



Rapport Annuel / 2024





Sommaire

I. Organes de direction et de gouvernance	4
II. Chiffres clés	5
III. Le marché de l'immobilier	6
1. Marché de l'immobilier résidentiel	6
2. Le marché des SCPI	7
IV. Rapport de gestion	8
1. Synthèse de l'exercice	8
2. Capital et marché des parts	9
3. Patrimoine immobilier	11
4. Valorisation de la SCPI	13
5. Evolution des résultats par part en jouissance	14
6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité	15
7. Profil de risque	16
8. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à son personnel	17
9. Déclaration fiscale	18
10. Autres mentions obligatoires	19
11. Rapport de gestion à l'Assemblée Générale	20

V. Rapport financier de l'exercice	21
1. État du patrimoine	21
2. Tableau de variation des capitaux propres	22
3. Compte de résultat de l'exercice	23
4. Annexe aux comptes annuels	24
VI. Rapport du Conseil de Surveillance	26
VII. Rapports du commissaire aux comptes	27
1. Rapport sur les comptes annuels	27
2. Rapport spécial sur les conventions réglementées	30
VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2025	31
1. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire	31
2. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire	33

I. Organes de direction et de gouvernance



Société de gestion de portefeuille

Société Anonyme au Capital de 720.000 €

Siège social :

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

Répartition du capital

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

Direction

David FINCK, Directeur Général
Marion COUSIN, Directrice Générale Déléguée
Isabelle CLERC, Directrice Générale Déléguée
Jean-Marie CAZELLES, Directeur Administratif et Financier



Société civile de placement immobilier

SCPI à capital fixe immatriculée 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 :

À l'issue de l'Assemblée Générale de 2026 statuant sur les comptes 2025

Commissaire aux comptes

Cabinet Jacques Potdevin et Associés (JPA) représenté par
Monsieur Hervé PUTEAUX, 7 rue Galilée, 75116 PARIS
Monsieur Franck BOYER, Suppléant, 107 rue de Reuilly, 75012 Paris

Fin de mandat :

À 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 :

À l'issue de l'Assemblée Générale de 2028 statuant sur les comptes 2027.

II. Chiffres clés

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

La société PIERVAL est une SCPI à capital fixe, immatriculée le 04 août 2010 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.

	31/12/2024		31/12/2023	
	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾
ASSOCIÉS ET PARTS				
Nombre d'associés	93 associés		88 associés	
Nombre de parts en souscription	4 252 parts		4 252 parts	
Nombre de parts en jouissance	4 252 parts		4 252 parts	
Nombre de parts créés sur l'exercice	-		-	
Nombre de parts en attente de cession	-		-	
Prix de souscription	1 250 €		1 250 €	
EVOLUTION DU CAPITAL				
Capital nominal arrêté	4 252 000 €		4 252 000 €	
Capitaux collectés	5 265 600 €		5 265 600 €	
Capitalisation ⁽²⁾	5 265 600 €		5 265 600 €	
RÉSULTAT ET DIVIDENDES				
Loyers quittancés par la SCPI	172 539,81 €		167 757,61 €	
Charges de la SCPI	214 717 €		191 331 €	
Résultat de la SCPI ⁽³⁾	79 488 €	18,69 €/part	74 163 €	17,44 €/part
Dividende versé aux associés de la SCPI ⁽³⁾	78 662 €	18,50 €/part	74 410 €	17,50 €/part
Report à nouveau ⁽³⁾	4 418 €	1,04 €/part	4 664 €	1,10 €/part
PATRIMOINE				
Nombre d'actifs détenus	20 actifs		21 actifs	
Surface du patrimoine (en m ²)	1 349 m ²		1 390 m ²	
Valeur vénale du patrimoine immobilier	3 999 500 €		4 322 500 €	
Valeur comptable de la SCPI	4 531 126 €	1 065,65 €/part	4 532 426 €	1 065,65 €
Valeur de réalisation de la SCPI	4 306 828 €	1 012,89 €/part	4 510 574 €	1 060,81 €
Valeur de reconstitution de la SCPI	5 281 852 €	1 242,20 €/part	5 508 208 €	1 295,44 €
TAUX D'OCCUPATION				
Taux d'occupation financier ⁽⁴⁾ 4ème trimestre	96,66%		86,17%	
Taux d'occupation financier annuel	92,49%		87,94%	

1- Le capital social de la société est définitivement arrêté à la somme 4 252 000 euros, il n'y a donc pas d'évolution depuis 2023.

2- Le montant de capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

3- Calculé pour une part en pleine jouissance au 1er janvier

4- 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 de l'immobilier

1. Marché de l'immobilier résidentiel

— Source des données chiffrées : ASPIM, Real Capital Analytics, MSCI, BNP Paribas Reals Estate

En Europe le marché de l'immobilier résidentiel a représenté 33,3 milliards d'euros en 2023, en baisse de 46 % par rapport à 2022.

En France, 2,8 milliards d'euros ont été investis en 2023 dans l'immobilier résidentiel, soit un recul de plus de 50 % par rapport à 2022. Avec une baisse de 60 %, les volumes en résidentiel classique enregistrent le plus fort recul, tandis que le résidentiel géré continue son développement, soutenu par les résidences étudiantes (+49 %) et le coliving (+32 %). Les résidences seniors – malgré un taux de rendement prime de 5 % – affichent quant à elles un recul de 73 % avec seulement 169 millions d'euros investis en 2023. Il est enfin à noter que pour la 1ère fois depuis 2015 les prix de l'ancien sont en baisse à l'échelle nationale (-2 % sur 1 an au 30 septembre 2023) et que l'activité de la construction a atteint un point bas historique en 2023.

L'année 2024 a été une année de transition pour le marché résidentiel français. L'année 2023 avait vu une baisse des prix sur l'immobilier ancien et une grave crise dans l'immobilier neuf. En 2024, le nombre de transactions dans l'ancien a continué à chuter à 750 000 (-20% sur un an), mais avec un redressement au dernier trimestre, alors que les perspectives de baisse des taux d'intérêt redevenaient positives. Sur 2024, le taux de crédit moyen pour un achat immobilier a baissé de 60 points de base pour s'établir à 3,62 % début 2025. Les prix n'ont pas baissé de façon drastique : -2 % au niveau national sur l'année 2024 (-9% à Nantes et à Lyon, -7 % à Bordeaux et à Paris). En 2024, les vendeurs ont donc préféré temporiser plutôt que de subir des décotes.

