



# RAPPORT ANNUEL 2023





# SOMMAIRE

I. ORGANES DE DIRECTION ET DE GOUVERNANCE.....	5
II. CHIFFRES CLES.....	6
III. LE MARCHÉ DES SCPI .....	6
IV. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL.....	7
V. RAPPORT DE GESTION .....	9
V.1 – LE PATRIMOINE IMMOBILIER .....	9
V.2 - ACTIVITE DE L'EXERCICE ECOULE.....	9
V.3 – EVOLUTION DU CAPITAL ET DU PRIX DES PARTS.....	10
V.4 – EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER .....	10
V.5 – EVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS AU COURS DE L'EXERCICE .....	11
V.6 – EVOLUTION PAR PART DES RESULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES .....	13
V.7 – RECETTES LOCATIVES.....	13
V.8 – OCCUPATION DES IMMEUBLES.....	14
V.9 – VALEURS DE LA SOCIÉTÉ .....	15
V.10 – EMPLOI DES FONDS .....	15
V.11 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT .....	16
V.12 - AFFECTATION DU RESULTAT .....	16
V.13 - CONVENTIONS REGLEMENTEES.....	16
V.14 - CONTROLE INTERNE, CONFORMITE ET RISQUE.....	17
V.15 - INFORMATIONS RELATIVES AUX REMUNERATIONS VERSEES PAR LA SOCIETE DE GESTION A SON PERSONNEL.....	18
V.16 – DECLARATION FISCALE.....	19
VI. RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE .....	20
VI.1 – ETAT DU PATRIMOINE.....	20
VI.2 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	21
VI.3 – COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE .....	22
VII. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS .....	23
VIII. RAPPORT DE LA SOCIETE DE GESTION A L'ASSEMBLEE GENERALE .....	27
IX. RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE .....	28
X. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS.....	29
XI. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES.....	33
XII. PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE GENERALE .....	35



# I. ORGANES DE DIRECTION ET DE GOUVERNANCE



## **SOCIETE DE GESTION DE PORTEFEUILLE**

Société Anonyme au Capital de 720.000 €

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

## **REPARTITION DU CAPITAL**

SAS GROUPE ELIENCE : 68,43 %

EURYALE SERVICES : 21,50 %

David FINCK : 5,0 %

TW INVESTISSEMENT : 5,0 %

Autres : 0,07 %

## **CONSEIL D'ADMINISTRATION**

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

## **DIRECTION**

David FINCK  
Directeur Général

Marion COUSIN  
Directrice Générale Déléguée

Isabelle CLERC  
Directrice Générale Déléguée

## **SOCIETE 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 :**

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

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

## **EXPERT IMMOBILIER**

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

### **Fin de mandat :**

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

## II. CHIFFRES CLES

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.

Evolution du capital	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'associés	88	88
Nombre de parts	4 252	4 252
Capital nominal arrêté	4 252 000 €	4 252 000 €
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)	5 265 600 €	5 265 600 €

Le capital social de la société est définitivement arrêté à la somme 4 252 000 euros, il n'y a donc pas d'évolution entre 2022 et 2023.

	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'associés	88	88
Nombre de parts en souscription	4 252	4 252
Nombre de parts en jouissance	4 252	4 252
Valeur vénale du patrimoine immobilier	4 322 500,00 €	4 970 000,00 €
Valeur comptable	4 532 426,45 €	4 554 438,34 €
Valeur de réalisation	4 510 574,20 €	4 975 461,29 €
Valeur de reconstitution	5 508 208,40 €	6 018 420,49 €
Capitalisation	5 265 600,00 €	5 265 600,00 €
Résultat par part (1)	17,44 €	20,76 €
Dividende par part (1)	17,50 €	21,00 €
Report à nouveau par part (1)	1,10 €	1,34 €
Nombre d'actifs	21	22
Surface en m2	1 390	1 476
Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre (2)	86,17%	88,89%
Taux d'occupation financier annuel (2)	87,94%	87,13%
Prix de souscription	1 250,00 €	1 250,00 €
Valeur de réalisation	1 060,81 €	1 170,15 €
Nombre de parts créées sur l'exercice	0	0
Nombre de parts en attente de cession	0	0

(1) Calculé pour une part en jouissance

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

### III. LE MARCHÉ DES SCPI

Après une année 2022 record, 2023 marque un fort ralentissement de la collecte nette des SCPI avec 5,66 milliards d'euros collectés, contre 10,20 milliards en 2022, soit une baisse de 44,4%. 2 milliards d'euros de retraits ont été servis au cours de l'année 2023 et 2,1 milliards étaient encore en attente au 31 décembre 2023, représentant 2,35% de la capitalisation.

La capitalisation des SCPI a continué de croître très légèrement, même si le rythme de croissance a nettement ralenti, et a dépassé les 90 milliards d'euros fin 2023, soit +0,7% par rapport à 2022. Avec 57% de la capitalisation, les bureaux restent la classe d'actifs prépondérante. La santé et l'éducation représentent 10% de la capitalisation des SCPI.

Les investissements ont quant à eux drastiquement diminué, passant de 10,74 milliards d'euros en 2022 à 5,5 milliards d'euros en 2023, soit une baisse de 49%. Si les bureaux occupent toujours la 1ère place du podium des investissements (39%), la santé arrive désormais en 2nde place (22% des investissements 2023).

L'année 2023 a surtout été marquée par l'évolution des prix de parts des SCPI, -4,9% en moyenne par rapport à 2022. Les SCPI à prépondérance bureaux ont été les plus touchées, avec une dévalorisation de -7,1% en moyenne. La classe d'actifs Santé et Education est restée stable au global à -0,3%.

Enfin, malgré les turbulences du marché, le taux de distribution moyen des SCPI s'établit à 4,52% en 2023.

### IV. LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le marché immobilier en 2023 a été marqué par une baisse importante des transactions, avec environ 950 000 ventes sur l'année, soit une baisse de 15% par rapport à l'année précédente.

