



RAPPORT ANNUEL 2022



SOMMAIRE

I. ORGANES DE DIRECTION ET DE GOUVERNANCE.....	5
II. CHIFFRES CLES.....	6
III. LE MARCHÉ DES SCPI	7
IV. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL.....	7
V. RAPPORT DE GESTION	9
V.1 – LE PATRIMOINE IMMOBILIER	9
V.2 - ACTIVITE DE L'EXERCICE ECOULE.....	9
V.3 – EVOLUTION DU CAPITAL ET DU PRIX DES PARTS.....	10
V.4 – EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER	10
V.5 – EVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS AU COURS DE L'EXERCICE	11
V.6 – EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES	13
V.7 – RECETTES LOCATIVES.....	13
V.8 – OCCUPATION DES IMMEUBLES.....	14
V.9 – VALEURS DE LA SOCIÉTÉ	15
V.10 – EMPLOI DES FONDS	15
V.11 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT	16
V.12 - AFFECTATION DU RESULTAT	16
V.13 - CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	16
V.14 - CONTROLE INTERNE, CONFORMITE ET RISQUE.....	17
V.15 - INFORMATIONS RELATIVES AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL.....	18
V.16 – DECLARATION FISCALE.....	19
VI. RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE	20
VI.1 – ETAT DU PATRIMOINE.....	20
VI.2 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	21
VI.3 – COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE	22
VII. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	23
VIII. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE.....	26
IX. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE	27
X. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	28
XI. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES.....	32
XII. PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE	34

I. ORGANES DE DIRECTION ET DE GOUVERNANCE



SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE

Société Anonyme au Capital de 720.000 €

Siège social : 9 rue de Milan – 75009 PARIS
Agrément AMF n° GP 14000027

REPARTITION DU CAPITAL

SARL GROUPE ELIENCE : 68,43 %

EURYALE SERVICES : 21,50 %

David FINCK : 5,0 %

TW INVESTISSEMENT : 5,0 %

Autres : 0,07 %

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Jean-Jacques OLIVIE, Président,
Jean-Marc COLY, Administrateur
Joël LAMANDE, Administrateur,
Pierre SABATIER, Administrateur,
Thierry SEVOUMIANS, Administrateur,

DIRECTION

David FINCK
Directeur Général

Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

Michael RAULD
Directeur Général Délégué

Marion COUSIN
Directrice Générale Déléguée

SOCIETE CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER

SCPI à capital fixe créée le 4 août 2010
Siège social : 9 rue de Milan – 75009 PARIS
Visa AMF n° 11-30 du 23 août 2011

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Monsieur Jean-François CASALE, *Président*,

Monsieur Alain BOLUFER,

Monsieur Jacques IGALENS,

Madame Marie CORBY,

Monsieur Benoît RADER

Madame Sylvie ZANIN,

Monsieur Dominique SAUT,

Fin de mandat :

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

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Cabinet Jacques Potdevin et Associés (JPA) représenté par monsieur Hervé PUTEAUX, 7, rue Galilée, 75116 PARIS

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

Fin de mandat : A l'issue de l'Assemblée Générale de 2028 statuant sur les comptes 2027

EXPERT IMMOBILIER

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

Fin de mandat :

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

II. CHIFFRES CLES

La PIERVAL est une SCPI à capital fixe créée le 4 août 2010 immatriculée au RCS de Paris sous le N° 524 187 143. Visa AMF sur la note d'information : SCPI n° 11-30 du 23 août 2011.

Evolution du capital	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'associés	88	88
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 2021 et 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'associés	88	88
Nombre de parts en souscription	4 252	4 252
Nombre de parts en jouissance	4 252	4 252
Valeur vénale du patrimoine immobilier	4 970 000,00 €	4 920 000,00 €
Valeur comptable	4 554 438,34 €	4 583 115,79 €
Valeur de réalisation	4 975 461,29 €	4 880 608,68 €
Valeur de reconstitution	6 018 420,49 €	6 000 151,66 €
Capitalisation	5 265 600,00 €	5 265 600,00 €
Résultat par part (1)	20,76 €	24,16 €
Dividende par part (1)	21,00 €	23,00 €
Report à nouveau par part (1)	1,34 €	0,19 €
Nombre d'actifs	22	22
Surface en m2	1 476	1 476
Taux d'occupation financier 4^{ème} trimestre (2)	88,89%	94,55%
Taux d'occupation financier annuel (2)	87,13%	93,08%
Prix de souscription	1 250,00 €	1 250,00 €
Valeur de réalisation	1 170,15 €	1 167,83 €
Nombre de parts créées sur l'exercice	0	0
Nombre de parts en attente de cession	0	0

(1) Calculé pour une part en jouissance

(2) Le taux d'occupation financier (TOF) se détermine alors par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait loué.