Dans le neuf, le nombre de ventes, de réservations, de permis de construire et de mises en chantier ont chuté dans des proportions de 8 à 11 % sur un an, et les mises en chantier ont atteint le niveau le plus bas enregistré depuis 1950, à 258 000 nouveaux logements seulement. Cette baisse historique d'activité, due à la montée des prix des matériaux et à la hausse des taux d'intérêt à partir de 2022, a entraîné une fragilisation généralisée du secteur de la promotion. Le nombre de défaillances de promoteurs a cru de 150 % en 2024. D'après la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI), plus de 300 projets de promotion ont été déclarés en défaillance sur l'année. L'environnement législatif et réglementaire a contribué aux difficultés du secteur : fin du dispositif Pinel, mise en place de la réglementation sur les DPE. L'imminence des élections municipales sera aussi un facteur d'immobilisme dans les prochains mois.

L'ensemble des facteurs va dans le sens d'un freinage de l'offre : crise des promoteurs, retrait du marché des logements énergivores et essor des locations saisonnières. De ce fait, le marché locatif se trouve largement en situation de pénurie qui alimente des hausses de loyers (+5 % à Paris) et des difficultés d'accès au logement, notamment dans les métropoles. La tension locative est particulièrement forte dans des villes telles que Paris (60 candidatures par annonce), Lyon (29) et Bordeaux (17).



2. Le marché des SCPI

— Source : ASPIIM

Avec une collecte brute à 4,7 Mds €, le secteur des SCPI a renoué avec des niveaux de collecte inférieurs aux années 2016-2022 mais en ligne avec les années 2014-2015. Alors que l'assurance-vie réduit son exposition à l'immobilier et que les taux d'intérêt sont moins favorables à l'acquisition de parts à crédit, dans un contexte où les marchés financiers battent des records, on peut considérer qu'il s'agit d'une bonne performance du secteur, qui dénote un goût constant des épargnants pour le véhicule SCPI. La SCPI reste, de loin, le meilleur outil pour attirer des capitaux en immobilier.

Ce constat doit être nuancé à deux niveaux. D'une part, le flux sortant (les associés qui demandent le retrait de leurs parts, y compris les parts en attente) est d'un niveau élevé en regard du flux entrant (les associés qui acquièrent des parts, i.e. la collecte brute). Il y a donc simultanément attractivité et/ ou fuite des capitaux, selon les fonds et les sociétés de gestion. D'autre part, la collecte est monopolisée par les sociétés de gestion qui sont parvenues à maintenir la valeur de part de leurs principales SCPI. Cette variable reste un élément de fragilité du secteur, même si **la baisse des taux directeurs devrait progressivement avoir pour effet de relâcher la pression sur les valeurs d'actifs.**

Le taux de distribution moyen du secteur est de 4,72 % en 2024 et l'évolution moyenne de la valeur de part est négative à -4,50 %. La lecture des performances est brouillée par les fortes divergences entre plusieurs groupes de SCPI :

- Les SCPI dont le prix de part a baissé, parfois dans des proportions « à deux chiffres ». Ces SCPI ont généralement en commun d'être exposées à des actifs de bureaux de grande taille, acquis durant les années de taux bas et commercialisées largement via les contrats d'assurance-vie. Elles ont subi de plein fouet les effets de la hausse brutale des taux directeurs en 2022-2023.
- Les SCPI dont le patrimoine a été constitué depuis la hausse des taux, qui emmagasinent des rendements élevés. Dans ce groupe, on trouve des SCPI relativement anciennes, mais aussi des SCPI nouvellement créées (18 créations de SCPI en 2024) et qui se définissent généralement comme opportunistes.
- Les SCPI matures, mais qui sont parvenues à maintenir leur valeur de part. **Le marché a généralement renouvelé sa confiance à ces SCPI résilientes.**

Compte tenu de la divergence entre ces 3 groupes, la performance moyenne du secteur a moins de signification en 2024. En outre, c'est à l'aune du track record des SCPI et des Sociétés de Gestion que les conseillers en gestion de patrimoine feront leur choix, plutôt que sur le rendement des premières années. Sur les 10 premiers collecteurs en 2024 parmi les sociétés de gestion, 3 ont été créées après 2015.

Le marché des SCPI reste dans un moment « de transition » entre une période de taux bas propice à une collecte massive et une période de taux plus élevés où l'immobilier sera en compétition avec des produits financiers « alternatifs » en plein essor (structurés, cryptos, private equity etc.).

IV. Rapport de gestion

1. Synthèse de l'exercice

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).

Le 23/04/2024, la SCPI a cédé à Cenon (33) l'appartement B34 (41,10 m²) pour un prix de 135 000€ (valeur d'origine 132 644 €).

Le marché actuel n'étant pas favorable à la cession d'appartements, ces derniers seront mis à la location en attendant que le marché immobilier soit plus porteur.

La SCPI consacre désormais son activité à la gestion de son parc immobilier (20 appartements). Le dividende versé en 2024 a été de 78 662 euros (soit 18,50 euros par part), contre un dividende de 74 410 euros (soit 17,50 euros par part) au titre de l'exercice précédent.

Chiffres clés

au 31/12/2024

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures



92,49%

Taux d'occupation financier annuel



94,85%

Taux d'occupation physique



20

actifs



93

associés



5,27 M€

capitalisation



18,50 €

dividende par part

1 - Le taux d'occupation peut être calculé :

Soit en fonction des loyers : 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. Soit en fonction des surfaces : le taux d'occupation physique (TOP) se détermine alors par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

2 - Le montant de capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée

* Il est rappelé que les dividendes et les rendements ne sont pas garantis.

2. Capital et marché des parts

a/ Évolution du capital

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.