La conjoncture de l'immobilier s'est détériorée dès le deuxième trimestre 2023, conséquence d'une hausse rapide des taux d'intérêt et d'un resserrement des critères d'octroi de crédit immobilier, déclenchant une baisse des prix de l'immobilier.

La remontée des taux du crédit à l'habitat à la suite du durcissement de la politique monétaire de la BCE, qui a débuté en juillet 2022 s'est poursuivi en 2023 avec des taux supérieurs à 4,5% pour les nouveaux crédits supérieurs à 10 ans. En 2024, nous constatons une baisse des taux et une stabilisation sur 20 ans entre 3,7% et 4%, dans un contexte où les banques veulent prêter tout en gardant des marges convenables, tant qu'elles le peuvent, c'est-à-dire jusqu'au moment, au minimum, où la Banque Centrale Européenne baissera ses taux directeurs.

Dans le secteur du logement neuf, l'année 2023 est l'une des pires années pour le logement collectif. Ainsi en 2023 nous avons recensé 186 200 autorisations de logements neufs collectifs. Seule l'année 2020 présentait un niveau comparable (186 400) selon les chiffres de l'État. Même autorisés, les projets ne se concrétisent pas forcément, seuls 135 400 logements collectifs auront été lancés sur l'année. Au total, moins de 100 000 logements collectifs neufs ont été vendus, alors qu'en période normale, ce sont près de 160 000 logements qui trouvent acquéreurs. Pire, les ventes aux particuliers s'érodent de trimestre en trimestre. Au T4 2023, elles sont trois fois inférieures à leur niveau d'avant Covid.

Enfin, les ventes aux investisseurs particuliers ont été divisées par 2 en 2023 et sont inférieures de plus de 70% à leur niveau de 2017.

*Pour Pascal Boulanger, Président de la FPI France « Cette conjoncture ne laisse entrevoir aucun signe avancé d'un retournement favorable dans les six prochains mois. Le logement neuf soumis à des contraintes externes conjoncturelles (hausse des taux, hausse des coûts) vit maintenant une crise structurelle. La crise alimente la crise : la baisse des ventes constatée aujourd'hui conduit au gel ou à l'abandon d'opérations nouvelles. Une pénurie de logements se profile à moyen terme »*

Pour 2024, la baisse des prix de l'immobilier devrait se poursuivre, avec une estimation moyenne de l'ordre de 4%. Ces tendances ne seront pas uniformes sur l'ensemble du territoire. Par exemple, à Paris, le prix moyen au mètre carré est désormais inférieur à 10 000 euros, s'établissant à 9 679 euros au troisième trimestre 2023. En matière de transactions immobilières une diminution du volume est également anticipée.

Enfin, il sera possible d'observer une reprise du marché immobilier sur le deuxième semestre 2024, notamment grâce au retour progressif des banques sur le marché et à des baisses de taux d'emprunt.

Dans cette période, le marché locatif se porte bien du fait d'une pénurie de logements. Ainsi, les primo-accédants qui ne peuvent acquérir leur logement, dans les conditions de marché actuelles, font le choix de rester locataires en attendant des jours meilleurs. Ainsi, nous constatons une hausse notable de la tension du marché locatif dans la plupart des grandes villes.



## V. RAPPORT DE GESTION

### V.1 – LE PATRIMOINE IMMOBILIER

#### Les investissements réalisés

- 14 appartements situés dans un programme immobilier mixte mêlant habitat collectif (résidence de 57 logements), bureaux et une crèche à BORDEAUX CENON pour un montant de 2 964 M€ (surface habitable pondérée de 926,80 m<sup>2</sup>) soit un prix moyen hors frais et hors parking de 3 091 €/m<sup>2</sup> : 3 T2, 6 T3 et 5 T4 (dont 3 T4 duplex). 9 parkings sous-sol et 2 extérieurs et 3 garages boxés. Livraison réalisée début avril 2013.
- 7 appartements dans un programme d'habitation situé à TOULOUSE PURPAN pour un montant de 1 359 M€ (surface habitable pondérée de 463,11 m<sup>2</sup>) soit un prix moyen hors frais et hors parking de 3 175 €/m<sup>2</sup> : 1 T2, 5 T3, 1 T4. 7 parkings sous-sol et 4 parkings extérieurs. Livraison réalisée fin octobre 2013.

Le 19 décembre 2023, la SCPI Pierval a cédé à Toulouse (31) l'appartement A1.18 (69,41m<sup>2</sup>) de la Résidence Vivento.

La valeur vénale hors droits du patrimoine de la SCPI PIERVAL, déterminée par l'expert indépendant Roux Real Estate Valuation s'élève au 31 décembre 2023 à 4 322 500 euros en comparaison à 4 970 000 euros pour l'exercice précédent (en 2022, l'expertise immobilière avait été réalisée sur 8 appartements à Toulouse contre 7 en 2023). Il est rappelé que la valeur du patrimoine au bilan et qui correspond à la valeur d'origine est de 4 334 839 euros hors droits.

### V.2 - ACTIVITE DE L'EXERCICE ECOULE

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

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

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

Le 19 décembre 2023, la SCPI Pierval a cédé, à Toulouse (31), l'appartement A1.18 (69,41m<sup>2</sup>) pour un prix de 212 500 € (la valeur d'origine est de 220 891 €).

La SCPI consacre désormais son activité à la gestion de son parc immobilier. Le dividende versé en 2023 a été de 74 410 euros (soit 17,50 euros par part), contre un dividende de 89 292 euros (soit 21,00 euros par part) au titre de l'exercice précédent.

