Déclaration fiscale

<b>IMPOT SUR LE REVENU (PERSONNE PHYSIQUE)</b>	
<b>REVENUS FONCIERS</b>	
Revenu brut	186 197,00
Autres charges déductibles	74 188,00
Revenu net	112 009,00
<b>Revenu par part</b>	<b>26,34</b>
<b>REVENUS FINANCIERS</b>	
Revenu	0,00
<b>Revenu par part</b>	<b>0,00</b>
<b>IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE</b>	
<b>Valeur par part de l'IFI</b>	<b>1 112,41 €</b>

# RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE 2017

## 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 31/12/2017 :	<b>4 252</b>	
Placements immobiliers	4 537 507,11 €	
Autres actifs nets (1)	12 826,04 €	
<b>Valeur comptable</b>	<b>4 550 333,15 €</b>	<b>1 070,16 €</b>
Valeur vénale des immobilisations locatives	4 730 000,00 €	
Autres actifs nets (1)	12 826,04 €	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>4 742 826,04 €</b>	<b>1 115,43 €</b>
<i>Commissions de souscription au moment de la reconstitution</i> 13,20% TTC du prix de souscription (TVA à 20%)	695 059,20 €	
	<u>695 059,20 €</u>	
<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	331 100,00 €	
	<u>331 100,00 €</u>	
<b>Valeur de Reconstitution</b>	<b>5 768 985,24 €</b>	<b>1 356,77 €</b>

(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 31/12/2016 (*)	DURANT L'ANNEE 2017	TOTAL AU 31/12/2017
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			
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>15 027</b>		<b>15 027</b>

(\*) 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<sup>er</sup> janvier 2017 et la date de clôture du 31 décembre 2017, 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.

## 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. »

A l'ouverture de l'exercice 2017, la PGR s'élevant à 18 222,89 € au 31 décembre 2016, cette dernière a été maintenue en l'état et compte tenu de l'absence de travaux prévisibles la PGE est dotée à hauteur 0 € en 2017 sur la base des dépenses prévues au plan pluriannuel de travaux.

Au 31 décembre 2017 le montant total de la provision pour gros entretien s'élevait à 18 222,89 euros.

## Provision pour dépréciation des créances

Les loyers et charges échus depuis plus de 3 mois sont provisionnés à hauteur de 100% de leur montant diminué des dépôts de garantie détenus ainsi que des 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

Locataires et comptes rattachés : **18 448,93 €** :

- Loft-one (loyer et charge à recevoir) 12/2017: 17 201,85 €
- Loft—one avoir à recevoir (honoraires de location) : 673,47 €
- Loyers à recevoir encaissés en janvier : 573,61€

Les autres créances : **1 371,10 €**, dont :

- Fonds de roulement trésorerie syndic : 1 015,10 €
- Dégrèvement impôt (taxe sur locaux vacants) : 356,00 €

Les valeurs de placements et disponibilités (Banque Palatine) : **51 163,54 €**.

## Passif d'exploitation

Les dettes financières: **16 603,00 €** dont :

Dépôt de garantie versés par locataires Cenon : 10 560 €.

Dépôt de garantie versés par locataires Toulouse : 6 043 €.

Les dettes d'exploitation: **10 952,13 €** dont :

Les factures dues et non parvenues (CAC, Expert, et Honoraires de Gestion ) pour un montant de 10 852,53 €.

Frais de banque: 99,60 €

Les dettes sur distribution de 32 186,40 € correspondent au versement d'un acompte sur dividende au titre du 4ème trimestre 2017 effectué en janvier 2018 pour 24 874,20 euros et 7 312,20 euros de dividendes bloqués dus à un associé.

## Détail des charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement de la rémunération de la gérance pour un montant de 21 992,11 €

Les charges diverses d'exploitation **11 529,25 €**, dont :

- Les honoraires du commissaire aux comptes pour 3 690,80 €
- Les honoraires d'expertise du patrimoine de 4 272 € (expertise quinquennale)
- Les frais bancaires de 728,48 €, frais d'actes et de contentieux 363,50 €, frais d'information aux associés 1 231,47 € et CFE (Cotisation foncière des entreprises) 1 243 euros (467 € pour 2016 et 776 € pour 2017).

## Détail des charges immobilières

Les charges immobilières se composent principalement de :

- Taxes foncières pour un montant de 26 354 € (Cenon 17 421 € et Toulouse 8 933 €)
- Assurances (PNO et loyers impayés) pour 10 153,47 € (PNO 1 694 € et Garantie locative 8 933 €)
- Travaux locatifs 3 899,55 € dont 1 639,32 € ont été prélevés sur les dépôts de garantie à la sortie des locataires et constatés en produit.
- Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 15 145,86 €
- Charges locatives (locataires) d'un montant de 23 851,36 € qui sont refacturées aux locataires et constatées en produits (charges facturées).