III. LE MARCHÉ DES SCPI

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

Le marché des SCPI a encore repoussé ses limites en 2022. Boosté par l'afflux de liquidité, la collecte nette globale des SCPI a atteint 10.20 milliards d'euros en 2022 soit une hausse 38% par rapport à 2021 établissant au passage un nouveau record historique. Au dernier trimestre de l'année, la collecte nette s'est élevée à 2.6 milliards (+18% par rapport au 4ème trimestre 2021).

La capitalisation des SCPI continue elle aussi de progresser à un rythme soutenu en atteignant désormais 89.6 milliards d'euros au 31 décembre 2022, soit une augmentation de 14 % par rapport à fin 2021 et de 25 % par rapport à 2020.

Le volume d'investissement des SCPI a également dépassé les attentes grâce à une hausse significative en 2022 de l'ordre de 37% avec 10.7 milliards d'euros investis versus 7.8 milliards d'euros un an plus tôt. Sur l'année, les investissements se sont majoritairement renforcés à l'étranger et en province et se sont portés principalement sur les bureaux, les établissements de santé et éducation, les commerces et le résidentiel dans une moindre mesure.

En 2021, les SCPI d'immobilier d'entreprises avaient vu leur taux de distribution moyen repartir à la hausse à 4,45% dû principalement à un changement de méthode de calcul (réintégrant tout prélèvement libératoire ou autre fiscalité prélevée pour le compte de l'associé dans le dividende qui lui a été versé). Le taux a continué sur sa lancée en 2022 en s'établissant à 4.53% (+8bps).

IV. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le marché du résidentiel en France a connu un léger repli en 2022 après des ventes records en 2021. Ainsi, avec 1,1 million de transaction sur un an, le marché de l'ancien est certes en recul de 5% l'an mais reste nettement plus dynamique que le marché du neuf qui se retrouve en difficulté notamment avec des mises sur le marché et des coûts de construction fortement impactés au quatrième trimestre 2022.

En 2022, les prix des appartements anciens ont ainsi progressé de 3,6%, tandis que le prix moyen des biens neufs a augmenté de 5,4% en un an, atteignant 4 780 €/m² au quatrième trimestre 2022. Il convient de préciser que cette vitalité n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire et que les grandes métropoles sont plutôt dans le cadre d'une stagnation des prix.

La remontée des taux du crédit à l'habitat, débuté au T1 2022 à la suite du durcissement de la politique monétaire de la BCE, se poursuit en 2023 et pourrait se prolonger en 2024 avec un taux moyen de 3,7 % pour les nouveaux crédits supérieurs à 10 ans (TESE, hors assurances et autres frais annexes).

La tendance haussière des taux d'emprunt entraîne de ce fait une perte de solvabilité des ménages. Ainsi, la production de crédit à l'habitat a marqué le pas depuis la fin de l'été 2022 avec un volume de 18 milliards en septembre 2022 à comparer à des volumes compris entre 19 et 24 milliards depuis avril 2021. Dans cet environnement les ménages considèrent que la période est défavorable pour acheter. Ainsi, 1/4 des ménages qui avaient un projet d'achat estime que la baisse n'a pas eu d'impact sur leur projet tandis que pour les autres : 1/4 a renoncé, 1/4 a reporté et 1/4 l'a modifié. Pour autant, cette vision très dégradée de la conjoncture ne se traduit pas par une perte de confiance dans l'immobilier : l'aspiration à être propriétaire de son logement reste très vive dans la société

Dans le secteur du logement neuf, après une année 2022 marquée par le ralentissement des mises en chantier à proximité de la moyenne décennale, l'année 2023 commence avec un rythme de construction mensuel

inférieur à 30 000 unités. Le secteur du neuf a subi de plein fouet les effets successifs de la crise de la Covid-19, de la RE 2020, des pénuries de matériaux puis de la montée généralisée de l'inflation. La progression de l'indice du coût de la construction, beaucoup plus rapide que celle des prix à la consommation, exerce une forte pression qui vient s'ajouter à la résilience des prix du foncier. Le stock de logements disponibles à la vente, qui est un indicateur de la tendance de marché, remonte à 114 400 unités fin décembre 2022, soit près de 15 mois de ventes.

Enfin, concernant les projets de vente, la moitié des vendeurs potentiels expriment des craintes quant au délai de vente ou à leur capacité à vendre au prix espéré (respectivement 47 % et 46 %), deux indicateurs en légère dégradation mais sans rupture avec les trimestres précédents. Dès lors, placés devant l'alternative de devoir céder à un prix plus bas ou d'attendre une amélioration du marché, 60 % des vendeurs potentiels privilégieraient l'attente et le report de la vente, ce qui est assez traditionnel des périodes de début de recul de l'immobilier et conduit à envisager un freinage du marché, d'abord marqué sur les quantités, puis graduellement plus sensible sur les prix.

Au total, malgré la baisse du pouvoir d'achat et la hausse des taux, la demande des ménages pour l'immobilier ne s'est donc pas effondrée mais entre dans une période d'interrogation, de sélectivité et d'allongement des délais de réalisation des projets.