Année	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 ⁽¹⁾	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération hors taxes de la société de gestion, lors des souscriptions (au cours de l'année)	Prix souscription au 31 décembre
2024	4 252 000	0	4 252	93	17 586,85 €	1 000
2023	4 252 000	0	4 252	88	16 684,20 €	1 000
2022	4 252 000	0	4 252	88	16 730,99 €	1 000
2021	4 252 000	0	4 252	88	17 595,46 €	1 000
2020	4 252 000	0	4 252	87	18 960,67 €	1 000
2019	4 252 000	0	4 252	87	18 071,75 €	1 000
2018	4 252 000	0	4 252	87	18 294,88 €	1 000
2017	4 252 000	0	4 252	87	18 326,76 €	1 000
2016	4 252 000	0	4 252	87	18 316,87 €	1 000
2015	4 252 000	0	4 252	87	18 442,48 €	1 000
2014	4 252 000	0	4 252	87	14 672,64 €	1 000

	31/12/16	31/12/17	31/12/18	31/12/19	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24
Capitalisation ⁽¹⁾	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 €

1 - Valeur nominale + prime d'émission + commission de souscription

b/ Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Prix de souscription au 1er 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 €	1 250,00 €
Dividende versé au titre de l'année	23,25 €	23,85 €	22,50 €	22,50 €	22,50 €	23,00 €	21,00 €	17,50 €	18,50 €
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	1,86 %	1,91 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,84 %	1,68 %	1,40 %	1,48 %
Report à nouveau cumulé par part ⁽²⁾	0,18	0,09	0,13	0,16	0,09	0,19	1,34	1,10	1,04

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

c/ Evolution du marché des parts (retraits ou cession)

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	% de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 décembre	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2024	83	1,95%	1,95%	néant	néant	néant
2023	néant	néant	néant	néant	néant	néant
2022	néant	néant	néant	néant	néant	néant
2021	néant	néant	néant	néant	néant	néant
2020	néant	néant	néant	néant	néant	néant
2019	84	1,98 %	1,98 %	néant	néant	néant
2018	néant	néant	néant	néant	néant	néant
2017	néant	néant	néant	néant	néant	néant
2016	néant	néant	néant	néant	néant	néant
2015	néant	néant	néant	néant	néant	néant
2014	néant	néant	néant	néant	néant	néant



3. Patrimoine immobilier

a/ Investissements réalisés dans l'exercice

La collecte de la SCPI s'est achevée le 31/12/2012 et le fonds est définitivement fermé à la souscription. Il n'y a donc pas eu d'investissement réalisé dans l'exercice.

b/ Arbitrage

En 2024, la SCPI Pierval a réalisé une cession le 24 avril 2024 de l'appartement B34, un T2 d'une surface de 41.10 m² (Résidence Les 3 Ponts à Cenon) ainsi qu'un parking sous-sol au prix de 135 000€ net vendeur.

c/ Composition du patrimoine immobilier

- Au 31 décembre 2024, la SCPI PIERVAL détient 20 actifs, dont 1 cédé sur l'exercice 2024, développant une surface totale de 1 348,91 m².

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale au 31/12/2024

	Locaux d'habitation
Province	100%

d/ 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 entretiens (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 31/12/2024 s'élève à 18 223 €. 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 2024.

e/ Valorisation du patrimoine 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 3 999 500 €. Elle est inférieure à la valeur d'acquisition de notre patrimoine qui est de 4 202 195 €.

f/ Situation du patrimoine locatif en fin d'exercice

	Adresse	Nature	Date d'acquisition	Date d'achèvement	Prix d'acquisition	Valeur expertise 2023	Valeur expertise 2024
Résidence "Les 3 Ponts"	Ilôt B2 – ZAC du Pont Rouge 33150 Cenon	13 appartements du T2 au T4	01-août-12	01-avr-13	2 731 748 €	2 964 000 €	2 650 500 ⁽¹⁾ €
Résidence "Vivento"	26 chemin de la Flambère 31300 Toulouse	7 appartements du T2 au T4	01-août-12	01-oct-13	1 470 447 €	1 358 500 €	1 349 000 €

1-Cession le 24/04/2024 d'un appartement à Cenon (33) pour une valeur d'origine de 132 644 euros. La valeur d'expertise de 2023 prenait en compte la valeur de cet appartement.

g/ Recettes locatives

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Loyers hors charges encaissés

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33) : 116 020 € en comparaison à 109 987 € en 2023.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 56 519 € en comparaison à 57 771 € en 2023.
- Loyers encaissés sur l'exercice : 172 540 € en comparaison à 167 758 € en 2023.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période serait de 186 284 € (121 456 € pour Cenon et 64 828 € pour Toulouse).

Charges facturées et conservées

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33) : 21 974 € en comparaison à 14 880 € en 2023.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 9 543 € en comparaison à 7 809 € en 2023.

Pour 2024, il n'y a pas eu de provision pour travaux consécutive aux départs de locataires.

Indemnisation assurance

En 2024, la SCPI a perçu 3 329 € d'indemnisation d'assurance au titre de travaux locatifs.

L'assurance loyer impayé représente une prime de 7 257 € sur l'exercice.

L'assurance Propriétaire non-occupant (PNO) représente une prime de 2 860 € sur l'exercice.

h/ Occupation des immeubles

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Situation locative au 31/12/2024

Résidence « Les Trois Ponts » à Cenon : 13 appartements sur 13 de la résidence sont loués au 31/12/2024.

Résidence « Vivento » à Toulouse : 6 appartements sur 7 de la résidence sont loués au 31/12/2024.

Taux d'occupation au 31/12/2024

- 19 appartements loués sur 20 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF) : 92,49 % Taux d'occupation physique (TOP) : 94,85 %
- Superficie totale du patrimoine : 1 348,91 m²
- Surface vacante au 31/12/2024 : 69,41 m²

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 taux d'occupation physique (TOP) se détermine alors par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.

