



Rapport Annuel / 2025





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	18
9. Déclaration fiscale	19
10. Autres mentions obligatoires	20
11. Rapport de gestion à l'Assemblée Générale	22

V. Rapport financier de l'exercice	23
1. État du patrimoine	23
2. Tableau de variation des capitaux propres	24
3. Compte de résultat de l'exercice	25
4. Annexe aux comptes annuels	26
VI. Rapport du Conseil de Surveillance	29
VII. Rapports du commissaire aux comptes	30
1. Rapport sur les comptes annuels	30
2. Rapport spécial sur les conventions réglementées	33
VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2026	34

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 Générale

David FINCK, Directeur Général
Isabelle CLERC, Directrice Générale Déléguée



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) , Titulaire
Monsieur Franck BOYER, Suppléant

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.

	31/12/2025		31/12/2024	
	En Euros	En Euros / part	En Euros	En Euros / part ⁽¹⁾
ASSOCIÉS ET PARTS				
Nombre d'associés	93 associés		93 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 créées sur l'exercice	-		-	
Nombre de parts en attente de cession	-		-	
Prix de souscription	1 250 €		1 250 €	
EVOLUTION DU CAPITAL				
Capital nominal arrêté ⁽¹⁾	2 126 000 €		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	173 805 €		172 540 €	
Charges de la SCPI	211 814 €		214 717 €	
Résultat de la SCPI ⁽³⁾	80 236,41 €	18,87 €/part	79 488,30 €	18,69 €/part
Dividende versé aux associés de la SCPI⁽³⁾	80 788 €	19,00 €/part	78 662 €	18,50 €/part
Report à nouveau ⁽³⁾	5 244 €	1,23 €/part	4 418 €	1,04 €/part
PATRIMOINE				
Nombre d'actifs détenus	20 actifs		20 actifs	
Surface du patrimoine (en m ²)	1 349 m ²		1 349 m ²	
Valeur vénale du patrimoine immobilier	4 019 000 €		3 999 500 €	
Valeur comptable de la SCPI	4 232 934 €	995,52 €/part	4 531 126 €	1 065,65 €/part
Valeur de réalisation de la SCPI	4 031 176 €	948,07 €/part	4 306 828 €	1 012,89 €/part
Valeur de reconstitution de la SCPI	5 007 566 €	1 177,70 €/part	5 281 852 €	1 242,20 €/part
TAUX D'OCCUPATION				
Taux d'occupation financier ⁽⁴⁾ 4ème trimestre	93,32%		96,66%	
Taux d'occupation financier annuel	92,03%		92,49%	

1 Le capital social de la société est définitivement arrêté à la somme 2 126 000 euros depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2025.

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

En 2025, le marché résidentiel français a montré un début de redressement, mais reste contrasté. L'amélioration du financement a soutenu la reprise, avec des crédits nouveaux à l'habitat d'un volume de 145 milliards d'euros (+ 25 % sur 1 an), tandis que le taux moyen de crédit aux particuliers est revenu à 3,10 % contre 3,51 % en 2024¹. Cette détente a permis un rebond des ventes dans l'ancien, à 921 000 transactions sur 12 mois (+9 % sur 1 an), sous les niveaux de 2021¹.

En revanche, la construction neuve demeure atone. Avec 380 000 logements autorisés et 270 000 mises en chantier, l'activité est légèrement répartie mais reste insuffisante au regard des besoins en logements et du volume d'activité nécessaire aux promoteurs. Le délai d'écoulement des appartements neufs, monté à 7,4 trimestres, illustre une demande encore prudente et une offre neuve encore imparfaitement ajustée en termes de prix².

Sur le marché de l'investissement, l'immobilier résidentiel a totalisé un volume de 4,2 milliards d'euros en 2025, en hausse de 22 % sur un an, soit 24 % de l'investissement immobilier en France. Cependant, ces volumes tiennent en grande partie au résidentiel géré (résidences étudiantes notamment), plutôt qu'au résidentiel classique¹.