# ANNEXE

## Information sur les délais de paiement

En application de l'article D. 441-4 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2017 les factures reçues et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Factures reçues	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					0
Montant des factures concernées	5 546,53					0
% des achats	4,96%					0

Factures émises	0 jour (indicatif)	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total (1 j et plus)
Nombre de factures	0	2				2
Montant des factures concernées		17 201,85				17 201,85
% des achats		8,10%				8,10%

## Affectation du résultat

Résultat 2017 :	101 602,36 €
RAN antérieur:	367,04 €
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>101 969,40 €</b>

Dividendes distribués:	101 410,20 €
<b>TOTAL DISTRIBUE</b>	<b>101 410,20 €</b>

RAN après affectation du résultat: 559,20 €

## Conventions réglementées

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

La société de gestion perçoit pour l'administration de la SCPI et la gestion du patrimoine immobilier une commission de gestion égale à 10% HT (soit 12% TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des recettes locatives encaissées et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2017, la rémunération versée par la SCPI à la Société de Gestion s'est élevée à 21 992,11 € TTC.

# ANNEXE

## Contrôle interne, conformité et risque

### Principes d'organisation du contrôle interne

#### Principes fondamentaux

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

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :
  - Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
  - Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
  - Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.
  - Connaissance précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
  - Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne sont :
  - la couverture des activités et des risques résumés dans une cartographie,
  - la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
  - la définition précise des fonctions et des tâches,
  - le développement et l'application des normes et procédures,
  - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1er niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques.

#### Description du dispositif

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

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

- **Le contrôle permanent de 2e niveau** est assuré par la personne en charge des contrôles.

A ce titre, elle contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients).

#### Conformité

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

# ANNEXE

- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM,
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
  - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme.
  - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
  - Le suivi des réclamations clients.
  - La gestion des conflits d'intérêts.

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

### **Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire**

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

### **Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel**

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Euryale Asset Management à l'ensemble de son personnel (pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 5.5 équivalents temps plein) s'est élevé à 478 927 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale Asset Management sur l'exercice : 393 249 euros, soit 82.11 % 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 : 85 678 € euros, 17.89 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

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

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

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

# RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs ,

La SCPI PIERVAL a clôturé son augmentation de capital le 31 décembre 2012.

La collecte a été arrêtée à la somme de 5 265 600 euros, ce qui a permis à la société d'investir dans 22 logements neufs à usage d'habitation dans le cadre du dispositif fiscal SCELLIER BBC.

La SCPI est donc actuellement propriétaire de 14 appartements à Cenon (33) et 8 appartements à Toulouse (31) achetés dans le cadre du dispositif fiscal Scellier BBC.

La valorisation du patrimoine en « valeur vénal en bloc » hors droits de mutation est estimée par l'expert immobilier de la SCPI à la somme de 4 730 000 euros au 31/12/2017 en légère progression en comparaison à l'exercice précédent (4 606 000 €).

L'exercice 2017, consacré à la gestion du parc immobilier et à la gestion comptable et juridique de la SCPI, a permis de dégager un résultat de 101 602,36 euros en comparaison à 98 449,09 euros pour l'exercice précédent.

Ainsi, nous avons procédé en 2017 au paiement d'un dividende de 101 410,20 euros soit 23,85 euros par part en augmentation par rapport à l'exercice précédent (23,25 € par part).

Notre objectif principal pour l'année 2018 est de maintenir notre taux d'occupation locatif et de distribuer un dividende proche de celui versé en 2017.

# 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 2017.

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 Evaluation, fait état d'une valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2017 à 4 730 000 euros hors droits en légère progression par rapport à l'exercice précédent.

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

Le dividende qui a été versé en 2017 a été de 23,85 euros par part (23,25 euros en 2016) soit un montant total pour l'exercice de 101 410,20 euros.

Sur l'exercice 2017, les honoraires de gestion versés à la société Euryale Asset Management pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et sont élevés à 21 992,11 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 2017, 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 101 602,36 euros est en progression par rapport à celui de 2016 qui s'élevait à 98 449,09 euros.

Nous n'avons pas d'observation sur l'ensemble des résolutions proposées par la Société de Gestion aux associés et nous vous invitons à adopter l'ensemble des résolutions proposées dans le cadre de l'Assemblée Générale pour l'exercice concerné.

# RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL

Exercice clos le  
31 décembre 2017

## Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux associés,

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale Ordinaire Constitutive du 20 juillet 2010, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SCPI PIERVAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### *Référentiel d'audit*

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

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

#### *Indépendance*

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

# RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL

Exercice clos le  
31 décembre 2017

## **Justification des appréciations**

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note « Règles et méthodes comptables » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeur estimée » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant ROUX REAL ESTATE VALUATION, des actifs immobiliers détenus directement (et/ou indirectement) par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

## **Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés**

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

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

## **Responsabilités de la société de gestion**

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

# RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL

Exercice clos le  
31 décembre 2017

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT.

