Pierval

Société Civile de Placement Immobilier

L'INVESTISSEMENT DURABLE

EURYALE
ASSET MANAGEMENT

L'ensemble des illustrations de ce document sont des exemples des résidences gérées par le Groupe Elience. Photos non contractuelles.

SCPI PIERVAL
FACTEURS DE RISQUES

Lorsque vous investissez dans une SCPI de type « SCELLIER » « label BBC » donnant droit à une réduction d'impôt majorée en raison d'investissement effectué en biens immobiliers bénéficiant du label BBC (Bâtiment basse consommation énergétique) vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

Votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe B de l'introduction POLITIQUE D'INVESTISSEMENT et au chapitre IV paragraphe D, REGIME FISCAL SCELLIER, de la note d'information de la SCPI PIERVAL.

SCPI de type « SCELLIER » « label BBC » donnant droit à une réduction d'impôt majorée en contrepartie d'une durée de blocage des parts de 13 ans et d'un risque de perte en capital

Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale. A compter de l'imposition des revenus 2012, le total des avantages fiscaux issus de l'application des dispositions de l'article 200-0 A du code général des impôts ne peut pas procurer au contribuable fiscalement domicilié en France, une réduction du montant de l'impôt dû supérieure à la somme d'un montant de 18 000 € et d'un montant égal à 4% du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier.

- Il s'agit d'un placement à long terme :

Vous devez conserver vos parts pendant une durée d'au moins 9 ans sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi ; cette période pourra être plus longue puisqu'elle court à compter de la date de mise en location des derniers immeubles acquis par la SCPI. Le délai de détention des parts est donc estimé à environ 13 ans à compter de la date de souscription, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer son argent qu'à partir de la dissolution de la société.

- Le capital investi n'est pas garanti :

La liquidité du placement sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés. La SCPI ne garantit pas la vente de vos parts.

Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- Des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles et du niveau des loyers (plafonds fixés par la loi).

- Du montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI (voir durée de la SCPI au chapitre V LA SOCIETE – DENOMINATION, FORME, OBJET SOCIAL, DUREE, paragraphe A de la note d'information). Ce montant dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation sur la durée du placement.

- Cet investissement comporte un risque en perte de capital.

Ainsi la rentabilité de la SCPI ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations et non sur la seule réduction d'impôt. Le traitement fiscal dépend de votre situation individuelle et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Information sur les OPCI

Créés par l'ordonnance n° 2005-1278 du 13 octobre 2005, les Organismes de Placement Collectif en Immobilier sont effectifs depuis le 18 avril 2007, date d'homologation des dispositions du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (« AMF ») relatives aux OPCI, parues au Journal Officiel du 15 mai 2007.
Les OPCI ont pour objet l'investissement direct ou indirect dans des immeubles en vue de leur location et accessoirement la gestion d'instruments financiers. Ils pourront prendre la forme soit de fonds de placement immobilier (FPI) dont les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des revenus fonciers - même régime que ceux des SCPI -, soit de sociétés de placement à prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) dont les revenus distribués sont soumis à la fiscalité des capitaux mobiliers.
Conformément à l'article L.214-84-2 du Code Monétaire et Financier, les SCPI doivent tenir, avant le 15 mai 2012, une assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier.
Compte tenu des spécificités fiscales inhérentes au dispositif « SCPI SCELLIER » « label BBC » et du risque de remise en cause des réductions d'impôt obtenues par les porteurs de parts en cas de transformation, l'Assemblée Constitutive du 20 juillet 2010 a écarté la transformation de la SCPI en OPCI.

EURYALE ASSET MANAGEMENT

Introduction

Même s'il est soumis à des cycles, l'investissement immobilier demeure un placement moins volatil que les valeurs mobilières.

Le montant de l'investissement initial, la valorisation des emplacements de 1er ordre, les risques liés à la gestion et la location peuvent constituer un frein à l'acquisition de logement en direct. Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) peuvent représenter une solution pertinente. Vous pourrez ainsi détenir en portefeuille, via l'acquisition de parts en contrepartie du paiement d'une commission de souscription, des actifs que vous ne pouvez ou ne souhaitez pas acquérir en direct mais aussi vous constituer ou diversifier votre portefeuille d'actifs pour un montant plus adapté à vos capacités financières qu'un investissement immobilier en direct.

EURYALE ASSET MANAGEMENT a lancé une SCPI de logement dénommée PIERVAL.