Les prix de l'ancien se sont stabilisés en 2025 (+0,7 % en France Métropolitaine sur 1 an)³. Après les corrections marquées de 2023-2024, cette stabilisation reflète un retour progressif de la demande, soutenue par la détente des taux, ainsi qu'un attentisme moindre des vendeurs.

¹ Source : Newmark, Le marché de l'investissement résidentiel France – Bilan 2025 et Perspectives 2026

² Source : SDE

³ Source : indice INSEE- Notaires



2. Le marché des SCPI

Avec une collecte brute à 5,5 milliards d'euros¹, le secteur des SCPI a renoué avec des niveaux de collecte conséquents. Ces chiffres prouvent la résilience du modèle SCPI en dépit du retrait de l'assurance-vie, de la raréfaction du crédit et de la concurrence des marchés financiers. Le basculement des politiques d'investissement vers l'international (y compris extra-européen) et la généralisation de modes de distribution digitalisés sont également des signes de maturité du produit.

Pour autant, deux points de vigilance doivent être pris en considération par les investisseurs :

- L'arrivée de nouveaux acteurs et de nouveaux produits (12 lancements de SCPI en 2025, 18 en 2024) : au 31 décembre 2025 le marché comprend 232 SCPI et 55 sociétés de gestion¹. 60 % de la collecte brute est réalisée par 6 sociétés de gestion¹. Il en résulte que plusieurs acteurs pourraient être amenés à se consolider s'ils n'atteignent pas leur taille critique, condition d'une diversification de risques de portefeuille. La dissolution d'une néo-SCPI en novembre 2025, faute de capitaux, est à cet égard un avertissement.
- La liquidité des parts en attente de retrait demeure un problème structurel du secteur. Le volume des parts en attente de retrait représente 2,8 milliards d'euros au 31 décembre 2025¹. Cette situation concerne 110 SCPI. Cependant, le poids des parts en attente de retrait est particulièrement concentré sur les véhicules historiques dont le prix de part a été dévalorisé, souvent investies sur l'immobilier de bureaux francilien. Plusieurs outils ont été mis en place par le marché en 2024-2025, et se déploieront dans les prochains mois : fonds de remboursement, plates-formes d'animation du marché secondaire, voire suspension de la variabilité du capital.

Le retour d'un régime de taux d'intérêt bas, plus favorable à l'immobilier, favorise les SCPI à moyen terme. La manière dont les déséquilibres persistants du marché seront corrigés, et le retour des investisseurs institutionnels, seront décisifs.

¹ Source : ASPIM et IEIF

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 19/12/2023, la SCPI a cédé à Toulouse (31) l'appartement A1.18 (69,41 m²) pour un prix de 212 500 € (valeur d'origine est de 220 891 €).

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 est de 132 644 €).

Il n'y a pas eu d'autres cessions réalisées au titre de l'exercice.

A la suite des ventes des 2 appartements, ci-dessus exposées, l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2025 a autorisé une distribution exceptionnelle de la prime d'émission (297 640 €) correspondant à une partie du prix de vente des 2 appartements dont les cessions ont été réalisées en 2023 et 2024. Il s'agit en fait d'une restitution partielle des apports d'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 a représenté un versement de 70 € par part détenue au 30 juin 2025.

La SCPI consacre désormais son activité à la gestion de son parc immobilier (20 appartements). Le dividende versé en 2025 a été de 80 788 € (soit 19,00 € par part), contre un dividende de 78 662 € (soit 18,50 € par part) au titre de l'exercice précédent.