Sinistres en cours

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

4. Valorisation de la SCPI

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination de :

- la valeur comptable, soit la valeur historique résultant de l'état du patrimoine,
- la valeur de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs,
- la valeur de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	31.12.2024	31.12.2023	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	4 182 887 €	4 316 222 €	-3,09%
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	348 239 €	216 205 €	61,07%
Valeur comptable	4 531 126 €	4 532 426 €	-0,03%
Valeur comptable ramenée à une part	1 065,65 €	1 065,95 €	-0,03%
Valeur des immeubles "actuelle" (valeur expertise H.D)	3 999 500 €	4 322 500 €	-7,47%
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	307 328 €	188 074 €	63,41%
Retraitement des grosses réparations	- €	- €	
Valeur de réalisation	4 306 828 €	4 510 574 €	-4,52%
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 012,89 €	1 060,81 €	-4,52%
Frais d'acquisition des immeubles	279 965 €	302 575 €	-7,47%
Commission de souscription (13,2%)	695 059 €	695 059 €	0,00%
Valeur de reconstitution	5 281 852 €	5 508 208 €	-4,11%
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 242,20 €	1 295,44 €	-4,11%

5. Evolution des résultats par part en jouissance

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Au cours de l'exercice 2024, les revenus de la SCPI s'élèvent à 50,50€ par part ayant pleine jouissance dont 47,99 € par part au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 31,80 € par part, soit 62,98 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit à 18,69 € par part en pleine jouissance sur l'exercice donnant lieu à un versement d'un dividende de 18,50€ par part après prélèvement sur le report à nouveau.

Le report à nouveau est, au 31 décembre 2024, de 1,04 € par part en pleine jouissance sur l'exercice (après affectation du résultat).

	2024		2023		2022	
	MONTANT	% du REVENU TOTAL	MONTANT	% du REVENU TOTAL	MONTANT	% du REVENU TOTAL
REVENUS						
Recettes locatives brutes	47,99 €	95,04 %	44,79 €	99,53%	44,69 €	100,00 %
Produits financiers	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00 %
Produits divers	2,51 €	4,96 %	0,21 €	0,47%	0,00 €	0,00 %
TOTAL DES PRODUITS	50,50 €	100,00 %	45,00 €	100,00%	44,69 €	100,00 %
CHARGES						
Commission de gestion	4,14 €		3,97 €		3,04 €	
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	3,66 €		2,88 €		1,87 €	
Entretien du patrimoine	20,21 €		17,26 €		15,19 €	
Charges immobilières non récupérables	3,80 €		3,45 €		3,84 €	
Sous total charges externes	31,80 €		27,56 €		23,94 €	
Amortissements nets	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00 %
Provisions nettes	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 %
TOTAL DES CHARGES	31,80 €	62,98 %	27,56 €	61,24%	23,94 €	53,56 %
RESULTAT COURANT	18,69 €	37,02%	17,44 €	38,76%	20,75 €	46,44 %
Résultat exceptionnel						
Report à nouveau	1,04 €	2,06 %	1,10 €	2,44%	1,34 €	3,00 %
Revenus distribués	18,50 €		17,50 €		21,00 €	

1 - Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes et du dépositaire, les honoraires de commercialisation et d'expertise de patrimoine, les frais de publication, les frais d'acte, les impôts, les frais du conseil de surveillance et des assemblées générales, les frais bancaires, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscriptions.

	Espagne	France	Grande Bretagne	irlande	Pays-bas	Portugal	litalie	Total	Nombre de lit
EHPAD			2		1	1	3	7	694
HABITAT PARTAGE		1						1	16
HOPITAL DE JOUR		1						1	80
	1	1	2	0	1	1	3	9	790

6. Dispositif du contrôle interne et de la conformité

a/ Principes fondamentaux

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la société Euryale est dotée d'une fonction de contrôle interne et de conformité assurée par un Responsable du contrôle interne et de la conformité (le « RCCI »).

Le RCCI assure le suivi du dispositif global de maîtrise des risques liés à l'activité de la Société de Gestion et il a par ailleurs la responsabilité de la rédaction du rapport annuel de contrôle.

Euryale s'est dotée d'un dispositif de contrôle interne et de conformité articulé autour notamment des principes suivants :

- Primauté de l'intérêt des porteurs de la SCPI Pierval ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- Un programme d'activité, un corpus de règles et de procédures formalisées ;
- Une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- Un dispositif de contrôle et de suivi des risques.

b/ Information relative à la catégorisation

Conformément à la réglementation applicable issue de la directive sur les marchés financiers, les clients sont catégorisés dans la catégorie des clients « non professionnels », ce qui leur permet de bénéficier de la protection la plus élevée.

Toutefois, si un client souhaite passer dans la catégorie des clients « professionnels », il est invité à contacter Euryale à serviceclients@euryale.com. Un changement de catégorisation en client « Professionnel », aurait pour conséquence de réduire son niveau de protection et d'information. Le changement de catégorie client est effectué sous réserve de la réception de justificatifs et de l'accord de la Société de gestion.

c/ 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 conformité porte sur l'ensemble des activités de la Société de Gestion. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

Un premier niveau de contrôle est assuré par les équipes opérationnelles.

Un second niveau de contrôle (permanent) est sous la supervision du Responsable du Contrôle Interne et de la Conformité (le "RCCI").

Le troisième niveau de contrôle (périodique) est assuré par un prestataire externe. Dans ce cadre, il est procédé au contrôle du 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 lutte contre le financement du terrorisme, suivi des réclamations clients etc...). Le contrôle périodique est en l'occurrence délégué à un acteur externe afin de bénéficier d'une intervention tierce.

Le RCCI 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.

7. Profil de risque

La SCPI répond à un objectif de placement long terme (dix ans au minimum) et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

a/ Risque de liquidité

Ce placement est considéré comme peu liquide. Les modalités de retrait des parts de SCPI sont liées à l'existence ou non d'une contrepartie, Euryale ne garantit ni la revente de vos parts, ni le retrait.

Par ailleurs, en cas de blocage des retraits, les cessions de parts pourront être réalisées sur le marché secondaire, lors de la confrontation périodique des ordres d'achat et de vente des parts de la SCPI. En aucun cas les mêmes parts d'un associé ne peuvent faire l'objet à la fois d'une demande de retrait et être inscrites sur le registre des ordres de vente sur le marché secondaire.

b/ Risque de perte en capital

Ce placement ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché ni de garantie en capital, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous recevrez en retour.

c/ Investissement à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

d/ Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie correspond aux risques de défaillance de locataire ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (par exemple un promoteur dans une opération de VEFA).