V. RAPPORT DE GESTION

V.1 – LE PATRIMOINE IMMOBILIER

Les investissements réalisés

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

La valeur vénale hors droits du patrimoine de la SCPI PIERVAL, déterminée par l'expert indépendant Roux Real Estate Valuation s'élève au 31 décembre 2022 à 4 970 000 euros en comparaison à 4 920 000 euros pour l'exercice précédent. Il est rappelé que la valeur du patrimoine au bilan et qui correspond à la valeur d'origine est de 4 555 730 euros hors droits.

V.2 - ACTIVITE DE L'EXERCICE ECOULE

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

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

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

La SCPI consacre désormais son activité à la gestion de son parc immobilier. Le dividende versé en 2022 a été de 89 292 euros (soit 21 euros par part), contre un dividende de 97 796 euros (soit 23,00 euros par part) au titre de l'exercice précédent.

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

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

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

La collecte de la SCPI s'est achevée au 31 décembre 2012 et le capital social a été définitivement arrêté à un montant de 4 252 000 € représentant 4 252 parts de 1 000 €, réparti entre 88 associés.

EVOLUTION DU CAPITAL AU 31/12/2022						
Date de création : 04/08/2010				Nominal de la part : 1 000		
Année	Montant du capital nominal au 31-déc	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31-déc	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion	Prix d'entrée au 31-déc
2011	3 933 000	3 173 000,00 €	3 933	81	436 287,50 €	1 000
2012	4 252 000	319 000,00 €	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
2018	4 252 000	0	4 252	87	18 294,88 €	1 000
2019	4 252 000	0	4 252	87	18 071,75 €	1 000
2020	4 252 000	0	4 252	87	18 960,67 €	1 000
2021	4 252 000	0	4 252	88	17 595,46 €	1 000
2022	4 252 000	0	4 252	88	16730,99 €*	1 000

*Au titre de l'exercice 2022, la rémunération de la SCPI à la Société de Gestion aurait dû s'élever à 16 731 €. Cependant, en raison d'une régularisation de la TVA au titre de l'exercice 2020 pour un montant de 3 792 euros, le montant réelement versé par la SCPI à la Société de Gestion a été de 12 939 €.

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
Capitalisation* :	5 265 600 €	5 265 600 €	5 265 600 €	5 265 600 €	5 265 600 €	5 265 600 €	5 265 600 €	5 265 600 €	5 265 600 €

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

V.4 – EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les mouvements de l'exercice :

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

Travaux d'entretien ou de remise en état :

L'ensemble des logements achetés sont neufs (VEFA) et respectent les exigences BBC (Bâtiment basse consommation), il n'y a donc pas de travaux à prévoir. A compter du 1^{er} 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 31/12/2022 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 2022.

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

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée annuellement par la société Roux Real Estate Valuation en qualité d'expert immobilier indépendant.

Le patrimoine immobilier s'élève ainsi en « valeur vénale en bloc » hors droit de mutation à 4 970 000 euros. Elle est supérieure à la valeur d'acquisition de notre patrimoine qui est de 4 555 730 euros.

A. SITUATION DU PATRIMOINE LOCATIF EN FIN D'EXERCICE

	Adresse	Nature	Date d'acquisition	Date d'achèvement	Prix acquisition	Valeur expertise 2021	Valeur expertise 2022
Résidence "Les 3 Ponts"	Ilot B2 - ZAC du Pont Rouge 33150 Cenon	14 appartements du T2 au T4	01-août-12	01-avr-13	2 864 392 €	3 100 000 €	3 130 000 €
Résidence "Vivento"	26 chemin de la Flambere 31300 Toulouse	8 appartements T2 au T4	01-août-12	01-oct-13	1 691 338 €	1 820 000 €	1 840 000 €

B. COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE AU 31/12/2022

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

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

A. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Prix de souscription ou d'exécution au 1 ^{er} janvier	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €	1 250,00 €
Dividende versé au titre de l'année	25,50 €	23,25 €	23,85 €	22,50 €	22,50 €	22,50 €	23,00 €	21,00 €
Rentabilité de la part (en %) (1)	2,04%	1,86%	1,91%	1,80%	1,80%	1,80%	1,84%	1,68%
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,06	0,18	0,09	0,13	0,16	0,09	0,19	1,34

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

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

B. ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNEE	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)
2013	néant	néant	néant	néant	néant
2014	néant	néant	néant	néant	néant
2015	néant	néant	néant	néant	néant
2016	néant	néant	néant	néant	néant
2017	néant	néant	néant	néant	néant
2018	néant	néant	néant	néant	néant
2019	84	1,98%	néant	néant	néant
2020	néant	néant	néant	néant	néant
2021	néant	néant	néant	néant	néant
2022	néant	néant	néant	néant	néant