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

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

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

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

EVOLUTION DU CAPITAL AU 31/12/2023						
Date de création :		Nominal de la part : 1 000				
Année	Montant du capital nominal au 31-déc	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année	Nombre de parts au 31-déc	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération H.T de la société de gestion	Prix d'entrée au 31-déc
2 011	3 933 000	3 173 000,00 €	3 933	81	436 287,50 €	1 000
2 012	4 252 000	319 000,00 €	4 252	87	107 058,15 €	1 000
2 013	4 252 000	0	4 252	87	4 334,04 €	1 000
2 014	4 252 000	0	4 252	87	14 672,64 €	1 000
2 015	4 252 000	0	4 252	87	18 442,48 €	1 000
2 016	4 252 000	0	4 252	87	18 316,87 €	1 000
2 017	4 252 000	0	4 252	87	18 326,76 €	1 000
2 018	4 252 000	0	4 252	87	18 294,88 €	1 000
2 019	4 252 000	0	4 252	87	18 071,75 €	1 000
2 020	4 252 000	0	4 252	87	18 960,67 €	1 000
2 021	4 252 000	0	4 252	88	17 595,46 €	1 000
2 022	4 252 000	0	4 252	88	16 730,99 €*	1 000
2 023	4 252 000	0	4 252	88	16 864,20 €	1 000

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

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
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 €

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

## V.4 – EVOLUTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Les mouvements de l'exercice :

La SCPI a réalisé une cession le 19 décembre 2023 de l'appartement A1-18, un T3 d'une surface de 69,41 m<sup>2</sup> (Résidence Vivento à Toulouse) et de ses deux parkings (un parking sous-sol et un parking extérieur) au prix de 212 500 €.

Travaux d'entretien ou de remise en état :

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

gros 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 31/12/2023 s'élève à 18 222,89 euros. Il n'a pas été procédé au titre de l'exercice à des travaux autres que les travaux d'entretien locatif. Il n'y a donc pas eu de reprise de provision au titre de l'exercice 2023.

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

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

Le patrimoine immobilier s'élève ainsi en « valeur vénale en bloc » hors droit de mutation à 4 322 500 euros. Elle est inférieure à la valeur d'acquisition de notre patrimoine qui est de 4 334 839 euros.

## A. SITUATION DU PATRIMOINE LOCATIF EN FIN D'EXERCICE

	Adresse	Nature	Date d'acquisition	Date d'achèvement	Prix acquisition	Valeur expertise 2022	Valeur expertise 2023
Résidence "Les 3 Ponts"	Ilot B2 - ZAC du Pont Rouge 33150 Cenon	14 appartements du T2 au T4	01-août-12	01-avr-13	2 864 392 €	3 130 000 €	2 964 000 €
Résidence "Vivento"	26 chemin de la Flambe 31300 Toulouse	7 appartements T2 au T4	01-août-12	01-oct-13	1 470 447 €	1 840 000 €* 1 840 000 €	1 358 500 €

\* En 2022, l'expertise immobilière avait été réalisée sur 8 appartements

## B. COMPOSITION DU PATRIMOINE IMMOBILIER EN % DE LA VALEUR VENALE AU 31/12/2023

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

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

### A. ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Prix de souscription ou d'exécution au 1 <sup>er</sup> 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	25,50 €	23,25 €	23,85 €	22,50 €	22,50 €	22,50 €	23,00 €	21,00 €	17,50 €
Rentabilité de la part (en %) (1)	2,04%	1,86%	1,91%	1,80%	1,80%	1,80%	1,84%	1,68%	1,40%
Report à nouveau cumulé par part (2)	0,06	0,18	0,09	0,13	0,16	0,09	0,19	1,34	1,10

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

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

## B. ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIION OU DE RETRAIT

ANNEE	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Demandes de cessions ou de retraits en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros H.T.)
2013	néant	néant	néant	néant	néant
2014	néant	néant	néant	néant	néant
2015	néant	néant	néant	néant	néant
2016	néant	néant	néant	néant	néant
2017	néant	néant	néant	néant	néant
2018	néant	néant	néant	néant	néant
2019	84	1,98%	néant	néant	néant
2020	néant	néant	néant	néant	néant
2021	néant	néant	néant	néant	néant
2022	néant	néant	néant	néant	néant
2023	néant	néant	néant	néant	néant

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

	2021	% du Total des Revenus	2022	% du Total des Revenus	2023	% du Total des Revenus
<b>REVENUS</b>						
Recettes locatives brutes	48,67 €	100,00%	44,69 €	100,00%	44,79 €	99,53%
. Produits financiers	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
. Produits divers	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,21 €	0,47%
<b>TOTAL</b>	<b>48,67 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>44,69 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>45,00 €</b>	<b>100,00%</b>
<b>CHARGES</b>						
. Commission de gestion	4,14 €	8,50%	3,04 €	6,81%	3,97 €	8,81%
. Autres frais de gestion <sup>(1)</sup>	2,02 €	4,14%	1,87 €	4,18%	2,88 €	6,40%
. Entretien du patrimoine	15,09 €	30,99%	15,19 €	33,99%	17,26 €	38,36%
. Charges immobilières non récupérables	3,28 €	6,74%	3,84 €	8,58%	3,45 €	7,67%
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>24,52 €</b>	<b>50,38%</b>	<b>23,94 €</b>	<b>53,56%</b>	<b>27,56 €</b>	<b>61,24%</b>
Amortissements nets						
. patrimoine	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
. autres	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
Provisions nettes						
. pour travaux		0,00%		0,00%	0,00 €	0,00%
. autres	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%	0,00 €	0,00%
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>24,52 €</b>	<b>50,38%</b>	<b>23,94 €</b>	<b>53,56%</b>	<b>27,56 €</b>	<b>61,24%</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>24,15 €</b>	<b>49,62%</b>	<b>20,76 €</b>	<b>46,44%</b>	<b>17,44 €</b>	<b>38,76%</b>
Résultat exceptionnel						
Report à nouveau, réserves et fonds de remboursement par part	0,19 €	0,38%	1,34 €	3,00%	1,10 €	2,44%
<b>Revenus distribués</b>	<b>23,00 €</b>		<b>21,00 €</b>		<b>17,50 €</b>	

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

## V.7 – RECETTES LOCATIVES

### ▪ Loyers hors charges encaissés :

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33) : 109 987,08 euros en comparaison à 104 815,48 euros en 2022.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 57 770,53 euros en comparaison à 62 494,44 euros en 2022.

