

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} octobre au 31 décembre 2014

N° 16

Trimestre analysé

3^{ème} trimestre 2014

Chers associés,

Le trimestre aura été marqué par l'avènement d'un nouveau dispositif fiscal en matière d'investissement locatif: le dispositif Pinel qui succède au Duflot, du nom de sa très controversée ex-ministre du logement. Ce nouveau dispositif, qui prendrait effet au 1er septembre 2014, pourrait se résumer en un simple changement de nom. Cependant, il présente quelques assouplissements en comparaison de son prédécesseur, sous réserve qu'ils soient confirmés par les textes réglementaires :

- la durée d'engagement de location pourra être de six, neuf ou douze ans et permettrait de bénéficier d'une réduction d'impôt respectivement de 12 % (6 ans) de 18 % (9 ans) et de 21 % (12 ans).
- la possibilité de louer à des ascendants ou des descendants.

Enfin, dans le cas d'investissements réalisés par le biais de SCPI, la réduction d'impôt serait désormais calculée sur la totalité de l'investissement, comme c'était déjà le cas dans les SCPI Scellier, contre 95 % pour les SCPI Duflot.

En ce qui concerne notre SCPI, nous avons mis en location sur le trimestre le dernier logement acquis et cela constitue le point de départ de la période d'engagement de location de 9 années.

La SCPI a enregistré sur le trimestre deux contentieux pour impayés, en cours de traitement, qui sont la conséquence de la conjoncture économique défavorable que subit actuellement notre pays. Ces dossiers font l'objet d'une prise en charge financière dans le cadre de notre contrat d'assurance « loyer impayé ».

Enfin, nous avons procédé à un arrêté comptable à la fin du 3^{ème} trimestre 2014 qui nous permet de distribuer, au titre de la période, un acompte sur dividende de 5,50 euros par part.

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 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 du dernier logement acquis par la SCPI (à compter du 16/09/2014). 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.

REVENUS DISTRIBUES PAR PART (en euros)

CHIFFRES CLES	1 T 2014	2 T 2014	3 T 2014	4 T 2014
Acompte sur dividendes	3.30 €	5.20 €	5,50 €	

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 : l'intégralité de la résidence est louée (14 logements) au 30/09/2014.
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 7 logements sur les 8 acquis sont actuellement loués.

▪ **Taux d'occupation (30/09/2014)** :

- 21 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 89,42 %
- Taux d'occupation physique (TOP): 95,80 %
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m²
- Surface vacante au 30/09/2014: 61,23 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.