Chiffres clés

au 31/12/2025

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



92,03 %

Taux d'occupation financier annuel



89,91 %

Taux d'occupation physique annuel



20

actifs



93

associés



5,27 M€

capitalisation



19,00 €

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.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2025 a autorisé la réduction du capital social de la SCPI pour un montant de 2 126 000 € en affectant le montant de cette réduction de capital au compte de prime d'émission. Cette réduction de capital permettra à la Société de Gestion de pouvoir procéder au remboursement d'une quote-part des sommes issues des cessions futures des appartements en attente de la liquidation définitive de la SCPI. Ainsi, le capital social de la société s'établit à 2 126 000 €, représentant 4 252 parts de 500 €, réparti entre 93 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	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 ⁽¹⁾
2025	2 126 000	0	4 252	93	18 237,08 €	500
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

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

	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	31/12/25
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 €	5 265 600 €

b/ Évolution du prix de la part

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
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 €	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 €	19,00 €
Rentabilité de la part (en %) ⁽¹⁾	1,86 %	1,91 %	1,80 %	1,80 %	1,80 %	1,84 %	1,68 %	1,40 %	1,48 %	1,52 %
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	1,23

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 cessions)

Année	Nombre de parts cédées ou retirées	% de parts cédées ou retirées par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 ^{er} 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 € HT)
2025	néant	néant	néant	néant	néant	néant
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

La SCPI Pierval n'a enregistré aucun échange de parts sur le marché secondaire qui se tient par confrontation trimestrielle des offres. Il n'y a aucune offre de vente ni d'achat au cours de l'exercice 2025.

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 2025, la SCPI Pierval n'a réalisé aucune cession.

c/ Composition du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2025, la SCPI PIERVAL détient 20 actifs développant une surface totale de 1 348,91 m².

Composition du patrimoine immobilier en % de la valeur vénale au 31/12/2025

	Locaux d'habitation
Province	100%

d/ Travaux d'entretien ou de remise en état

L'ensemble des logements ont été achetés neufs, en l'état futur d'achèvement (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 31/12/2025 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 2025.

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 4 019 000 €. 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 2024	Valeur expertise 2025
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 €	2 650 500 €	2 660 000 €
Résidence "Vivento"	26 chemin de la Flamberg 31300 Toulouse	7 appartements du T2 au T4	01-août-12	01-oct-13	1 470 447 €	1 349 000 €	1 359 000 €
Total					4 202 195 €	3 999 500 €	4 019 000 €

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) : 114 330 € en comparaison à 116 020 € en 2024.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 59 475 € en comparaison à 56 519 € en 2024.
- Loyers encaissés sur l'exercice : 173 805 € en comparaison à 172 540 € en 2024.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période serait de 192 094 € (125 597 € pour Cenon et 66 497 € pour Toulouse).

Charges facturées et conservées

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33) : 20 024 € en comparaison à 21 974 € en 2024.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 10 836 € en comparaison à 9 543 € en 2024.

Pour 2025, il n'y a pas eu de provision pour travaux consécutive aux départs de locataires.

Indemnisation assurance

En 2025, la SCPI a perçu 2 236 € d'indemnisation d'assurance au titre de travaux locatifs.

L'assurance loyer impayé représente une prime de 7 134 € sur l'exercice.

L'assurance Propriétaire non-occupant (PNO) représente une prime de 1 615 € sur l'exercice.

h/ Occupation des immeubles

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

Situation locative au 31/12/2025

Résidence « Les Trois Ponts » à Cenon : 11 appartements sur 13 de la résidence sont loués au 31/12/2025.

Résidence « Vivento » à Toulouse : 7 appartements sur 7 de la résidence sont loués au 31/12/2025.

Taux d'occupation au 31/12/2025

- 18 appartements loués sur 20 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF) : 93,32 % Taux d'occupation physique (TOP) : 90,96 %
- Superficie totale du patrimoine : 1 348,91 m²
- Surface vacante au 31/12/2025 : 121,90 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.