Loyers encaissés sur l'exercice : 167 757,61 € en comparaison 167 309,92 € en 2022.

Le loyer potentiel dans le cas où tous les appartements seraient loués sur la période serait de 188 749 € (125 211 € pour Cenon et 63 538 € pour Toulouse).

▪ **Charges facturées et conservées :**

- Résidence « Les 3 Ponts » à Cenon (33) : 14 880,28 euros en comparaison à 12 775,43 euros en 2022.
- Résidence « Toulouse Vivento » à Toulouse (31) : 7 808,62 euros en comparaison à 9 952,65 euros en 2022.

Pour 2023, il n'y a pas eu de provision pour travaux consécutive aux départs de locataires.

▪ **Indemnisation assurance :**

En 2023, la SCPI a perçu 884,40 euros d'indemnisation d'assurance au titre de travaux locatifs.

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

L'assurance loyer impayé est maintenue et représente une prime de 7 303,65 euros sur l'exercice.

L'assurance Propriétaire non-occupant (PNO) représente une prime de 2 420 euros sur l'exercice.

## V.8 – OCCUPATION DES IMMEUBLES

▪ **Situation locative au 31/12/2023 :**

- Résidence « Les Trois Ponts » à Cenon : 12 appartements sur 14 de la résidence sont loués au 31/12/2023.
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 5 appartements sur 7 de la résidence sont loués au 31/12/2023.

▪ **Taux d'occupation (31/12/2023) :**

- 17 appartements loués sur 21 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF) : 83,62 %
- Taux d'occupation physique (TOP) : 82,06 %
- Superficie totale du patrimoine : 1 390,01 m<sup>2</sup>
- Surface vacante au 31/12/2023 : 249,34 m<sup>2</sup>

Aucun préavis au 31/12/2023.

▪ **Sinistres en cours :**

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

## V.9 – VALEURS DE LA SOCIÉTÉ

	31/12/2023	31.12.2022	Variation (%)
Valeur immobilisée des acquisitions	4 316 221,54 €	4 537 507,11 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	216 204,91 €	16 931,23 €	
<b>Valeur comptable</b>	<b>4 532 426,45 €</b>	<b>4 554 438,34 €</b>	
Valeur comptable ramenée à une part	1 065,95 €	1 071,13 €	- 0,5%
Valeur des immeubles "actuelle" (valeur expertise H.D)	4 322 500,00 €	4 970 000,00 €	
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	188 074,20 €	5 461,29 €	
Retraitement des grosses réparations		- €	
<b>Valeur de réalisation</b>	<b>4 510 574,20 €</b>	<b>4 975 461,29 €</b>	
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 060,81 €	1 170,15 €	- 9,3%
Frais d'acquisition des immeubles	302 575,00 €	347 900,00 €	
Commission de souscription (13,2 %)	695 059,20 €	695 059,20 €	
<b>Valeur de reconstitution</b>	<b>5 508 208,40 €</b>	<b>6 018 420,49 €</b>	
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 295,44 €	1 415,43 €	- 8,5%

## V.10 – EMPLOI DES FONDS

	Total au 31/12/2022	Mouvement Exercice	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	5 265 600,00 €	- €	5 265 600,00 €
Réserves sur produits de cession d'immeubles réinvesties	- €	- €	- €
Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	- 65 985,00 €	- €	- 65 985,00 €
Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	- 628 858,00 €	- €	- 628 858,00 €
Achats / cessions d'immeubles et travaux immobilisés	- 4 555 730,00 €	220 891,00 €	- 4 334 839,00 €
Moins-values réalisées sur cessions d'immeuble locatif	- €	- 21 765,05 €	- 21 765,05 €
Dépôts et cautionnements			
<b>SOMMES RESTANT A INVESTIR</b>	<b>15 027,00 €</b>	<b>199 125,95 €</b>	<b>214 152,95 €</b>

## V.11 - INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application de l'article D. 441-6 du Code du Commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition à la date de clôture du 31 décembre 2023 les factures reçues et non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Factures reçues	0 jour (indicatif)	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total (1 j et plus)
Nombre de factures		1		1	1	3
Montant des factures concernées		3 849,56 €		4 095,97 €	4 243,45 €	12 188,98
% des achats		4,39%		4,67%	4,84%	13,90%

Factures émises	0 jour (indicatif)	1 à 30 j	31 à 60 j	61 à 90 j	91 j et plus	Total (1 j et plus)
Nombre de factures		2				2
Montant des factures concernées		12 772				12 772
% des ventes		6,72%				6,72%

## V.12 - AFFECTATION DU RESULTAT

Résultat 2023 :	74 163,16 €
RAN antérieur :	4 664,39 €
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>78 827,55 €</b>
Dividendes distribués :	74 410,00 €
<b>TOTAL DISTRIBUE</b>	<b>74 410,00 €</b>
RAN après affectation du résultat :	4 417,55 €

## V.13 - CONVENTIONS REGLEMENTEES

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

La société de gestion perçoit pour l'administration de la SCPI et la gestion du patrimoine immobilier une commission de gestion (non soumise à TVA) égale à 10% du montant des recettes locatives encaissées et des produits financiers nets. Au titre de l'exercice 2023, la rémunération de la SCPI à la Société de Gestion s'élève à 16 864,20 €.



## V.14 - CONTROLE INTERNE, CONFORMITE ET RISQUE

### ▪ 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.

### ▪ Information relative à la catégorisation

Conformément à la réglementation applicable issue de la directive sur les marchés financiers, vous avez été catégorisé(e)s dans la catégorie des clients « non professionnels » ce qui vous permet de bénéficier de la protection la plus élevée.