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

	2019	% du Total des Revenus	2020	% du Total des Revenus	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus
REVENUS								
Recettes locatives brutes	48,51 €	99,71%	50,43 €	99,72%	48,67 €	100,00%	44,69 €	100,00%
. Produits financiers	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
. Produits divers	0,14 €	0,29%	0,14 €	0,28%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
TOTAL	48,65 €	100,00%	50,57 €	100,00%	48,67 €	100,00%	44,69 €	100,00%
CHARGES								
. Commission de gestion	5,10 €	10,48%	5,35 €	10,58%	4,14 €	8,50%	3,04 €	6,81%
. Autres frais de gestion ⁽¹⁾	2,02 €	4,16%	2,79 €	5,51%	2,02 €	4,14%	1,87 €	4,18%
. Entretien du patrimoine	15,79 €	32,45%	16,18 €	32,00%	15,09 €	30,99%	15,19 €	33,99%
. Charges immobilières non récupérables	3,31 €	6,80%	3,65 €	7,22%	3,28 €	6,74%	3,84 €	8,58%
Sous-total charges externes	26,22 €	53,89%	27,98 €	55,32%	24,52 €	50,38%	23,94 €	53,56%
Amortissements nets								
. patrimoine	0,00 €	0,00%	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%	0,00 €	0,00%
Provisions nettes								
. pour travaux		0,00%		0,00%		0,00%		0,00%
. autres	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Sous-total charges internes	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
TOTAL	26,22 €	53,89%	27,98 €	55,32%	24,52 €	50,38%	23,94 €	53,56%
RESULTAT COURANT	22,43 €	46,11%	22,59 €	44,68%	24,15 €	49,62%	20,76 €	46,44%
Résultat exceptionnel								
Report à nouveau, réserves et fonds de remboursement par part	0,16 €	0,33%	0,09 €	0,19%	0,19 €	0,38%	1,34 €	3,00%
Revenus distribués	22,50 €		22,50 €		23,00 €		21,00 €	

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

V.7 – RECETTES LOCATIVES

▪ Loyers hors charges encaissés :

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33) : 104 815,48 euros en comparaison à 112 845,52 euros en 2021.
 - Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 62 494,44 euros en comparaison à 63 109,14 euros en 2021.
- Loyers encaissés sur l'exercice : 167 309,92 € en comparaison 175 954,66 € en 2021.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période serait de 192 455 € (122 925 € pour Cenon et 69 531 € pour Toulouse).

▪ Charges facturées et conservées :

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33) : 12 775,43 euros en comparaison à 16 004,53 euros en 2021.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 9 952,65 euros en comparaison à 15 003,20 euros en 2021.

Pour 2022, il n'y a pas eu de provision pour travaux consécutive aux départs de locataires.

▪ **Indemnisation assurance :**

Le contrat d'assurance « vacance locative » a été résilié en février 2021.

L'assurance loyer impayé est maintenue et représente une prime de 6 723,52 euros sur l'exercice. L'ensemble des primes d'assurance ont donc été ramené de 10 154,67 euros en 2021 à 8 802,52 euros en 2022. En 2022, la SCPI n'a perçu aucune indemnisation d'assurance.

V.8 – OCCUPATION DES IMMEUBLES

▪ **Situation locative au 31/12/2022 :**

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33) : 13 logements sont loués et 1 logement est vacant.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 8 appartements sont loués.

▪ **Taux d'occupation (31/12/2022) :**

- 21 appartements loués sur 22
- Taux d'occupation financier (TOF) : 87,13 % (93,08 % en 2021)
- Taux d'occupation physique (TOP) : 86,94 % (89,99 % en 2021)
- Superficie totale du patrimoine : 1 459,42 m²
- Surface vacante au 31/12/2022 : 87,70 m²

Aucun préavis au 31/12/2022

▪ **Sinistres en cours :**

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

V.9 – VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

	31.12.2022	31.12.2021	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	4 537 507,11 €	4 537 507,11 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	16 931,23 €	45 608,68 €	
Valeur comptable	4 554 438,34 €	4 583 115,79 €	
Valeur comptable ramenée à une part	1 071,13 €	1 077,87 €/part	- 0,6%
Valeur des immeuble "actuelle" (valeur expertise H.D)	4 970 000,00 €	4 920 000,00 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	5 461,29 €	45 608,68 €	
Retraitement des grosses réparations	- €	- €	
Valeur de réalisation	4 975 461,29 €	4 965 608,68 €	
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 170,15 €	1 167,83 €/part	+ 0,2%
Frais d'acquisition des immeubles	347 900,00 €	344 400,00 €	
Commission de souscription (13,2 %)	695 059,20 €	695 059,20 €	
Valeur de reconstitution	6 018 420,49 €	6 005 067,88 €	
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 415,43 €/part	1 412,29 €/part	+ 0,2%