	31.12.2025	31.12.2024	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	4 181 919 €	4 182 887 €	-0,02%
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	51 015 €	348 239 €	-85,35%
Valeur comptable	4 232 934 €	4 531 126 €	-6,58%
Valeur comptable ramenée à une part	995,52 €	1 065,65 €	-6,58%
Valeur des immeubles "actuelle" (valeur expertise H.D)	4 019 000 €	3 999 500 €	0,49%
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	12 176 €	307 328 €	-96,04%
Retraitement des grosses réparations	- €	- €	
Valeur de réalisation	4 031 176 €	4 306 828 €	-6,40%
Valeur de réalisation ramenée à une part	948,07 €	1 012,89 €	-6,40%
Frais d'acquisition des immeubles	281 330 €	279 965 €	0,49%
Commission de souscription (13,2%)	695 059 €	695 059 €	0,00%
Valeur de reconstitution	5 007 566 €	5 281 852 €	-5,19%
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 177,70 €	1 242,20 €	-5,19%

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 2025, les revenus de la SCPI s'élèvent à 49,81€ par part ayant pleine jouissance dont 48,13 € par part au titre des recettes locatives. Les charges s'élèvent à 30,94 € par part, soit 62 % du total des revenus.

Le résultat par part de la SCPI s'établit à 18,87 € par part en pleine jouissance sur l'exercice donnant lieu à un versement d'un dividende de 19,00€ par part après prélèvement sur le report à nouveau.

Le report à nouveau est au 31 décembre 2025, de 1,23 € par part en pleine jouissance sur l'exercice (après affectation du résultat).

	2025		2024		2023	
	MONTANT	% du REVENU TOTAL	MONTANT	% du REVENU TOTAL	MONTANT	% du REVENU TOTAL
REVENUS						
Recettes locatives brutes	48,13 €	96,63 %	47,99 €	95,04%	44,79 €	99,53 %
Produits financiers	0,00 €	0,00 %	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00 %
Produits divers	1,68 €	3,37 %	2,51 €	4,96%	0,21 €	0,47 %
TOTAL DES PRODUITS	49,81 €	100,00 %	50,50 €	100,00%	45,00 €	100,00 %
CHARGES						
Commission de gestion	4,29 €		4,14 €		3,97 €	
Autres frais de gestion ⁽¹⁾	3,60 €		3,66 €		2,88 €	
Entretien du patrimoine	20,32 €		20,21 €		17,26 €	
Charges immobilières non récupérables	2,74 €		3,80 €		3,45 €	
Sous total charges externes	30,94 €		31,80 €		27,56 €	
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	30,94 €	62,12 %	31,80 €	62,98%	27,56 €	61,24 %
RESULTAT COURANT	18,87 €	37,88%	18,69 €	37,02%	17,44 €	38,76%
Résultat exceptionnel						
Report à nouveau	1,23 €	2,48 %	1,04 €	2,06%	1,10 €	2,44 %
Revenus distribués	19,00 €		18,50 €		17,50 €	

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.

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 (AMF), 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 également 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 conformité et de contrôle interne ainsi que l'ensemble des reportings réglementaires à destination de l'AMF.

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 ;
- Une gouvernance et des comités opérationnels.

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 corpus procédural qui définit précisément les fonctions et les 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. Il est élaboré annuellement à partir de la cartographie des risques de la Société de Gestion Euryale. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives, de formation et/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 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. La SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts. Les rendements et les dividendes ne sont pas garantis et dépendront notamment de l'évolution du marché immobilier. La valeur de la part n'est pas garantie.

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.

La sortie n'est possible que s'il existe un contrepartie à l'achat. Les modalités de retrait ou de cession de parts étant liées à l'existence ou non d'une contrepartie, la Société de Gestion ne peut garantir le rachat des parts.

En cas de démembrement, le nu-propriétaire et l'usufruitier s'exposent à l'absence de liquidité durant la durée du démembrement.

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

Cet investissement comporte un risque de perte de capital, la valeur de la part de SCPI peut évoluer de manière aléatoire en fonction notamment de l'évolution du marché immobilier, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.

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.

g/ Risque de taux

Pierval pouvant recourir à l'endettement, l'acquisition d'immeuble financé par le recours à au crédit expose la SCPI à un risque de variation de taux et donc de majoration du coût de financement.

h/ Risque de durabilité

Pierval est soumise aux Risques de durabilité tels que : les risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.