Toutefois, si vous souhaitez passer dans la catégorie des clients « professionnels » nous vous invitons à contacter Euryale à [serviceclients@euryale-am.fr](mailto:serviceclients@euryale-am.fr). Un changement de catégorisation en client « Professionnel » aurait pour conséquence de réduire votre niveau de protection et d'information. Le changement de catégorie client sera effectué sous réserve de la réception de justificatifs et de l'accord de la Société de gestion.

### ▪ 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 où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de compétence.

Un second niveau de contrôle (permanent et périodique) est assuré par le Responsable du contrôle interne et de la conformité (le "RCCI") et 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 la 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.

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

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

En application de cette Directive, les Gestionnaires de FIA doivent adopter, pour les membres de leur personnel dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque des FIA qu'ils gèrent, des pratiques et des politiques de rémunération ayant pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés. Euryale a identifié 7,00 équivalents temps plein entrant dans cette catégorie pour l'année 2023, incluant 4,00 équivalents temps plein dans la catégorie des cadres dirigeants. Les rémunérations variables attribuées à ces collaborateurs sont déterminées en combinant l'évaluation de leurs performances individuelles, ainsi que celles de l'unité opérationnelle à laquelle ils appartiennent. Cette évaluation des performances objectives prend en compte aussi bien des critères quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques. Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée.

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

Sur l'exercice 2023 :

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 65,43 équivalents temps plein) s'est élevé à 4 114 402,20 euros.

Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Euryale sur l'exercice : 3 419 435,34 euros, soit 83 % 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, 694 966,86 euros, 17 % 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 1 176 741,79 euros, dont la rémunération des cadres dirigeants de 715 433,87 euros.

Aucun *carried interest* n'a été versé sur l'exercice 2023.

## V.16 – DECLARATION FISCALE

- Impôt sur le revenu

<b>IMPOT SUR LE REVENU (PERSONNE PHYSIQUE)</b>	
<b>REVENUS FONCIERS</b>	
Revenu brut	170 999,57 €
Autres charges déductibles	65 497,82 €
Revenu net	105 501,75 €
<b>Revenu par part</b>	<b>24,81 €</b>
<b>REVENUS FINANCIERS</b>	
Revenu	0,00 €
<b>Revenu par part</b>	<b>0,00 €</b>
<b>IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE</b>	
Valeur par part de l'IFI	1 016,58 €

- Impôt sur les sociétés

<b>IMPOT SUR LE REVENU (PERSONNE PHYSIQUE)</b>	
<b>REVENUS FONCIERS</b>	
Revenu brut	191 330,91 €
Autres charges déductibles	117 167,75 €
Revenu net	74 163,16 €
<b>Revenu par part</b>	<b>17,44 €</b>
<b>REVENUS FINANCIERS</b>	
Revenu	0,00 €
<b>Revenu par part</b>	<b>0,00 €</b>
<b>IMPOT SUR LA FORTUNE IMMOBILIERE</b>	
Valeur par part de l'IFI	1 016,58 €

## VI. RAPPORT FINANCIER DE L'EXERCICE

### VI.1 – ETAT DU PATRIMOINE

	ETAT DU PATRIMOINE au 31/12/2023			
	Au 31/12/2023	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022	Au 31/12/2022
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Placements immobiliers</b>				
<i>Immobilisations locatives</i>				
Terrains et constructions locatives	+ 4 334 839,00 €	4 322 500,00 €	+ 4 555 730,00 €	4 970 000,00 €
Immobilisations en cours	+		+	
<i>Charges à répartir sur plusieurs exercices</i>				
Commissions de souscription	+		+	
Frais de recherche des immeubles	+		+	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	+		+	
Autres frais d'acquisition des immeubles	+		+	
<i>Provisions liées aux placements immobiliers</i>				
Amortissement sur immobilisations corporelles	- 394,57 €			
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives	-		-	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 18 222,89 €		- 18 222,89 €	
Autres provisions pour risques et charges	-		-	
<b>TOTAL I</b>	<b>4 316 221,54 €</b>	<b>4 322 500,00 €</b>	<b>4 537 507,11 €</b>	<b>4 970 000,00 €</b>
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<i>Actifs immobilisés</i>				
Associés capital souscrit non appelé	+		+	
Immobilisations incorporelles	+		+	
Immobilisations corporelles d'exploitation	+ 28 130,71 €		+ 11 469,94 €	
Immobilisations financières	+		+	
<i>Créances</i>				
Locataires et comptes rattachés	+ 15 230,10 €	15 230,10 €	+ 22 315,22 €	22 315,22 €
Autres créances	+ 11 929,53 €	11 929,53 €	+ 10 844,72 €	10 844,72 €
Provisions pour dépréciation des créances	-		-	
<i>Valeurs de placement et disponibilités</i>				
Valeurs mobilières de placement	+		+	
Fonds de remboursement	+		+	
Autres disponibilités	+ 241 285,15 €	241 285,15 €	+ 41 553,84 €	41 553,84 €
<i>Provisions générales pour risques et charges</i>				
Provisions pour Litiges et risques	-		-	
<i>Dettes</i>				
Dettes financières	- 12 175,00 €	12 175,00 €	- 15 516,00 €	15 516,00 €
Dettes d'exploitation	- 19 472,98 €	19 472,98 €	- 7 527,89 €	7 527,89 €
Dettes diverses	- 286,00 €	286,00 €	- 286,00 €	286,00 €
Dettes diverses/Distribution	- 44 851,60 €	44 851,60 €	- 42 337,60 €	42 337,60 €
<b>TOTAL II</b>	<b>219 789,91 €</b>	<b>191 659,20 €</b>	<b>20 516,23 €</b>	<b>9 046,29 €</b>
<i>Comptes de régularisation actif et passif</i>				
Charges constatées d'avance	+ 0,00 €	0,00 €	+ 0,00 €	0,00 €
Charges à répartir sur plusieurs exercices	+		+	
Produits constatés d'avance	- -3 585,00 €	-3 585,00 €	- -3 585,00 €	-3 585,00 €
<b>TOTAL III</b>	<b>-3 585,00 €</b>	<b>-3 585,00 €</b>	<b>-3 585,00 €</b>	<b>-3 585,00 €</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>4 532 426,45 €</b>		<b>4 554 438,34 €</b>	
<b>VALEUR ESTIMEE DU PATRIMOINE</b>		<b>4 510 574,20 €</b>		<b>4 975 461,29 €</b>