Le risque locataires est analysé dans le cadre de la procédure d'investissement d'Euryale. Il est ensuite suivi par les équipes de gestion immobilière au sein de la Société de Gestion tout au long de la durée de vie du bail.

e/ Risque de marché immobilier et locatif

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Ainsi de nombreux facteurs pourraient impacter le rendement ou la valeur des actifs immobiliers détenus, et notamment :

risques de vacances immobilière et ceux liés à l'évolution des loyers en fonction de l'état du marché immobilier ;

risques de concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de bien, région géographique ou par exploitant ;

risques liés l'aspect techniques de bâtiments (installations, pollution,...) et à la réalisation de travaux

f/ Risque lié à l'effet de levier

L'effet de levier permet d'augmenter la capacité d'investissement et peut amplifier l'impact des risques liés au marché immobilier, et ce notamment sur la valeur des parts.

8. Information relative aux rémunérations versées par la société de gestion à 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 6,2 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2024, incluant 3,2 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 2024 :

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 72,03 équivalents temps plein) s'est élevé à 4 732 678 €.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale sur l'exercice : 4 241 760 € soit 90 % 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 : 490 918 €, soit 10 % 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'élève à 1 108 475 €, dont la rémunération des cadres dirigeants de 878 008 €.

Aucun *carried interest* n'a été versé sur l'exercice 2024.



9. Déclaration fiscale

a/ Impôt sur le revenu (personne physique)

	2024	2023
REVENUS FONCIERS		
Revenu brut	174 959 €	171 000 €
Autres charges déductibles	113 172 €	65 498 €
Revenu net	61 787 €	105 502 €
Revenu net par part	14,53 €	24,81 €
REVENUS FINANCIERS		
Revenu	3 746 €	0 €
Revenu par part	0,88 €	0 €
IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE		
Valeur par part de l'IFI	940,62 €	1 016,58 €

b/ Impôt sur les sociétés (personne morale)

	2024	2023
REVENUS FONCIERS		
Revenu brut	214 717 €	191 331 €
Autres charges déductibles	135 229 €	117 168 €
Revenu net	79 488 €	74 163 €
Revenu net par part	18,69 €	17,44 €
REVENUS FINANCIERS		
Revenu	0 €	0 €
Revenu par part	0 €	0 €
IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE		
Valeur par part de l'IFI	940,62 €	1 016,58 €

10. Autres mentions obligatoires

a/ Emploi des fonds

	Total au 31/12/2023	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2024
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	- 4 334 839,00 €	132 644,00 €	- 4 202 195,00 €
Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles locatifs	- 21 765,05 €	- 2 126,72 €	- 23 891,77 €
Dépôts et cautionnements			
SOMMES RESTANT A INVESTIR	214 152,95 €	130 517,28 €	344 670,23 €

b/ Information sur les délais 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 2024 les factures reçues et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

FACTURE RECUES	0 j	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91j et plus	Total 1 j et plus
Nbre factures		1				0
Montant des factures		4 303				0
% du montant des achats		4,21%				0,00%

FACTURES EMISES	0 j	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91j et plus	Total 1 j et plus
Nbre factures			2			2
Montant des factures			15 168			15 168
% du Chiffre d'affaires			7,06 %			7,06 %

c/ Affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2024 ⁽¹⁾
Résultat N	79 488 €
Report à nouveau antérieur	4 418 €
Total distribuable	83 906 €
Dividendes distribués	78 662 €
Total de la distribution	78 662 €
Report à nouveau après affectation du résultat	5 244 €

1 - Soumise AG du 26/06/2025

d/ Conventions réglementées

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 (non soumise à TVA) égale à 10 % du montant des recettes locatives encaissées et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2024, la rémunération de la SCPI à la Société de Gestion s'élève à 17 586,85 €.

11. Rapport de gestion à l'Assemblée Générale

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.

Le 19 décembre 2023, la SCPI PIERVAL avait cédé un premier appartement à Toulouse (31) de type T3 (A1.18) d'une surface de 69,41 m². Le 24 avril 2024, la SCPI PIERVAL a cédé un appartement à Cenon (33) de type T2 (B.34) d'une surface de 41,10 m² ainsi qu'un parking sous-sol pour un prix net vendeur de 135.000 euros (prix d'acquisition de 132 644 euros). La SCPI est donc actuellement propriétaire de 13 appartements à Cenon (33) et 7 appartements à Toulouse (31) achetés dans le cadre du dispositif fiscal Scellier BBC.

La valorisation du patrimoine en « valeur vénale en bloc » hors droits de mutation est estimée par l'expert immobilier de la SCPI à la somme de 3 999 500 euros au 31 décembre 2024.

L'exercice 2024 a permis de dégager un résultat de 79 488,30 euros en comparaison à 74 163,16 euros pour l'exercice précédent. Ainsi, nous avons procédé en 2024 au paiement d'un dividende de 78 662 euros soit 18,50 euros par part.

L'Assemblée Générale des associés du 22 février 2024 a approuvé à la majorité des associés de décaler les ventes des biens immobiliers d'ici 2 à 3 ans en attendant que le marché soit devenu plus porteur. Dans ce cadre, la SCPI a procédé à la cession d'un appartement en 2024 sur la Résidence Les 3 Ponts à Cenon (33).

A ce titre, suite aux cessions d'appartements qui ont été réalisées en 2023 et 2024, une partie du prix de vente d'un montant de 297 640 € sera reversée à l'ensemble des associés par le biais d'une distribution exceptionnelle de la prime d'émission. Il s'agira d'une restitution partielle des apports des associés au prorata des parts détenues par chaque associé et ce, sans fiscalité (cf. résolution n° 9 au vote de l'Assemblée Générale Ordinaire). Cela représentera un versement de 70 euros par part.

En parallèle, nous souhaitons également procéder à une réduction du capital de la SCPI PIERVAL qui prendra la forme d'une diminution de la valeur nominale qui passera de 1 000 euros à 500 euros, sans modification du nombre de parts détenues par chaque associé (cf. résolution n° 2 au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire). Cette opération permettra de procéder à une distribution annuelle par prélèvement sur la prime d'émission ainsi constituée, après approbation en Assemblée Générale Ordinaire, du prix de cession des appartements, au prorata des parts détenues.

Notre objectif principal pour l'année 2025 sera de continuer à louer le patrimoine immobilier et d'envisager toute opportunité de cession d'appartements.

