

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} juillet au 30 septembre 2014**N° 15**

Trimestre analysé

2^{ème} trimestre 2014

Cher(e) associé(e) ,

La construction de logements neufs a encore chuté de plus de 17% entre février et avril 2014. Ainsi, la construction de logements qui avait atteint 421.000 unités en 2011 avant de redescendre à 330.000 unités en 2013 s'établit à 316.000 unités sur 12 mois glissants , ce qui rend de moins en moins crédible les objectifs du gouvernement de construire 500.000 logements dans le but d'en finir avec le mal-logement et de faire baisser les prix de l'immobilier.

Pour favoriser la construction dans une période où les taux d'emprunt n'ont jamais été aussi bas (taux crédit hypothécaire mai 2014 - 2,85%) le gouvernement doit annoncer des mesures de simplification des normes de construction afin de construire plus vite et moins cher, et aménager certaines mesures phares de la loi ALUR telles que l'encadrement des loyers (à l'exception de la région parisienne). En effet, ces dernières mesures ont eut pour conséquence de freiner les investisseurs immobiliers qui y voyaient un renforcement du droit au logement au détriment du droit de propriété.

Les enjeux de l'immobilier de demain reposeront également sur la mise en œuvre du développement durable du patrimoine en s'attachant en particulier aux dépenses de chauffage. Votre SCPI a investi exclusivement en logements B.B.C (bâtiment basse consommation) qui respectent les exigences en matière de consommation éléments importantes pour les utilisateurs (locataires) mais également pour les investisseurs car cela sera un critère déterminant au moment de la revente du patrimoine.

Nous avons procédé à un arrêté comptable à la fin du 2^{ème} trimestre 2014 affichant un résultat positif cumulé de 41 206, 26 euros, ce qui nous permet de distribuer un dividende de 5,20 euros en forte amélioration par rapport au 1^{er} trimestre 2013.

Enfin, nous vous remercions pour la confiance que vous nous avez exprimée lors de l'Assemblée Générale Annuelle qui s'est tenue le 24 juin 2014. Toutes les résolutions proposées lors de cette assemblée ont été approuvées par les associés présents et représentés.

Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

David FINCK
Directeur Général

CHIFFRES CLES	31/12/2013	30/06/2014
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 CESSION 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 pour un montant de 5,20 € par part (fin juillet 2014).

ETAT DU PATRIMOINE

- **Acquisitions et cessions du trimestre** : sans objet.
- **Actifs sous gestion** :
 - 14 appartements BBC dans un programme d'habitation, livré en avril 2013, 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, livré en octobre 2013, 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 : 13/14 appartements loués suite à un départ au cours du 2^{ème} trimestre.
 - Résidence « Vivento » à Toulouse : 5/8 appartements loués suite à un départ au cours du 2^{ème} trimestre et à 2 lots en cours de commercialisation.
- **Taux d'occupation (30/06/2014)** :
 - 18 appartements loués sur 22 appartements livrés
 - Taux d'occupation financier (TOF) : 80,69 %
 - Taux d'occupation physique (TOP) : 80,37 %
 - Superficie totale du patrimoine : 1 459,42 m²
 - Surface vacante au 30/06/2014 : 225,22 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.