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

## VI.2 – TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Capitaux propres comptables Evolution au cours de l'exercice	Situation de clôture au 31/12/2022	Situation d'ouverture au 01/01/2023	Affectation résultat N-1	Autres Mouvements	Situation de clôture au 31/12/2023
<b>Capital</b>					
Capital souscrit	4 252 000,00 €	4 252 000,00 €			4 252 000,00 €
Capital en cours de souscription					
<b>Primes d'émission</b>					
Primes d'émission	1 013 600,00 €	1 013 600,00 €			1 013 600,00 €
Primes d'émission en cours de souscription					
Prélèvement sur prime d'émission	-715 826,05 €	-715 826,05 €			-715 826,05 €
<b>Ecart d'évaluation</b>					
Ecart de réévaluation	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actif	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Ecart sur remboursement de parts	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Fonds de remboursement prélevés/ le résultat distribuable	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Plus ou moins values réalisées/ cessions d'immeubles	0,00 €	0,00 €		-21 765,05 €	-21 765,05 €
Réserves	0,00 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €
Report à nouveau	5 703,84 €	5 703,84 €	-1 039,45 €	0,00 €	4 664,39 €
<b>Résultat de l'exercice</b>					
Résultat de l'exercice 2022	88 252,55 €	88 252,55 €	-88 252,55 €	0	0,00 €
Résultat 2023	0,00 €	0,00 €		74 163,16 €	74 163,16 €
Acomptes sur distribution 2022	-89 292,00 €	-89 292,00 €		0,00 €	0,00 €
Acomptes sur distribution 2023	0,00 €	0,00 €		-74 410,00 €	-74 410,00 €
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 554 438,34 €</b>	<b>4 554 438,34 €</b>	<b>-89 292,00 €</b>	<b>-22 011,89 €</b>	<b>4 532 426,45 €</b>

## VI.3 – COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE

COMPTE DE RESULTAT AU 31/12/2022					
CHARGES	AU 31/12/2023	AU 31/12/2022	PRODUITS	AU 31/12/2023	AU 31/12/2022
Charges ayant leur contrepartie en produits	27 748,72 €	26 728,15 €	<b>Produits de l'activité immobilière</b>		
			Loyers	167 757,61 €	167 309,92 €
<b>Charges d'entretien du patrimoine locatif</b>			Charges facturées	22 688,90 €	22 728,08 €
Grosses réparations couvertes par provisions			Indemnités d'assurances	884,40 €	
Travaux d'entretien	3 645,27 €	744,78 €	<b>Produits annexes</b>		
Impôts et taxes	31 890,44 €	28 315,00 €	Autres produits divers		
Primes d'assurances	9 723,65 €	8 802,52 €	Indemnité de déspecialisation		
dotation	394,57 €		Transfert de Charges		
Autres Charges Immobilières	14 670,78 €	16 310,78 €			
<b>TOTAL CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>88 073,43 €</b>	<b>80 901,23 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>191 330,91 €</b>	<b>190 038,00 €</b>
Rémunération de la société de Gestion	16 864,20 €	12 938,86 €	Commissions de Souscriptions		
TVA non récupérable sur rémunération de gérance			Honoraires de souscriptions		
Commissions de Souscriptions					
Honoraires de souscriptions					
Frais d'Acquisitions					
Diverses charges d'exploitation	12 012,33 €	7 945,36 €	<b>Reprises des provisions d'exploitation</b>		
Frais sur ventes			Provisions Créances Douteuses		
perte sur creances	217,79 €		Provisions Grosses Réparations		
<b>Dotation aux provisions d'exploitation</b>			Provisions pour litiges		
Provisions pour dépréciation comptes débiteurs			Indemnités d'assurances		
Provisions pour créances douteuses			Transferts Charges d'Exploitation		
Provisions pour grosses réparations					
Provisions pour litiges					
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>29 094,32 €</b>	<b>20 884,22 €</b>	<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Charges financières			Produits financiers		
			Intérêts sur certificats dépôt		
			Autres produits financiers		
<b>TOTAL CHARGES FINANCIERES</b>			<b>TOTAL PRODUITS FINANCIERS</b>		
Amendes Fiscales & Pénales			Produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles s/ activités immobilières			Indemnités et divers produits exceptionnels		
Charges exceptionnelles			Produits except/.activités immobilières		
<b>TOTAL CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>TOTAL PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>74 163,16 €</b>	<b>88 252,55 €</b>			
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>191 330,91 €</b>	<b>190 038,00 €</b>	<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>191 330,91 €</b>	<b>190 038,00 €</b>

## **VII. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS**

### **A. INFORMATIONS CONCERNANT LES REGLES GENERALES D'EVALUATION**

#### **Règles et Méthodes comptables**

Les comptes annuels sur la durée de l'exercice de douze mois, entre le 1<sup>er</sup> janvier 2023 et la date de clôture du 31 décembre 2023, sont établis conformément aux dispositions réglementaires applicables aux sociétés Civiles de Placement Immobilier. Ils sont présentés en application de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée, du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifié et de l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la réglementation comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

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

	31/12/2023	31/12/2022
Nombre d'associés	88	88
Nombre de parts en souscription	4 252	4 252
Nombre de parts en jouissance	4 252	4 252
Valeur vénale du patrimoine immobilier	4 322 500,00 €	4 970 000,00 €
Valeur comptable	4 532 426,45 €	4 554 438,34 €
Valeur de réalisation	4 617 183,20 €	4 975 461,29 €
Valeur de reconstitution	4 510 574,20 €	6 018 420,49 €
Capitalisation	5 265 600,00 €	5 265 600,00 €
Résultat par part (1)	17,44 €	20,76 €
Dividende par part (1)	17,50 €	21,00 €
Report à nouveau par part (1)	1,10 €	1,34 €
Nombre d'actifs	21	22
Surface en m2	1 390	1 476
Taux d'occupation financier 4 <sup>ème</sup> trimestre (2)	83,62%	88,89%
Taux d'occupation financier annuel (2)	87,94%	87,13%
Prix de souscription	1 250,00 €	1 250,00 €
Valeur de réalisation	1 060,81 €	1 170,15 €
Nombre de parts créées sur l'exercice	0	0
Nombre de parts en attente de cession	0	0