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. Cette politique en application de l'article L 533-22-2 du code monétaire et financier s'applique : aux gérants, aux membres du conseils d'administration, aux preneurs de risques, aux personnes exerçant une fonction de contrôle et à toute personnes placées sous l'autorité de la société de gestion qui, au vu de leur rémunération globale, se situent dans la même tranche de rémunération que les personnes exerçant une fonction de direction au sens large et des preneurs de risques, pour Euryale, cette catégorie concerne tous les membres du Comité de Direction.

Euryale a identifié 12 équivalents temps entrant dans cette catégorie pour l'année 2025.

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 2025 :

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 69,89 équivalents temps plein) s'est élevé à 4 961 377.99 €.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale sur l'exercice : 4 511 427,99 € soit 90,93 % 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 : 449 950 €, soit 9,07 % 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 la définition a été donnée dans le premier paragraphe et notamment les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent s'élève à 1 730 284,02 €, décomposée en 1 450 284,02 € de rémunération fixe et 280 000 € de rémunération variable dont la rémunération des mandataires sociaux de 409 005.68 €.

Aucun *carried interest* n'a été versé sur l'exercice 2025.

9. Déclaration fiscale

a/ Impôt sur le revenu (personne physique)

	2025	2024
REVENUS FONCIERS		
Revenu brut	170 272 €	174 959 €
Autres charges déductibles	76 486 €	113 172 €
Revenu net	93 786 €	61 787 €
Revenu net par part	22,06 €	14,53 €
REVENUS FINANCIERS		
Revenu	4 886 €	3 746 €
Revenu par part	1,15 €	0,88 €
IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE		
Valeur par part de l'IFI	927,83 €	940,07 €

b/ Impôt sur les sociétés (personne morale)

	2025	2024
REVENUS FONCIERS		
Revenu brut	206 928 €	214 717 €
Autres charges déductibles	131 578 €	135 229 €
Revenu net	75 350 €	79 488 €
Revenu net par part	17,72 €	18,69 €
REVENUS FINANCIERS		
Revenu	4 886 €	0 €
Revenu par part	1,15 €	0 €
IMPÔT SUR LA FORTUNE IMMOBILIÈRE		
Valeur par part de l'IFI	927,83 €	940,62 €

10. Autres mentions obligatoires

a/ Emploi des fonds

	Total au 31/12/2024	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2025
Fonds collectés	5 265 600,00 €	-297 640 €	4 967 960,00 €
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	- 4 202 195,00 €	- €	- 4 202 195,00 €
Moins-values réalisées sur cessions d'immeubles locatifs	- 23 891,77 €	- €	- 23 891,77 €
Dépôts et cautionnements			
SOMMES RESTANT A INVESTIR	344 670,23 €	-297 640,00 €	47 030,23 €

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 2025 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		3 777				0
% du montant des achats		3,85%				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		5 769				5 769
% du Chiffre d'affaires		2,72 %				2,72 %

c/ Affectation du résultat

Affectation du résultat	31/12/2025 ⁽¹⁾
Résultat N	80 236 €
Report à nouveau antérieur	5 244 €
Total distribuable	85 480 €
Dividendes distribués	80 788 €
Total de la distribution	80 788 €
Report à nouveau après affectation du résultat	4 692 €

1 Soumise AG du 23/06/2026

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 2025, la rémunération de la SCPI à la Société de Gestion s'élève à 18 237,08 €.

e/ Evènements post-clôture

Depuis le 28 février 2026, des opérations militaires en Iran ont entraîné un conflit armé et d'importantes tensions géopolitiques au Moyen-Orient, générant une instabilité susceptible d'affecter l'économie mondiale. À ce stade, il demeure difficile d'en mesurer précisément les conséquences.

Bien que les activités de la SCPI Pierval Santé soient principalement concentrées en Europe, ces événements pourraient avoir un impact général sur les marchés, et par conséquent sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. La Société de Gestion suit avec une attention particulière l'évolution de cette situation, susceptible d'impacter significativement l'environnement économique mondial, notamment les marchés du crédit, le niveau des taux d'intérêt, l'inflation, le coût des matières premières ainsi que les chaînes d'approvisionnement.

