

SCPI « Scellier » à capital fixe - N° Siren : 524 187 143

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 11-30 en date du 23 août 2011.

La société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT a reçu l'agrément de l'AMF n° GS 10000001 du 28 janvier 2010

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période de validité **1^{er} avril au 30 juin 2014**

N° 14

Trimestre analysé **1^{er} trimestre 2014**

Cher(e) associé(e) ,

En 2013, 331.867 logements neufs ont été mis en chantier en France, un chiffre en repli de 4,2 % en un an bien en deçà de l'objectif gouvernemental– encore jamais atteint dans l'Hexagone– de 500.000 logements.

La construction de logements neufs en France a amplifié son recul au début de l'année 2014 et semble s'acheminer vers des mois encore plus difficiles : la crise continue de perturber le marché de l'immobilier alors que le besoin de se loger reste primordial pour l'ensemble de nos concitoyens.

Dans ce contexte nos programmes immobiliers ont bien résisté à la consolidation observée sur le plan national. En effet, les expertises immobilières réalisées à la fin de l'année 2013 font ressortir une valorisation du patrimoine dans le cas d'une « vente en bloc » à 4 590 000 € soit une progression de 0,75% par rapport à leur valeur d'acquisition et une valorisation du patrimoine dans le cas d'une « vente à la découpe » (lot par lot) à 4 830 000 € soit une progression de 6,02% par rapport à leur valeur d'acquisition .

Nous avons procédé à un arrêté comptable à la fin du 1^{er} trimestre 2014 affichant un résultat positif de 20.233 euros. Celui-ci a permis de totalement apurer le report à nouveau négatif des années précédentes, nous permettant ainsi de verser un premier dividende d'un montant de 3,30 €/part (avril 2014). Le prochain dividende ,au titre du 2^{ème} trimestre 2014, sera bien évidemment optimisé du fait de l'absence de perte reportable antérieure et de la location de notre patrimoine immobilier.

Comme chaque année, nous procéderons prochainement à la convocation de l'Assemblée Générale Annuelle qui se tiendra en juin 2014 afin de procéder à la présentation et à l'approbation des comptes annuels de la SCPI PIERVAL.

Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

David FINCK
Directeur Général

CHIFFRES CLES	31/12/2013	31/03/2014
Capital social	€ 4 252 000	€ 4 252 000
Capitalisation	€ 5 265 600	€ 5 265 600
Nombre de parts	4 252	4 252
Nombre d'associés	87	87
Parts en attente de retrait	0	0

PRINCIPALES VALEURS	Exercice 2013
Nominal	€ 1 000
Prime d'émission	€ 250
Prix de souscription	€ 1 250
Valeur ISF (*)	€ 1 078,05

(*) La valeur ISF à retenir est la valeur vénale des parts (Valeur de Réalisation). Sachez que vous restez seul responsable de la valeur que vous déciderez de déclarer.

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

La SCPI PIERVAL est une SCPI à capital fixe, les souscriptions ont pris fin le 31/12/2012.
Le véhicule est donc définitivement fermé à toute souscription.

CONDITIONS DE CESSON OU DE RETRAIT

Vous devez conserver vos parts pendant une période d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi. Cette période est à considérer à compter de la date de mise en location des derniers logements acquis par la SCPI. Une rupture préalable par l'associé de l'engagement de conservation des parts entraîne la majoration de l'impôt sur le revenu, l'année du désengagement, de l'intégralité des réductions d'impôt antérieurement obtenues. L'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que le marché secondaire sur ce type de SCPI est très peu animé et le terme naturel de la SCPI PIERVAL est celui de sa dissolution, échéance à laquelle le patrimoine sera mis en vente en vue de la liquidation de la société.

CONDITIONS D'EXECUTION DES ORDRES

Aucune part n'ayant été inscrite sur le registre d'ordres d'achat, il n'y a pas eu de transaction sur le marché secondaire.

MONTANT ET DATE DE PAIEMENT DU PROCHAIN ACOMPTE SUR DIVIDENDE

Le premier acompte sur dividende a été versé au titre du 1^{er} Trimestre 2014 (fin avril 2014) pour un montant de 3,30 € par part.

Le prochain acompte sera versé au titre du 2^{ème} trimestre 2014 , fin juillet 2014.

ETAT DU PATRIMOINE

▪ **Acquisitions et cessions du trimestre** : sans objet.

▪ **Actifs sous gestion** :

- 14 appartements BBC dans un programme d'habitation situé à Cenon (33 150) : 3 T2, 6 T3, 2 T4, 3 T4 Duplex ainsi que 9 parkings sous/sol et 5 garages boxés.
- 8 appartements BBC dans un programme d'habitation situé à Toulouse (31 300): 1 T2, 6 T3, 1 T4 ainsi que 8 parkings sous-sol et 5 parkings aériens.

▪ **Gestion locative** :

- Résidence « Les Trois Ponts » à Cenon : la résidence a été livrée en avril 2013 et les 14 logements acquis sont tous loués.
- Résidence « Vivento » à Toulouse : cet ensemble immobilier a été livré le 30 octobre 2013, et 3 logements sur les 8 acquis sont actuellement loués.

▪ **Taux d'occupation (31/03/2014)** :

- 17 appartements loués sur 22 appartements livrés
- Taux d'occupation financier (TOF): 76,83 %
- Taux d'occupation physique (TOP): 77,47 %
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m2
- Surface vacante au 31/03/2014: 328,77 m2

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI, il est l'expression de la performance locative de la SCPI. Ce taux doit être relativisé en période de livraison progressive du patrimoine.

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.