V.10 – EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2021	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2022
Fonds collectés	5 265 600,00 €	- €	5 265 600,00 €
Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	- €	- €	- €
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	- 65 985,00 €	- €	- 65 985,00 €
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 628 858,00 €	- €	- 628 858,00 €
Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	- 4 555 730,00 €	- €	- 4 555 730,00 €
Moins-values réalisées sur cessions d'immeuble locatif	-	- €	-
Dépôts et cautionnements			
SOMMES RESTANT A INVESTIR	15 027,00 €	- €	15 027,00 €

V.11 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2022 les factures reçues et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Factures reçues	0 jour (indicatif)	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total (1 j et plus)
Nombre de factures		1				1
Montant des factures concernées		4 299,9 €				4 299,9 €
% des achats		5,31%				5,31%

Factures émises	0 jour (indicatif)	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total (1 j et plus)
Nombre de factures		2				2
Montant des factures concernées		15 539,2 €				15 539,2 €
% des ventes		8,18%				8,18%

V.12 - AFFECTATION DU RESULTAT

Résultat 2022 :	88 252,55 €
RAN antérieur:	5 703,84 €
TOTAL DISTRIBUABLE	93 956,39 €
Dividendes distribués:	89 292,00 €
TOTAL DISTRIBUE	89 292,00 €
RAN après affectation du résultat:	4 664,39 €

V.13 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

La société de gestion perçoit pour l'administration de la SCPI et la gestion du patrimoine immobilier une commission de gestion égale à 10% HT du montant des recettes locatives encaissées et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2022, la rémunération de la SCPI à la Société de Gestion aurait dû s'élever à 16 731 €. Cependant, en raison d'une régularisation de la TVA au titre de l'exercice 2020 pour un montant de 3 792 €, le montant réellement versé par la SCPI à la Société de Gestion a été de 12 939 €.

Il est rappelé qu'en 2020, la société de gestion a décidé de ne plus soumettre à la TVA la commission de gestion.

V.14 - CONTROLE INTERNE, CONFORMITE ET RISQUE

Principes d'organisation du contrôle interne

Principes fondamentaux

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

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

Le déploiement du dispositif de contrôle interne et de la conformité répond aux principaux objectifs suivants :

- Respect de l'intérêt des associés de la SCPI Pierval santé ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables ;
- Connaissance précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;

Description du dispositif

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

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

Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives. Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégation.

Des contrôles de 2nd niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoir, la mise en place de dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles et la séparation des fonctions.

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

A ce titre, il contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, suivi des réclamations clients etc...).

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

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

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

La politique de rémunération mise en place au sein d'Euryale est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs. (ci-après les « GFIA »).

En application de cette Directive, les Gestionnaires de FIA doivent adopter, pour les membres de leur personnel dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent, des pratiques et des politiques de rémunération ayant pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. Euryale a identifié 8,01 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2022, incluant 4,00 équivalents temps plein dans la catégorie des cadres dirigeants.

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

La politique de rémunération variable vise un alignement des intérêts d'Euryale, des salariés de la société de gestion et des épargnants / investisseurs dans le fonds géré.

Sur l'exercice 2022 :

1. Le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Euryale à l'ensemble de son personnel (pour un nombre de bénéficiaires moyen sur l'exercice de 40,14 équivalents temps plein) s'est élevé à 2 863 781 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale sur l'exercice : 2 104 312 euros, soit 73 % 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 sur l'exercice : 759 469 euros, 27 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel.

2. Le montant total des rémunérations versées aux collaborateurs identifiés dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent s'est élevé à 1 267 367 euros, dont la rémunération des cadres dirigeants de 673 473 euros.

Aucun *carried interest* n'a été versé sur l'exercice 2022.

V.16 – DECLARATION FISCALE

IMPOT SUR LE REVENU (PERSONNE PHYSIQUE)	
REVENUS FONCIERS	
Revenu brut	164 149,87 €
Autres charges déductibles	66 810,86 €
Revenu net	97 339,01 €
Revenu par part	22,89 €
REVENUS FINANCIERS	
Revenu	0,00 €
Revenu par part	0,00 €
IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE	
Valeur par part de l'IFI	1 168,86 €