V. Rapport financier de l'exercice

1. État du patrimoine

	SITUATION AU 31/12/2024		SITUATION AU 31/12/2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS				
Terrains et constructions	4 202 195 €	3 999 500 €	4 334 839 €	4 322 500 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	1 085 €		395 €	
TITRES FINANCIERS CONTRÔLÉS				
Immobilisations financières contrôlées				
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES				
Frais acquisitions des immobilisations locatives				
Frais de constitution				
PROVISIONS LIÉES AUX PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Gros Entretien à répartir sur plusieurs exercices	18 223 €		18 223 €	
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisation locative				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	4 182 887 €	3 999 500 €	4 316 222 €	4 322 500 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	40 911 €		28 131 €	
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	22 490 €	22 490 €	15 230 €	15 230 €
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	14 132 €	14 132 €	11 930 €	11 930 €
Provisions pour dépréciation				
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	338 390 €	338 390 €	241 285 €	241 285 €
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	8 152 €	8 152 €	12 175 €	12 175 €
- Emprunts auprès des établissements de crédits				
- Dépôts et cautionnements reçus				
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation	11 605 €	11 605 €	19 473 €	19 473 €
- Fournisseurs et comptes rattachés				
- Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses	1 740 €	1 740 €	286 €	286 €
- Dettes fiscales				
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser				
- Associés dividendes à payer				
- Autres dettes diverses	46 188 €	46 188 €	44 852 €	44 852 €
TOTAL II	348 239 €	307 328 €	219 790 €	191 659 €
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices			-3 585 €	-3 585 €
Produits constatés d'avance				
TOTAL III			-3 585 €	-3 585 €
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	4 531 126 €		4 532 426 €	
VALEUR DE REALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)		4 306 828 €		4 510 574 €

Le compte de résultat est conforme au plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 en vigueur depuis le 1er janvier 2017 et n'indique pas les commissions de souscriptions et les frais d'acquisitions des immeubles, ainsi que la neutralisation de leur impact dans le compte de résultat par un prélèvement sur la prime d'émission. Toutefois, ces mouvements sont explicités dans l'annexe au B. (informations sur les règles générales d'évaluation) paragraphe Prélèvement sur Prime d'émission

2. Tableau de variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES EVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION D'OUVERTURE	AFFECTATION RESULTAT N-1	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE
CAPITAL				
Capital souscrit	4 252 000 €			4 252 000 €
Capital en cours de souscription				
PRIME D'ÉMISSION				
Prime d'émission	1 013 600 €			1 013 600 €
Prélèvement sur prime d'émission	-715 826 €			-715 826 €
Ecart sur remboursement de parts				
PRIME DE FUSION				
ECART DE RÉÉVALUATION				
FONDS DE REMBOURSEMENT PRÉLEVÉ SUR LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE				
PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS D'IMMEUBLES	-21 765 €		-2 127 €	-23 892 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	4 664 €	-247 €	- €	4 418 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	74 163 €	-74 163 €	0 €	79 488 €
Résultat de l'exercice N-1	- €	- €	- €	- €
Résultat de l'exercice N avant acomptes et prélèvement libératoire				
Acomptes sur distribution N-1				
Acomptes sur distribution N	-74 410 €	- €	- €	-78 662 €
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	4 532 426 €	-74 410 €	-2 127 €	4 531 126 €

3. Compte de résultat de l'exercice

	31/12/2024	31/12/2023
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Loyers	172 540 €	167 758 €
Charges refacturées	31 517 €	22 689 €
Indemnités d'assurances	3 329 €	884 €
Produits annexes		
Reprises de provision pour gros entretiens		
Transfert de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	207 386 €	191 331 €
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	29 161 €	27 749 €
Travaux de gros entretiens	14 340 €	3 645 €
Impôts et taxes	31 147 €	31 890 €
Prime d'assurances	10 117 €	9 724 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	1 169 €	395 €
Autres charges immobilières	16 156 €	14 671 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES	102 091 €	88 073 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A= (I-II)	105 295 €	103 258 €
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Reprise d'amortissement d'exploitation		
Autres produits d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation		
Reprise de provisions pour créances douteuses		
TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION	0 €	0 €
CHARGES D'EXPLOITATION		
Commissions de la société de gestion	17 587 €	16 864 €
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	15 768 €	12 012 €
Pertes sur créances	-218 €	218 €
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	33 137 €	29 094 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B= (I-II)	-33 137 €	-29 094 €
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	3 746 €	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL 1: PRODUITS FINANCIERS	3 746 €	0 €
CHARGES FINANCIERES		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières		
Dépréciations		
TOTAL 2: CHARGES FINANCIERES	0 €	0 €
RESULTAT FINANCIER C= (I-II)	3 746 €	0 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels	3 585 €	
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL 1: PRODUITS EXCEPTIONNELS	3 585 €	0 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL 2: CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL D= (I-II)	3 585 €	0 €
RESULTAT NET	79 488 €	74 163 €

Le compte de résultat est conforme au plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 en vigueur depuis le 1er janvier 2017 et n'indique pas les commissions de souscriptions et les frais d'acquisitions des immeubles, ainsi que la neutralisation de leur impact dans le compte de résultat par un prélèvement sur la prime d'émission. Toutefois, ces mouvements sont explicités dans l'annexe au B. (informations sur les règles générales d'évaluation) paragraphe Prélèvement sur Prime d'émission

4. Annexe aux comptes annuels

a/ Informations générales

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices,
- aux règles spécifiques applicables aux SCPI issues du nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 homologué le 7 juillet 2016 et en vigueur depuis le 1er janvier 2017.

b/ Informations sur les règles générales d'évaluation

Règles et Méthodes comptables

Les comptes annuels sur la durée de l'exercice de douze mois, entre le 1^{er} janvier 2024 et la date de clôture du 31 décembre 2024, 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 côtés 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.

c/ 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 entretiens (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 2024, le montant global de la provision pour gros entretiens s'établit à 18 223 €.

d/ Provision pour dépréciation de 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.

e/ Actif d'exploitation

Locataires et comptes rattachés : 22 490 € :