Les risques associés demeurent toutefois difficilement chiffrables et la visibilité sur leurs impacts à moyen et long terme reste limitée ; à ce jour, ces événements n'ont pas d'impact sur les états financiers de la société, ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation au cours de l'exercice 2026.

11. Rapport de gestion à l'Assemblée Générale

Mesdames, Messieurs,

La SCPI Pierval est 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 4 019 000 euros au 31 décembre 2025.

L'exercice 2025 a permis de dégager un résultat de 80 236,41 euros en comparaison à 79 488,30 euros pour l'exercice précédent. Ainsi, nous avons procédé en 2025 au paiement d'un dividende de 80 788 euros soit 19,00 euros par part par prélèvement d'une somme de 541,59 euros sur le compte de report à nouveau.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2025 a autorisé une distribution exceptionnelle de la prime d'émission (297 640 euros) correspondant à une partie du prix de vente des 2 appartements dont les cessions ont été réalisées en 2023 et 2024. Il s'agit en fait 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 a représenté un versement de 70 euros par part détenue au 30 juin 2025.

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2025 a autorisé la réduction du capital social de la SCPI pour un montant de 2 126 000 € en affectant le montant de cette réduction de capital au compte de prime d'émission. Cette réduction de capital permettra à la Société de Gestion de pouvoir procéder au remboursement d'une quote-part des sommes issues des cessions futures des appartements en attente de la liquidation définitive de la SCPI.

V. Rapport financier de l'exercice

1. État du patrimoine

	SITUATION AU 31/12/2025		SITUATION AU 31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
IMMOBILISATIONS				
Terrains et constructions	4 202 195 €	4 019 000 €	4 202 195 €	3 999 500 €
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours				
Autres immobilisations locatives				
Amortissement sur immobilisations corporelles	2 053 €		1 085 €	
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	4 181 919 €	4 019 000 €	4 182 887 €	3 999 500 €
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
ACTIFS IMMOBILISÉS				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation	38 839 €		40 911 €	
Immobilisations financières				
CRÉANCES				
Locataires et comptes rattachés	5 769 €	5 769 €	22 490 €	22 490 €
Créances fiscales				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	48 077 €	48 077 €	14 132 €	14 132 €
Provisions pour dépréciation				
VALEURS DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	45 185 €	45 185 €	338 390 €	338 390 €
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES				
DETTES				
Dettes financières	13 323 €	13 323 €	8 152 €	8 152 €
- Emprunts auprès des établissements de crédits				
- Dépôts et cautionnements reçus				
- Banques créditrices				
Dettes d'exploitation	11 359 €	11 359 €	11 605 €	11 605 €
- Fournisseurs et comptes rattachés				
- Locataires et comptes rattachés				
Dettes diverses			1 740 €	1 740 €
- Dettes fiscales				
- Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
- Associés à régulariser				
- Associés dividendes à payer				
- Autres dettes diverses	62 174 €	62 174 €	46 188 €	46 188 €
TOTAL II	51 015 €	12 176 €	348 239 €	307 328 €
COMPTES DE REGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	4 232 934 €		4 531 126 €	
VALEUR DE RÉALISATION (ESTIMATION DU PATRIMOINE)		4 031 176 €		4 306 828 €

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 €		-2 126 000 €	2 126 000 €
Capital en cours de souscription				
PRIME D'ÉMISSION				
Prime d'émission	1 013 600 €		2 126 000 €	3 139 600 €
Prélèvement sur prime d'émission	-715 826 €		-297 640 €	-1 013 466 €
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	-23 892 €			-23 892 €
RÉSERVES				
REPORT À NOUVEAU	4 418 €	826 €	- €	5 244 €
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	79 488 €	-79 488 €	0 €	80 236 €
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	-78 662 €	78 662 €	80 788 €	-80 788 €
Prélèvement libératoire payé pour compte				
TOTAL GENERAL	4 531 116 €	- €	-298 192 €	4 232 934 €