VI. RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE

VI.1 – ETAT DU PATRIMOINE

	ETAT DU PATRIMOINE			
	au 31/12/2021			
	Au 31/12/2022	Au 31/12/2022	Au 31/12/2021	Au 31/12/2021
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	+ 4 555 730,00 €	4 970 000,00 €	+ 4 555 730,00 €	4 920 000,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 18 222,89 €		- 18 222,89 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
TOTAL I	4 537 507,11 €	4 970 000,00 €	4 537 507,11 €	4 920 000,00 €
Autres actifs et passifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 11 469,94 €		+	
Immobilisations financières	+		+	
Créances				
Locataires et comptes rattachés	+ 22 315,22 €	22 315,22 €	+ 19 053,02 €	19 053,02 €
Autres créances	+ 10 844,72 €	10 844,72 €	+ 8 732,05 €	8 732,05 €
Provisions pour dépréciation des créances	-		-	
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	+		+	
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 41 553,84 €	41 553,84 €	+ 65 491,00 €	65 491,00 €
Provisions générales pour risques et charges				
Provisions pour Litiges et risques	-		-	
Dettes				
Dettes financières	- 15 516,00 €	15 516,00 €	- 16 218,00 €	16 218,00 €
Dettes d'exploitation	- 7 527,89 €	7 527,89 €	- 12 718,79 €	12 718,79 €
Dettes diverses	- 286,00 €	286,00 €	- 286,00 €	286,00 €
Dettes diverses/Distribution	- 42 337,60 €	42 337,60 €	- 14 859,60 €	14 859,60 €
TOTAL II	20 516,23 €	9 046,29 €	49 193,68 €	49 193,68 €
Comptes de régularisation actif et passif	9 046,29 €	9 046,29 €		
Charges constatées d'avance	+		+ 0,00 €	0,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	- 3 585,00 €	3 585,00 €	- 3 585,00 €	3 585,00 €
TOTAL III	-3 585,00 €	-3 585,00 €	-3 585,00 €	-3 585,00 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	4 554 438,34 €		4 583 115,79 €	
VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE		4 975 461,29 €		4 965 608,68 €

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

VI.2 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
Capital				
Capital souscrit	4 252 000,00 €			4 252 000,00 €
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission				
Primes d'émission	1 013 600,00 €			1 013 600,00 €
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-715 826,05 €			-715 826,05 €
Ecarts d'évaluation				
Ecart de réévaluation	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Ecart sur remboursement de parts	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Fonds de remboursement prélevé s/ le résultat distribuable	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Plus ou moins values réalisées s/ cessions d'immeubles	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Réserves	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Report à nouveau	787,62 €	4 916,22 €	0,00 €	5 703,84 €
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2021	102 712,22 €	-102 712,22 €	0,00 €	0,00 €
Résultat 2022	0,00 €	0,00 €	88 252,55 €	88 252,55 €
Acomptes sur distribution 2021 ⁽¹⁾	-70 158,00 €	97 796,00 €	-27 638,00 €	0,00 €
Acomptes sur distribution 2022	0,00 €		-89 292,00 €	-89 292,00 €
TOTAL GENERAL	4 583 115,79 €	0,00 €	-28 677,45 €	4 554 438,34 €

(1) L'acompte de distribution du 4T21 d'un montant de 27 638 € est comptabilisé en acompte sur 2022 car le versement est intervenu en janvier 2022

VI.3 – COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2022					
CHARGES	AU 31/12/2022	AU 31/12/2021	PRODUITS	AU 31/12/2022	AU 30/12/2021
Charges ayant leur contrepartie en produits	26 728,15 €	25 393,65 €	Produits de l'activité immobilière		
			Loyers	167 309,92 €	175 954,66 €
Charges d'entretien du patrimoine locatif			Charges facturées	22 728,08 €	31 007,73 €
Grosses réparations couvertes par provisions			Indemnités d'assurances		
Travaux d'entretien	744,78 €	905,49 €	Produits annexes		
Impôts et taxes	28 315,00 €	27 688,00 €	Autres produits divers		
Primes d'assurances	8 802,52 €	10 154,67 €	Indemnité de déspecialisation		
			Transfert de Charges		
Autres Charges Immobilières	16 310,78 €	13 940,06 €			
TOTAL CHARGES IMMOBILIERES	80 901,23 €	78 081,87 €	TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS	190 038,00 €	206 962,39 €
Rémunération de la société de Gestion	12 938,86 €	17 595,46 €	Commissions de Souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Honoraires de souscriptions		
Commissions de Souscriptions					
Honoraires de souscriptions			Reprises des provisions d'exploitation		
Frais d'Acquisitions			Provisions Créances Douteuses		
Diverses charges d'exploitation	7 945,36 €	8 572,84 €	Provisions Grosses Réparations		
Frais sur ventes			Provisions pour litiges		
Dotations aux provisions d'exploitation			Indemnités d'assurances		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Transferts Charges d'Exploitation		
Provisions pour créances douteuses					
Provisions pour grosses réparations					
Provisions pour litiges					
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	20 884,22 €	26 168,30 €	TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION		
Charges financières			Produits financiers		
			Intérêts sur certificats dépôt		
			Autres produits financiers		
TOTAL CHARGES FINANCIERES			TOTAL PRODUITS FINANCIERS		
Amendes Fiscales & Pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Indemnités et divers produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières		
TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES			TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS		
RESULTAT DE L'EXERCICE	88 252,55 €	102 712,22 €			
TOTAL GENERAL	190 038,00 €	206 962,39 €	TOTAL GENERAL	190 038,00 €	206 962,39 €

VII. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

A. INFORMATIONS CONCERNANT LES REGLES GENERALES D'EVALUATION

Règles et Méthodes comptables

Les comptes annuels sur la durée de l'exercice de douze mois, entre le 1^{er} janvier 2022 et la date de clôture du 31 décembre 2022, 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. La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

B. ENTRETIEN DES IMMEUBLES

La loi du 31 décembre 1993 dispense les SCPI d'amortir leurs immobilisations. Pour rappel, jusqu'au 31 décembre 2016, votre SCPI a constitué des provisions pour grosses réparations (PGR) afin de maintenir le patrimoine immobilier locatif en état. Cette PGR était calculée en fonction d'un pourcentage appliqué sur la valeur bilantielle des immobilisations (0,1%), tout en contrôlant que le budget des travaux à effectuer soit couvert par la provision ainsi constituée.