- Loyers et charges à recevoir 31/12 : 15 168,44 €
- Loyers et charges à recevoir encaissés sur janvier 2025 : 7 322,03 €

Les autres créances : 14 132 € dont :

Fonds de roulement : 1 015 €

- Fonds travaux loi Alur (Cenon) : 9 192,58 €
- Fonds travaux loi Alur (Toulouse) : 3 924,10 €

Les valeurs de placements et disponibilités (Banque Palatine) : 338 390 €

f/ Passif d'exploitation

Les dettes financières : 8 152 € dont :

- Dépôt de garantie versés par locataires Cenon : 5 978 €
- Dépôt de garantie versés par locataires Toulouse : 2 174 €

Les dettes d'exploitation : 11 605 € dont :

- Les factures dues et non parvenues (CAC, Expert, et Honoraires de Gestion) pour un montant de 7 200 €
- Dettes fournisseurs : 4303,03 €
- Frais de banque : 102 €

Les dettes diverses : 1 740 € dont :

- Débiteurs divers : 789,91 €
- Taxe logement vacant : 950 €

Les dettes sur distribution de 46 188 € dont :

- Des dividendes bloqués dus à un associé : 22 802 €
- Des dividendes à payer pour un montant de 23 386 €

g/ Détail des charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement de la rémunération de la gérance pour un montant de 17 587 €

Les charges diverses d'exploitation 15 768 € dont :

- Les honoraires du commissaire aux comptes pour 4 800 €
- Les honoraires d'expertise du patrimoine de 6 000 €.
- Les formalités juridiques 664 € et honoraires juridiques 960 €.
- Les frais bancaires de 540 €, les frais d'actes et de contentieux de 434 €, et la CFE (Cotisation foncière des entreprises) 470 €, taxe sur logement vacant 1900 €.

Les pertes sur créances locatives pour un montant de -218 €.

h/ Détail des charges immobilières

Les charges immobilières se composent principalement de :

- Charges locatives (locataires) d'un montant de 29 161 € qui sont refacturées aux locataires et constatées en produits (charges facturées).
- Travaux locatifs 14 340,26 €.
- Taxes foncières pour un montant de 31 146,93 € (Cenon 21 676,93 € et Toulouse 9 470 €).
- Assurances (PNO et loyers impayés) pour 10 117,26 € (PNO 2 860 € et Garantie locative 7 257,26 €)
- Dotation aux amortissements : 1169,10 €.
- Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 16 156,45 €.

VI. Rapport du Conseil de Surveillance



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 2023.

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 21 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 2023 à 3 999 500 euros hors droits en baisse par rapport à l'exercice précédent compte tenu des tensions sur le marché immobilier.

En 2023, la SCPI PIERVAL n'a enregistré aucun échange de parts sur le marché secondaire.

Le dividende qui a été versé en 2024 a été de 18,50 euros par part (contre 17,50 euros en 2023) soit un montant total pour l'exercice de 78 662 euros.

Sur l'exercice 2024, les honoraires de gestion versés à la société Euryale pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et se sont élevés à 17 586,65 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.

Le Conseil de Surveillance de la Société en date du 26 mai 2023 a entériné le fait que la Société de Gestion mette en vente l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI PIERVAL, soit au total 22 actifs immobiliers. Il a été proposé de privilégier la cession des appartements de grandes surfaces (T3 et T4) dans le cadre de l'accession à la propriété (vente libre) et les appartements de petites tailles (T2) dans le cadre de cessions avec un locataire en place (vente occupée) à des investisseurs.

Le 24 avril 2024, la SCPI PIERVAL a cédé à Cenon un appartement de type T2 (B34) d'une surface de 41,10 m² ainsi qu'un parking sous-sol pour un prix net vendeur de 135 000 euros.

Les comptes de la SCPI PIERVAL, tels qu'ils vous sont présentés pour cet exercice 2024, 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 79 488,30 euros est en progression par rapport à celui de 2023 qui s'élevait à 74 163,16 euros.

Enfin, votre Conseil de Surveillance a été informé par la Société de Gestion de la nécessité de mettre en oeuvre une réduction de capital de la SCPI PIERVAL réalisée par une diminution de la valeur nominale des parts qui sera portée de 1 000 euros à 500 euros. Cette réduction de capital permettra à la Société de Gestion de pouvoir procéder au remboursement d'une quote-part des sommes issues des cessions des appartements en attente de la liquidation définitive de la SCPI. La Société de Gestion a précisé que cela n'engendrerait pas de modification du nombre de parts détenues par chaque associé et n'aurait pas d'impact fiscal (hors distribution d'éventuelles plus-values immobilières). Ainsi, le Conseil a donné un avis favorable à cette proposition qui sera soumise au vote de l'Assemblée Générale Extraordinaire.

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 Mixte pour l'exercice concerné.

POUR LE CONSEIL DE SURVEILLANCE :

Jean-François CASALE

Président

VII. Rapports du commissaire aux comptes

1. Rapport sur les comptes annuels



Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 communiquées 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. 821-55 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 5 juin 2025

2. Rapport spécial sur les conventions réglementées



Exercice clos le 31 décembre 2024

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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.

Conformément aux dispositions de l'article 23 des statuts, la société de gestion EURYALE 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 2024, 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. Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2024 s'élève à 17 586,85 € TTI.

- **3. Rémunération sur la cession des 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 2011 en fonction de la variation de l'indice générale INSEE du coût des services.

Sur l'exercice 2024, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI à ce titre.

Fait à Paris, le 5 juin 2025

Le Commissaire aux comptes JPA
Hervé PUTEAUX

VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2025

1. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution – Approbation des comptes

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux Comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2024, approuve les comptes de cet exercice, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale Ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la Société de Gestion Euryale au titre de sa gestion de la Société pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Troisième résolution – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil de Surveillance, en approuve les termes et donne quitus entier et sans réserve au Conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Quatrième résolution – Affectation du résultat

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve l'affectation et la répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024 telles qu'elles lui sont proposées par la Société de Gestion. Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable, c'est-à-dire :

- Résultat de l'exercice 2024 est de 79 488,30 €
- Report à nouveau est de 4 417,55 €

Soit un bénéfice distribuable de 83 905,85 €

A la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 78 662 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 5 243,85 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 18,50 €.