3. Compte de résultat de l'exercice

	31/12/2025	31/12/2024
PRODUITS DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Loyers	173 805 €	172 540 €
Charges refacturées	30 859 €	31 517 €
Indemnités d'assurances	2 236 €	3 329 €
Produits annexes	28 €	
Reprises de provision pour gros entretiens		
Transfert de charges immobilières		
TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS	206 928 €	207 386 €
CHARGES DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE		
Charges ayant leur contrepartie en produits	30 859 €	29 161 €
Travaux de gros entretiens	14 502 €	14 340 €
Impôts et taxes	31 317 €	31 147 €
Prime d'assurances	8 749 €	10 117 €
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	968 €	1 169 €
Autres charges immobilières	11 659 €	16 156 €
Dépréciation des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : CHARGES IMMOBILIERES	98 054 €	102 091 €
RESULTAT DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE A= (I-II)	108 874 €	105 295 €
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	18 237 €	17 587 €
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	15 237 €	15 768 €
Pertes sur créances	- €	-218 €
Dotation aux amortissements d'exploitation		
Dotation aux provisions d'exploitation		
Dépréciation des créances douteuses		
TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION	33 524 €	33 137 €
RESULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITE IMMOBILIERE B= (I-II)	-33 524 €	-33 137 €
PRODUITS FINANCIERS		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	4 886 €	3 746 €
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL 1 : PRODUITS FINANCIERS	4 886 €	3 746 €
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)	4 886 €	3 746 €
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels		3 585 €
Reprises de provisions exceptionnelles		
TOTAL 1 : PRODUITS EXCEPTIONNELS	0 €	3 585 €
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL 2 : CHARGES EXCEPTIONNELLES	0 €	0 €
RESULTAT EXCEPTIONNEL D= (I-II)	0 €	3 585 €
RESULTAT NET	80 236,41 €	79 488,30 €

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

Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n°99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2000, les comptes annuels présentés dans ce rapport comprennent

- un bilan et une estimation des différents actifs (état du patrimoine), le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres,
- un compte de résultat,
- une annexe, qui détaille certains postes significatifs des comptes annuels.

Changement de réglementation comptable :

Les sociétés civiles de placement immobilier (SCPI) sont soumises à un règlement sectoriel spécifique de l'ANC, qui renvoie, pour tout ce qu'il ne traite pas expressément, au règlement ANC relatif au plan comptable général (PCG).

La société a appliqué à ce titre en 2025 pour la première fois le règlement ANC 2022-06.

Le règlement ANC 2022-06 d'application obligatoire à compter des exercices ouverts au 1^{er} janvier 2025 supprime la technique du transfert de charges, redéfinit la notion de résultat exceptionnel et modifie les états financiers.

Le règlement ANC 2022-06 est d'application prospective et en conséquence l'exercice précédent ne fait l'objet d'aucun retraitement.

L'impact de ce nouveau règlement est non significatif sur les états financiers de la société.

Les comptes annuels sur la durée de l'exercice de douze mois, entre le 1^{er} janvier 2025 et la date de clôture du 31 décembre 2025, 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.

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 2025, 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 : 5 769 € :

- Loyers et charges à recevoir 31/12 : 5 769 €

Les autres créances : 48 077 € dont :

- Fonds travaux loi Alur (Cenon) : 10 604 €
- Fonds travaux loi Alur (Toulouse) : 4 686 €
- Régularisations & reversements Property Manager : 27 626 €
- Régularisations d'impôts (TLV) : 3 961 €
- Fournisseurs débiteurs : 1 200 €

Les valeurs de placements et disponibilités (Banque Palatine) : 45 185 €

f/ Passif d'exploitation

Les dettes financières : 13 323 € dont :

- Dépôt de garantie versés par locataires Cenon : 7 960 €
- Dépôt de garantie versés par locataires Toulouse : 5 363 €

Les dettes d'exploitation : 11 359 € dont :

- Les factures dues et non parvenues (CAC, Expert) pour un montant de 2 400 €
- Honoraires de gestion Euryale : 8 959 €

Les dettes diverses : 3 961 € dont :