A compter du 1^{er} janvier 2017, une provision pour gros entretien (PGE) est constituée immeuble par immeuble sur la base d'un plan pluriannuel sur cinq ans. Les dépenses de gros entretiens sont « les dépenses qui interviennent à l'occasion de programmes pluriannuels et ont pour seul objet de maintenir en l'état le parc immobilier de la SCPI et ainsi de vérifier le bon état de fonctionnement des installations ou d'y apporter un entretien sans prolonger leur durée de vie au-delà de celle prévue initialement. »

Au 31 décembre 2022 le montant total de la provision pour gros entretien s'élevait à 18 222,89 euros.

C. PROVISION POUR DEPRECIATION DES CREANCES

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

D. ACTIF D'EXPLOITATION

Locataires et comptes rattachés : **22 315,22 €** :

- (Advenis) Loyers et charges à recevoir 31/12 : 15 539,23 €
- Loyers et charges à recevoir encaissés sur janvier 2023 : 6 775,99 €

Les autres créances : **10 844,72 €** dont :

- Fonds de roulement : 1 015,10 €
- Fonds travaux loi Alur (Cenon) : 6 364,11 €
- Fonds travaux loi Alur (Toulouse) : 3 465,51 €

Les valeurs de placements et disponibilités (Banque Palatine) : **41 553,84 €**

E. PASSIF D'EXPLOITATION

Les dettes financières : **15 516 €** dont :

- Dépôt de garantie versés par locataires Cenon : 8 884 €
- Dépôt de garantie versés par locataires Toulouse : 6 632 €

Les dettes d'exploitation : **7 527,89 €** dont :

- Les factures dues et non parvenues (CAC, Expert, et Honoraires de Gestion) pour un montant de **7 443,89 €**
- Frais de banque : **84 €**

Les dettes diverses : **286 €**

Les dettes sur distribution de **42 337,60 €** dont :

- Des dividendes bloqués dus à un associé : **16 825,60 €**
- Des dividendes à payer pour un montant de **25 512,00 €**

F. DÉTAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation se composent principalement de la rémunération de la gérance pour un montant de **12 938,86 €**

Les charges diverses d'exploitation **7 945,36 €** dont :

- Les honoraires du commissaire aux comptes pour 4 450,42 €
- Les honoraires juridiques pour 220,10 €
- Les honoraires d'expertise du patrimoine de 1 944 €

- Les frais bancaires de 482,84 €, les frais d'actes et de contentieux de 404 €, et la CFE (Cotisation foncière des entreprises) 444 euros.

G. DETAIL DES CHARGES IMMOBILIERES

Les charges immobilières se composent principalement de :

- Taxes foncières pour un montant de 28 315,00 € (Cenon 18 585 € et Toulouse 9 730 €)
- Assurances (PNO et loyers impayés) pour 8 802,52 € (PNO 2 079 € et Garantie locative 6 723,52 €)
- Travaux locatifs 774,78 €
- Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 16 310,78 €
- Charges locatives (locataires) d'un montant de 26 728,15 € qui sont refacturées aux locataires et constatées en produits (charges facturées).

VIII. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs,

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

La collecte a été arrêtée à la somme de 5 265 600 euros, ce qui a permis à la société d'investir dans 22 logements neufs à usage d'habitation dans le cadre du dispositif fiscal 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 4 970 000 euros au 31/12/2022 en légère progression en comparaison à l'exercice précédent (4 920 000 €).

L'exercice 2022, consacré à la gestion du parc immobilier et à la gestion comptable et juridique de la SCPI, a permis de dégager un résultat de 88 252,55 euros en comparaison à 102 712,22 euros pour l'exercice précédent.

Ainsi, nous avons procédé en 2022 au paiement d'un dividende de 89 292 euros soit 21 euros par part.

Notre objectif principal pour l'année 2023 est de se mettre en situation pour commencer à organiser la cession progressive du patrimoine immobilier de la société.

IX. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Dans le cadre de notre mission générale de vérification et de contrôle, votre Conseil de surveillance a été régulièrement informé par la Société de Gestion de la gestion de votre patrimoine immobilier.