## **Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

# RAPPORT GENERAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL

Exercice clos le  
31 décembre 2017

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

*Fait à Courbevoie, le 17 avril 2018*

Le commissaire aux comptes,

MAZARS

  
Odile Coulaud

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL  
*Assemblée générale  
d'approbation des  
comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2017*

## **Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions et engagements réglementés visés à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier**

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

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

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE APPROUVANT LES COMPTES DE L'EXERCICE 2017**

---

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisés au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée générale en application des dispositions de l'article L214-106 du Code monétaire et financier.

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL

Assemblée générale  
d'approbation des  
comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2017

## CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU COURS D'EXERCICES ANTERIEURS

---

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, approuvées par l'Assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Avec la Société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT

Conformément aux dispositions de l'article 23 des statuts de la SCPI PIERVAL, la Société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes.

#### *i. Rémunération de la Société de gestion sur les augmentations de capital*

En cas d'augmentation de capital, la Société de gestion perçoit une commission de souscription égale à 11 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Sur l'exercice 2017, aucune rémunération n'a été versée par la SCPI PIERVAL à la Société de gestion à ce titre.

#### *ii. Rémunération de la Société de gestion sur les cessions de parts*

En cas de cession de parts, la Société de gestion perçoit :

- Une commission d'intervention pour le remboursement forfaitaire des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts avec intervention de la Société de Gestion et si une contrepartie est trouvée, égale à 5% hors taxes de la somme revenant au cédant ;
- Une somme forfaitaire de 80 € hors taxes par cession, succession ou donation pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts sans intervention de la Société de Gestion ou intervention ou intervenant par voie de succession ou donation. Cette somme est indexée chaque année, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2011, en fonction de la variation de l'indice générale INSEE du coût des services.

Sur l'exercice 2017, aucune rémunération n'a été versée par la SCPI PIERVAL à la Société de gestion à ce titre.

# RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SCPI PIERVAL

Assemblée générale  
d'approbation des  
comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2017

### iii. Rémunération de la Société de gestion sur la gestion du patrimoine

La Société de gestion perçoit une commission de gestion pour la gestion des biens sociaux, l'administration de la SCPI PIERVAL, l'information des associés, l'encaissement des loyers et la répartition des bénéfices, égale à 10% hors taxes du montant des recettes locatives encaissées de la société et des produits financiers nets.

Sur l'exercice 2017, la rémunération versée par la SCPI PIERVAL à la Société de gestion à ce titre s'élève à 21 992,11 euros hors taxes.

*Fait à Courbevoie, le 17 avril 2018,*

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 2017, 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 2017.

## **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 2017.

## **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 2017 s'élève à la somme de 101 602,36 euros et décide et décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 101 410,20 euros correspondant au total des acomptes déjà versé
- au report à nouveau une somme de 192,16 euros.

L'Assemblée Générale prend acte et approuve le versement des acomptes trimestriels sur dividende effectués au cours de l'année 2017, 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 2017.

## **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 2017 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable 4 550 333,15 euros soit 1 070,16 euros par part
- valeur de réalisation 4 742 826,04 euros soit 1 115,43 euros par part
- valeur de reconstitution 5 768 985,24 euros soit 1 356,77 euros par part

# PROJET DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

## **Sixième résolution :**

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

## **Septième résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2017 et décide de ne pas allouer de jetons de présence au titre de l'exercice 2018 mais que les membres du conseil de surveillance auront droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront exposés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation de pièces justificatives.

## **Huitième résolution: Changement du siège social– Modification corrélative de l'article 4 des statuts.**

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance ratifie le transfert du siège social de la Société du 10 rue La Fayette 75009 Paris au 14, rue La Fayette 75009 Paris décidé par la Société de Gestion et des modifications statutaires comme suit :

### **Article 4– SIEGE SOCIAL**

#### **Ancienne version :**

Le siège social est fixé à Paris (9ème) – 10 rue La Fayette  
(...) Le reste de l'article demeure inchangé

#### **Nouvelle version :**

Le siège social est fixé à Paris (9ème) – 14 rue La Fayette  
Il pourra être transféré en toute autre endroit dans la même ville ou d'un département limitrophe, par simple décision de la Société de gestion. Lors d'un transfert décidé par la société de gestion, celle-ci est autorisée à modifier les statuts en conséquence.

## **Neuvième résolution: Renouvellement du mandat d'expert immobilier**

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir pris acte de l'expiration du mandat de l'expert immobilier, renouvelle en qualité d'expert immobilier la société Roux Real Estate Valuation sis 102-104, avenue Edouard Vaillant – 92100 Boulogne-Billancourt, pour une durée de cinq années.

Le mandat expirera le jour de l'assemblée générale appelée à statuer en 2023 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

## **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.