Cinquième résolution – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir pris connaissance de l'état annexé au rapport de gestion, retraçant la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société, approuve lesdites valeurs de la Société arrêtées au 31 décembre 2024 à savoir :

- Valeur comptable est de 4 531 126 euros soit 1 065,65 euros par part,
- Valeur de réalisation 4 306 828 euros soit 1 012,89 euros par part,
- Valeur de reconstitution 5 281 852 euros soit 1 242,20 euros par part.

Sixième résolution – Affectation du solde des plus ou moins-values sur cessions d'immeubles

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance autorise, lors de chaque arrêté trimestriel, la Société de Gestion à procéder à l'affectation du solde débiteur du compte des « plus ou moins-values sur cessions d'immeubles » à cette date sur le compte « prime d'émission », afin d'apurer les pertes nettes constatées à la fin du trimestre.

Cette autorisation est valable pour l'exercice en cours et les exercices suivants.

Septième résolution – Approbation des conventions réglementées

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.

Huitième résolution – Rémunération du Conseil de Surveillance

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 2024 et décide de ne pas allouer de jetons de présence au titre de l'exercice 2025 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.

Neuvième résolution – Mise à disposition des sommes au crédit du compte de prime d'émission et distribution

L'Assemblée Générale Ordinaire prend acte que le compte de prime d'émission exclusivement dédié au prélèvement des frais de souscription et d'acquisition, et dont le solde à la date des présentes s'élève à 297 773.95 euros, est désormais sans objet au motif que la Société est fermée à la souscription et n'envisage plus de procéder à des acquisitions immobilières.

En conséquence de ce qui précède, l'Assemblée Générale Ordinaire décide, sur proposition de la Société de Gestion et après avis favorable du Conseil de Surveillance :

- De rendre disponibles les sommes figurant à la date des présentes au crédit du compte de prime d'émission de la Société ;
- De distribuer aux associés une somme de 297 640 euros prélevée sur le compte de prime d'émission (soit une distribution de 70 euros par part sociale), lequel est ainsi ramené de la somme de 297 773.95 euros à la somme de 133.95 euros.

Dixième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale 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.

2. Résolutions de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, vu l'exposé de la Société de Gestion, et vu l'avis favorable du Conseil de Surveillance, décide d'intégrer la possibilité dans les statuts, pour la Société de Gestion, de distribuer des sommes prélevées sur le compte « prime d'émission ». L'article 41 relatif à l'affectation et à la répartition des résultats sera donc modifié ainsi qu'il suit :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.	Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.
Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance des parts.	Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance des parts.
L'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.	L'Assemblée peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a disposition. En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués. La Société de Gestion est toutefois habilitée à prélever les sommes sur le poste prime d'émission.
La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.	La Société de Gestion a qualité pour décider, dans les conditions prévues par la loi, de répartir un ou plusieurs acomptes à valoir sur les dividendes et pour fixer le montant et la date de répartition.
Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans les conditions de l'article 14 des statuts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts sociales.	Les pertes éventuelles sont supportées par les associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux dans les conditions de l'article 14 des statuts et compte tenu des dates d'entrée en jouissance de leurs parts sociales.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise des rapports de la Société de Gestion et du Commissaire aux Comptes, et de l'avis favorable du Conseil de Surveillance, après avoir rappelé qu'en vertu de l'article 9 des statuts de la Société, le capital social peut à toute époque être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison que ce soit, ce montant ne pouvant toutefois être ramené en dessous de 760 000 euros, décide :

- De réduire avec effet à la date des présentes, le capital social d'un montant de 2 126 000 euros, cette réduction de capital n'étant pas motivée par des pertes ;
- De réaliser cette réduction de capital par voie de diminution de 500 euros de la valeur nominale de chacune des 4 252 parts sociales existantes numérotées de 1 à 336, de 421 à 3 140, et de 3 157 à 4 352, laquelle valeur nominale est ainsi ramenée de 1 000 euros à 500 euros ;
- D'affecter le montant de cette réduction de capital, soit la somme de 2 126 000 euros, en totalité au compte de prime d'émission

L'Assemblée Générale Extraordinaire prend acte de la réalisation définitive de la réduction de capital décidée en vertu de la présente résolution, le capital social s'élevant désormais à la somme de 2 126 000 euros, divisé en quatre mille deux cent cinquante-deux (4 252) parts sociales de 500 euros de valeur nominale chacune, numérotées de 1 à 336, de 421 à 3 140, et de 3 157 à 4 352.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale Extraordinaire décide, en conséquence de l'adoption de la délibération qui précède, d'ajouter à la fin de l'article 9 des statuts de la Société relatif à la réduction du capital social un alinéa rédigé comme suit, le reste de cet article demeurant inchangé :

Ancienne rédaction	Nouvelle rédaction
Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené en dessous de sept cent soixante mille euros.	Le capital peut aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés pour quelque raison et de quelque manière que ce soit, ce montant ne pouvant être ramené en dessous de sept cent soixante mille euros.
Si la réduction n'est pas justifiée par des pertes, elle n'est pas opposable aux créanciers.	Si la réduction n'est pas justifiée par des pertes, elle n'est pas opposable aux créanciers.
	Par délibération en date du 26 juin 2025, l'Assemblée Générale Extraordinaire des associés a décidé de réduire le capital social d'un montant de 2 126 000 euros, cette réduction de capital non motivée par des pertes étant réalisée par diminution de 500 euros de la valeur nominale des 4 252 parts sociales existantes. Le montant de cette réduction de capital a été affecté en totalité au compte de prime d'émission.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale 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.





Notes

Area for handwritten notes, consisting of multiple horizontal lines.



Contact service clients

✉ Tél. 01 44 65 00 00

📧 Email : serviceclients@euryale.com

✉ Courrier : Euryale - Service Clients, 2 rue Paul Verlaine - CS 22 442 - 31085 Toulouse Cedex 2

www.euryale.com

Pierval est une Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe. Visa AMF SCPI N° 11-30 du 23 août 2011. Euryale Société de Gestion agréée par l'AMF n° GP 14000027 du 22 juillet 2014 - SA au capital de 720 000 € - RCS Paris 518 574 033 - 9 rue de Milan 75009 Paris.