L'expertise du patrimoine immobilier des 22 logements appartenant à la SCPI PIERVAL, réalisée par l'expert indépendant Roux Real Estate Valuation, fait état d'une valeur de ce patrimoine au 31 décembre 2022 à 4 970 000 euros hors droits en légère progression par rapport à l'exercice précédent.

En 2022, la SCPI PIERVAL n'a enregistré aucun échange de parts sur le marché secondaire.

Le dividende qui a été versé en 2022 a été de 21 euros par part (contre 23,0 euros en 2021) soit un montant total pour l'exercice de 89 292 euros.

Sur l'exercice 2022, les honoraires de gestion versés à la société Euryale pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et sont élevés à 12 938,86 euros en comparaison à 17 595,46 euros.

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

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

Les comptes de la SCPI PIERVAL, tels qu'ils vous sont présentés pour cet exercice 2022, ont fait l'objet d'un examen attentif du Conseil de Surveillance qui les approuve sans réserve. Le résultat net de l'exercice présentant un bénéfice de 88 252,55 euros est en hausse par rapport à celui de 2021 qui s'élevait à 102 712,22 euros.

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

X. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

Aux associés,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale ordinaire constitutive, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société PIERVAL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

Notamment pour ce qui concerne :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (Avis n°98-06 du CNC et Règlements 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 ;
- Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiqués par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs d'acquisition de ces immeubles.

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.

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction 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 ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion, un expert immobilier indépendant a été nommé par votre assemblée générale ordinaire constitutive.

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.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction 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 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies

- dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 26 mai 2023

Le Commissaire aux comptes

JPA

Hervé PUTEAUX

XI. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2022

Aux associés,

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

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

Il vous appartient, selon les termes de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

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 relatifs à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont été passées au cours de l'exercice écoulé.

Ces conventions sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

Avec la société EURYALE ASSET MANAGEMENT.

Conformément aux dispositions de l'article 23 des statuts, la société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1. Rémunération sur les augmentations de capital :

- Commission de souscription d'un montant de 11% HT du montant du prix de souscription, prime d'émission incluse.

Sur l'exercice 2022, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI à ce titre.

2. Rémunération sur la gestion du patrimoine :

- Commission de gestion d'un montant de 10% TTI des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2022 s'élève à 12.938,86 euros TTI.

Rémunération de la société de gestion sur la cession de parts :

- 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% HT de la somme revenant au cédant.
- Une somme forfaitaire de 80€ HT 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 intervenant par voie de succession ou donation. Cette somme est indexée chaque année, et pour la première fois le 1er janvier 2011n en fonction de la variation de l'indice générale INSEE du coût des services.

Sur l'exercice 2022, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI à ce titre.

Fait à Paris, le 26 mai 2023

Le Commissaire aux comptes,

JPA

Hervé PUTEAUX

XII. PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice 2022, 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 au titre de sa gestion de la Société lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2022.

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 2022.

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 2022 s'élève à la somme 88 252,55 euros. Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de la façon suivante :

Résultat 2022 :	88 252,55 €
RAN antérieur:	5 703,84 €
TOTAL DISTRIBUABLE	93 956,39 €
Dividendes distribués:	89 292,00 €
TOTAL DISTRIBUE	89 292,00 €
RAN après affectation du résultat:	4 664,39 €

La distribution du dividende ordinaire déjà versé aux associés s'élève à 89 292 €, et le solde du total distribuable est affecté au report à nouveau portant ce dernier à 4 664,39 €.

L'Assemblée Générale prend acte et approuve le versement des acomptes trimestriels sur dividende effectués au cours de l'année 2022, 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 2022.

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 2022 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable 4 554 438,34 euros soit 1 071,13 euros par part
- valeur de réalisation 4 975 461,29 euros soit 1 170,15 euros par part
- valeur de reconstitution 6 018 420,49 euros soit 1 415,43 euros par part

Sixième résolution :

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

Septième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2022 et décide de ne pas allouer de jetons de présence au titre de l'exercice 2023 mais que les membres du conseil de surveillance auront droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront exposés au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation de pièces justificatives.

Huitième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire constate que les mandats de tous les membres du Conseil de Surveillance arrivent à échéance à l'issue de la présente assemblée.

L'Assemblée générale décide de nommer les sept candidats suivants avec effet à l'issue de la présente Assemblée Générale :

Monsieur Jean-François CASALE,

Monsieur Jacques IGALENS,

Madame Sylvie ZANIN,

Monsieur Benoît RADER,

Monsieur Dominique SAUT,

Monsieur Alain BOLUFER,

Madame Marie CORBY.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour une durée de trois qui prendra fin à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2026 sur les comptes de l'exercice qui sera clos le 31 décembre 2025.

Neuvième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir pris acte de l'expiration de mandat renouvelé en 2018 de l'expert immobilier Roux Real Estate Valuation décide de renouveler son mandat pour une durée de 5 années

Le mandat expirera le jour de l'Assemblée Générale appelée à statuer en 2028 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Dixième résolution :

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.