(1) Calculé pour une part en jouissance

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

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

L'état du patrimoine fait apparaître les valeurs bilantielles des différents éléments d'actif aux cotés des « valeurs estimées » de ces mêmes éléments. La totalisation des valeurs bilantielles correspond aux capitaux propres comptables et la totalisation des valeurs estimées à la valeur d'expertise de ce même patrimoine. La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

## B. ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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



A compter du 1<sup>er</sup> 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 2023 le montant total de la provision pour gros entretiens s'élevait à 18 222,89 euros.

## C. PROVISION POUR DEPRECIATION DES CREANCES

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

## D. ACTIF D'EXPLOITATION

Locataires et comptes rattachés : **15 230,10 €** :

- Loyers et charges à recevoir 31/12 : 12 772,00 €
- Loyers et charges à recevoir encaissés sur janvier 2023 : 2458,10 €

Les autres créances : **11 929,53 €** dont :

- Fonds de roulement : 1 015,10 €
- Fonds travaux loi Alur (Cenon) : 7 746,41 €
- Fonds travaux loi Alur (Toulouse) : 3 168,02 €

Les valeurs de placements et disponibilités (Banque Palatine) : **241 285,15 €**

## E. PASSIF D'EXPLOITATION

Les dettes financières : **12 175 €** dont :

- Dépôt de garantie versés par locataires Cenon : 8 341 €
- Dépôt de garantie versés par locataires Toulouse : 3 834 €

Les dettes d'exploitation : **19 472,98 €** dont :

- Les factures dues et non parvenues (CAC, Expert, et Honoraires de Gestion) pour un montant de **7 200,00 €**
- Frais de banque : **84 €**

Les dettes diverses : **286 €**

Les dettes sur distribution de **44 851,60 €** dont :

- Des dividendes bloqués dus à un associé : **19 339,60 €**
- Des dividendes à payer pour un montant de **25 512,00 € (4T2023)**

## **F. DÉTAIL DES CHARGES D'EXPLOITATION**

Les charges d'exploitation se composent principalement de la rémunération de la gérance pour un montant de **16 864,20 €**

Les charges diverses d'exploitation **12 012,33 €** dont :

- Les honoraires du commissaire aux comptes pour 3 600 €
- Les honoraires d'expertise du patrimoine de 6 048 €
- Les formalités juridiques 676,32 € et les informations associés 672,20 €.
- Les frais bancaires de 452,78 €, les frais d'actes et de contentieux de 97,03 €, et la CFE (Cotisation foncière des entreprises) 466 euros.
- Les pertes sur créances locatives pour un montant de **217,69 €**

## **G. DETAIL DES CHARGES IMMOBILIERES**

Les charges immobilières se composent principalement de :

- Taxes foncières pour un montant de 31 890,44 € (Cenon 21 398,44 € et Toulouse 10 492 €)
- Assurances (PNO et loyers impayés) pour 9 723,65 € (PNO 2 420 € et Garantie locative 7 303,65 €)
- Travaux locatifs 3 645,27 €
- Charges locatives (propriétaires) d'un montant de 14 670,78 €
- Charges locatives (locataires) d'un montant de 27 748,72 € qui sont refacturées aux locataires et constatées en produits (charges facturées).

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

Mesdames, Messieurs,

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

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

Le 19 décembre 2023, la SCPI PIERVAL a cédé à TOULOUSE PURPAN un appartement de type T3 (A1.18) d'une surface pondérée de 76,43 m<sup>2</sup> ainsi qu'un parking sous-sol et un parking extérieur pour un prix net vendeur de 212 500 euros (prix d'acquisition de 220 891 euros).

La SCPI est donc actuellement propriétaire de 14 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 vénal en bloc » hors droits de mutation est estimée par l'expert immobilier de la SCPI à la somme de 4 322 500 euros au 31/12/2023 en baisse compte tenu du marché immobilier actuel qui s'est dégradé sur l'exercice 2023 du fait de l'augmentation des taux d'intérêt des crédits immobiliers réduisant la capacité d'emprunt des ménages

L'exercice 2023 a permis de dégager un résultat de 74 163,16 euros en comparaison à 88 252,55 euros pour l'exercice précédent du fait de la non-relocation d'appartements de grandes surfaces (T3 et T4) qui se sont libérés sur l'exercice afin d'être proposés à la vente sans locataire dans le cadre d'une « vente par accession à la propriété » (« vente libre »)

Ainsi, nous avons procédé en 2023 au paiement d'un dividende de 74 410 euros soit 17,50 euros par part.

Compte tenu du marché immobilier actuel, la Société de gestion a réuni une Assemblée Générale des associés le 22 février 2024 pour connaître leur position sur les conditions de cession du patrimoine. Les associés dans leur grande majorité ont souhaité décaler les ventes des biens immobiliers d'ici 2 à 3 ans en attendant que le marché soit devenu plus porteur. Des cessions pourront toutefois être réalisées pendant la période dès lors que les prix de vente sont au moins supérieurs aux prix d'acquisition des appartements.

Dans ce cadre il sera proposé aux associés de prolonger la durée de vie de la SCPI de 3 années.

Notre objectif principal pour l'année 2024 sera de continuer à louer le patrimoine immobilier et d'envisager toute opportunité de cession d'appartements.