- Taxe logement vacant : 3 961 €

Les dettes sur distribution de 62 174 € dont :

- Des dividendes bloqués dus à un associé : 40 194 €
- Des dividendes à payer pour un montant de 21 260 €

g/ Détail des charges d'exploitation

Les charges d'exploitation se composent principalement de la rémunération de la gérance pour un montant de 18 237 €

Les charges diverses d'exploitation 15 286 € dont :

- Les honoraires du commissaire aux comptes pour 4 800 €
- Les honoraires d'expertise du patrimoine de -2 280 €.
- Les formalités juridiques 661 € et honoraires juridiques 10 560 €.
- Les frais bancaires de 856 €, les frais d'actes et de contentieux de 0 €, et la CFE (Cotisation foncière des entreprises) 477 €, taxe sur logement vacant -950 €.

Les pertes sur créances locatives pour un montant de 0 €.

h/ Détail des charges immobilières

Les charges immobilières se composent principalement de :

- Charges locatives (locataires) d'un montant de 30 859 € qui sont refacturées aux locataires et constatées en produits (charges facturées).
- Travaux locatifs 14 502 €.
- Taxes foncières pour un montant de 31 317 € (Cenon 21 683 € et Toulouse 9 634 €).
- Assurances (PNO et loyers impayés) pour 8 749 € (PNO 1 615 € et Garantie locative 7 134 €).
- Dotation aux amortissements : 968 €.
- Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 11 659 €.

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 2025.

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 20 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 2025 à 4 019 000 euros hors droits en légère augmentation par rapport à l'exercice précédent (3 999 500 euros).

En 2025, la SCPI Pierval n'a enregistré aucun échange de parts sur le marché secondaire.

Les acomptes sur dividendes qui ont été versés en 2025 ont été de 19,00 euros par part (contre 18,50 euros en 2024) soit un montant total pour l'exercice de 80 788 euros.

Sur l'exercice 2025, les honoraires de gestion versés à la société Euryale pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et se sont élevés à 18 237,08 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 2025, 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 80 236,41 euros est en progression par rapport à celui de 2024 qui s'élevait à 79 488,30 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 Ordinaire 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 2025

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 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le paragraphe « Changement de réglementation comptable » de l'annexe qui expose le changement de méthodes comptables relatif à l'application du nouveau plan comptable ANC n°2022-06.

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 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. 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 oeuvre 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 22 avril 2026

Le Commissaire aux comptes JPA

Hervé PUTEAUX

2. Rapport spécial sur les conventions réglementées



Exercice clos le 31 décembre 2025

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'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en oeuvre 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 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 2025, 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 2025 s'élève à 18.237,08 € 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 2025, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI à ce titre.

Fait à Paris, le 22 avril 2026

Le Commissaire aux comptes JPA
Hervé PUTEAUX

VIII. Projet de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire du 23 juin 2026

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 2025, 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 2025.

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 2025.

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 2025 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 2025 est de 80 236,41 €
- Report à nouveau est de 5 243,85 €

Soit un bénéfice distribuable de 85 480,26 €

A la distribution de dividendes ordinaires, déjà versés par acomptes aux associés, pour 80 788 € et le solde au report à nouveau portant ce dernier à 4 692,26 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part ayant douze mois de jouissance est arrêté à 19,00 €.

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 2025 à savoir :

- Valeur comptable est de 4 232 934 euros soit 995,52 euros par part,
- Valeur de réalisation 4 031 176 euros soit 948,07 euros par part,
- Valeur de reconstitution 5 007 566 euros soit 1 177,70 euros par part.

Sixième 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.

Septième 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 2025 et décide de ne pas allouer de jetons de présence au titre de l'exercice 2026 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 – Election des membres du Conseil de Surveillance

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

Au vu des candidatures exprimées de :

-
-
-
-

Et le nombre de suffrage attribué à chacune des candidatures, l'Assemblée Générale nomme les XX candidats ci-dessus désignés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour une durée de 3 ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire qui sera appelée à statuer en 2029 sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028.

Neuvième 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.



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.