

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} janvier au 31 mars 2015

N° 17

Trimestre analysé

 4^{ème} trimestre 2014

Chers associés,

L'année 2014 a été marquée par la gestion effective de l'ensemble du patrimoine immobilier de la SCPI dans la mesure où le dernier logement acquis a été loué le 16 septembre 2014, point de départ de la période de l'engagement de 9 années de location pour la SCPI dans le cadre du dispositif fiscal Scellier.

Notre patrimoine immobilier, qui fait l'objet annuellement d'une expertise par Icade-Expertise, s'élève en valeur vénale « en Bloc » hors droit de mutation à 4 557 K€. Cette valeur est supérieure à la valeur d'acquisition de notre patrimoine (4 555 K€) mais en légère baisse par rapport à 2013. Cette variation de 33 K€ (- 0,72%) s'explique par l'augmentation des droits de mutation qui sont passés de 6,20% (2013) à 6,90% (2014) et qui servent à la valorisation. Nos investissements immobiliers sur Toulouse et Bordeaux, villes régulièrement citées dans toutes les études de marché locatif pour leurs attraits économique et démographique, confirment le bien fondé de notre stratégie d'investissement dans les grandes métropoles régionales sur le long terme.

En terme locatif, l'intégralité de notre parc locatif est loué au 31/12/2014, ce qui démontre la bonne tenue de la demande locative sur Toulouse et Bordeaux. Nous avons enregistré sur l'exercice 2014, quatre dossiers contentieux pour loyers impayés qui sont la conséquence directe de la conjoncture économique difficile que connaît actuellement notre pays. Ces dossiers font l'objet d'une prise en charge intégrale dans le cadre de notre contrat d'assurance avec toutefois un décalage normal de trésorerie entre les déclarations de sinistre et leurs indemnités.

Nous avons procédé à un arrêté comptable à la fin du 4^{ème} trimestre 2014 qui nous permet de distribuer un acompte sur dividende de 6,30 € par part en progression par rapport à l'ensemble des trimestres précédents.

L'ensemble de l'équipe d'Euryale Asset Management vous souhaite une excellente année 2015 ainsi qu'à vos proches.

Patrick VANDENBERG
Directeur Général Délégué

David FINCK
Directeur Général

CHIFFRES CLES	31/12/2013	31/12/2014
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 2014
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 €	6,30 €

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 31/12/2014.
 - Résidence « Vivento » à Toulouse : l'intégralité de la résidence est louée (8 logements) au 31/12/2014.
- **Taux d'occupation (31/12/2014)** :
 - 22 appartements loués sur 22 appartements
 - Taux d'occupation financier (TOF): 96 %
 - Taux d'occupation physique (TOP): 100 %
 - Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m²
 - Surface vacante au 31/12/2014: néant

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.