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

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons l'honneur de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes et de la gestion de notre société pour l'exercice clos le 31 décembre 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 4 322 500 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 2023 a été de 17,50 euros par part (contre 21,0 euros en 2022) soit un montant total pour l'exercice de 74 410 euros.

Sur l'exercice 2023, les honoraires de gestion versés à la société Euryale pour la gestion des biens sociaux ont été vérifiés et se sont élevés à 16 864,20 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 19 décembre 2023, la SCPI PIERVAL a cédé à TOULOUSE PURPAN un premier appartement de type T3 (A1.18) d'une surface pondérée de 76,43 m<sup>2</sup> ainsi qu'un parking sous-sol et un parking extérieur pour un prix net vendeur de 212 500 euros.

Les comptes de la SCPI PIERVAL, tels qu'ils vous sont présentés pour cet exercice 2023, 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 74 163,16 euros est en baisse par rapport à celui de 2022 qui s'élevait à 88 252,55 euros du fait de la mise en vente d'appartements dès le départ d'un locataire qui a augmenté du fait de la vacance locative (TOF de 83,62).

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.

# X. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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 2023, 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 2023 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 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 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 27 mai 2024

Le Commissaire aux comptes

JPA

A handwritten signature in dark ink, consisting of a horizontal line with several loops and flourishes above it.

Hervé PUTEAUX



## **XI. RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTÉES**

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

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 A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **Conventions passées au cours de l'exercice écoulé**

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

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

### **Avec la société EURYALE ASSET MANAGEMENT.**

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

#### **1. Rémunération sur les augmentations de capital :**

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

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

#### **2. Rémunération sur la gestion du patrimoine :**

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

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2023 s'élève à 16.864 euros TTI.

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

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

Sur l'exercice 2023, aucune commission n'a été comptabilisée par la SCPI à ce titre.

Fait à Paris, le 27 mai 2024

Le Commissaire aux comptes,

JPA



Hervé PUTEAUX

## XII. PROJETS DE RESOLUTIONS SOUMISES A L'ASSEMBLEE MIXTE

### De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

#### Première résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, du Conseil de Surveillance ainsi que du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice 2023, l'état patrimonial, le compte de résultat et l'annexe comptable dudit exercice, ainsi que les opérations qu'ils traduisent.

#### Deuxième résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion Euryale au titre de sa gestion de la Société lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

#### Troisième résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, donne quitus entier et sans réserve au conseil de surveillance pour sa mission d'assistance et de contrôle lors de l'exercice social clos le 31 décembre 2023.

#### Quatrième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, constate que le bénéfice de l'exercice social clos le 31 décembre 2023 s'élève à la somme de 74 163,16 euros. Elle décide d'affecter le bénéfice distribuable de la façon suivante :

Résultat 2023 :	74 163,16 €
RAN antérieur :	4 664,39 €
<b>TOTAL DISTRIBUABLE</b>	<b>78 827,55 €</b>
Dividendes distribués :	74 410,00 €
<b>TOTAL DISTRIBUE</b>	<b>74 410,00 €</b>
RAN après affectation du résultat :	4 417,55 €

- A la distribution du dividende ordinaire déjà versé aux associés s'élève à 74 410,00 €,
- Par prélèvement sur le report à nouveau de 246,84 euros portant ce dernier à 4 417,55 €.

En conséquence, le dividende unitaire ordinaire revenant à une part est arrêté à 17,50 €.

L'Assemblée Générale prend acte et approuve le versement des acomptes trimestriels sur dividende effectués au cours de l'année 2023, et décidés par la société de gestion conformément à l'article L.214-103 du code monétaire et financier, à valoir sur le dividende de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

#### Cinquième résolution :

L'Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, approuve les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023 telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable 4 532 426,45 euros soit 1 065,95 euros par part

- valeur de réalisation 4 510 574,20 euros soit 1 060,81 euros par part
- valeur de reconstitution 5 508 208,40 euros soit 1 295,44 euros par part

**Sixième résolution :**

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

**Septième résolution :**

L'Assemblée Générale Ordinaire après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance et constate qu'il n'a pas été versé de jetons de présence aux membres du Conseil de Surveillance au titre de l'exercice 2023 et décide de ne pas allouer de jetons de présence au titre de l'exercice 2024 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.

## **De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire**

**Huitième résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, décide de proroger de trois années la durée de vie de la société sauf dissolution anticipée ou nouvelle prorogation.

**Neuvième résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, compte tenu de la résolution qui précède, décide de modifier l'article 5 des statuts intitulé « Durée » de la façon suivante :

*La société est constituée pour une durée de seize années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des sociétés de PARIS, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée prévus aux présents statuts.*

*Suite à la décision de l'Assemblée Générale en date du 27 juin 2024, la durée de vie de la société a été prorogée de trois années.*

**Dixième résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, décide de modifier la rédaction de l'article 31 des statuts sur le Commissaire aux comptes suppléant, en raison de la modification de la législation permettant de s'exempter de leur nomination dans certains cas.

**Onzième résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire compte tenu de la résolution qui précède, décide de modifier l'article 31 des statuts intitulé « Commissaires aux comptes et expert immobilier » de la façon suivante :

*« Un ou plusieurs Commissaires aux Comptes suppléants sont désignés par l'Assemblée Générale Ordinaire, en application de l'article L.823-1 du Code de Commerce ».*

Le reste de l'article 31 demeure inchangé.

**Douzième résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la Société de Gestion, décide de corriger l'erreur matérielle inscrite dans les statuts de la Société sur la durée du mandat de l'expert immobilier pour la porter de 4 à 5 ans.

**Treizième résolution :**

L'Assemblée Générale Extraordinaire compte tenu de la résolution qui précède, décide de modifier l'article 31 des statuts intitulé « Commissaires aux comptes et expert immobilier » de la façon suivante :

*« La valeur vénale des immeubles de la société résulte d'une expertise quinquennale réalisée par un expert nommé par l'Assemblée pour 5 ans ».*

Le reste de l'article 31 demeure inchangé.

**Quatorzième 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.