Adossée au régime fiscal SCELLIER « label BBC », cette SCPI d'habitation permettra de répondre aux besoins d'une clientèle qui souhaiterait bénéficier du régime fiscal SCELLIER « label BBC » (dès 6 250 € d'investissement avec un plafond de 300.000 €), soit de compléter fiscalement un investissement en direct par une souscription de parts de SCPI. Afin de bénéficier de ce régime fiscal, vous devrez cependant conserver ses parts pendant une durée de 13 ans. De plus, en raison d'une liquidité très restreinte de ce produit, vous ne devez pas espérer récupérer votre capital avant la dissolution de la SCPI.

Politique d'investissement

Etude des zones géographiques

Le choix des biens sélectionnés par EURYALE ASSET MANAGEMENT tiendra compte de la densité urbaine et de la santé économique de l'agglomération. Cette exigence permettra d'assurer une demande qualitative à l'offre locative proposée par la SCPI Pierval. A la dissolution de cette dernière, la vente du patrimoine pourra, dès lors, s'effectuer dans les meilleures conditions possibles pour les associés en termes de prix et de délais.
Afin de parvenir à cet objectif, des analyses seront systématiquement effectuées lors de l'étude d'un bien. Elles prendront notamment en compte:

- l'évolution à moyen terme de la demande locative en considérant les prévisions démographiques et le revenu disponible par habitant ;
- l'historique du marché immobilier de l'agglomération et de sa région ;
- le niveau des loyers et le taux de propriété ;
- les prestations de services de la zone (transport en commun, écoles, hôpitaux, crèches pour enfants, commerces de proximité etc…) ;
- le bassin d'emploi et ses perspectives de développement ;

Les conclusions de ces analyses permettront de sélectionner des actifs répondant aux besoins dans des zones urbaines à fort potentiel (zone A, B1 et B2).

Les critères de sélection

La sélection des biens s'orientera principalement sur :

- des appartements composés de 2 à 4 pièces, qui se caractérisent globalement par une profondeur de marché. Cependant, les études pourront également porter sur des biens de taille différente, notamment dans les zones littorales où ils peuvent à terme constituer une résidence de retraite, et dans les villes universitaires pour répondre au besoin de logement des étudiants. La demande locative et la spécificité géographique du marché pourront également conduire EURYALE ASSET MANAGEMENT à prendre en considération, suivant les opportunités, des logements de taille différente ;
- afin de minimiser les risques locatifs et faciliter la revente à terme par les associés, la société n'investira pas plus de 50% dans un programme proposant 50 lots ou plus ;
- des logements répondants aux exigences de performance environnementale afin de répondre à la réglementation thermique et à la performance énergétique.

Le type d'investissement

La société investira exclusivement en biens immobiliers répondant au label haute performance énergétique et plus spécifiquement au label dit « BBC », Bâtiment basse consommation énergétique. Les logements acquis ou construits en 2012 devront bénéficier du label BBC afin de permettre aux associés de la SCPI d'appliquer le taux de réduction d'impôt de 13 % en 2012.
Les investissements seront sélectionnés parmi les actifs éligibles au dispositif fiscal « Scellier » « label BBC », à savoir :

- des logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ;
- des logements après réhabilitation si les logements ne satisfont pas aux conditions de décence prévues par les textes, leur permettant à l'issu des travaux d'acquérir des performances techniques voisines de celles des logements neufs,
- des logements en vue de leur transformation dès lors que ces logements étaient, avant l'acquisition, affectés à un autre usage que l'habitation,
- éventuellement et de façon accessoire des logements nus en résidence-services de type EHPAD (Etablissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes).

L'investissement dans une SCPI Fiscale "Scellier - Label BBC" en contrepartie d'une durée de blocage des parts de 13 ans

Le formalisme d'acquisition de parts de SCPI est assez simple puisqu'il s'agit de remplir et de signer un bulletin de souscription et de payer le prix correspondant après avoir pris connaissance des documents réglementaires (statuts, note d'information, bulletin trimestriel) ainsi qu'avoir rempli et signé le test d'adéquation du produit.

En contrepartie, vous vous acquittez d'une commission de souscription (comprise dans le prix de souscription) de 11%HT (13,156%TTC au taux de TVA de 19,6 % actuellement en vigueur) afin de couvrir les frais de collecte et de recherche d'investissement.

Revenus potentiels

Suivant les conditions de location des biens de la SCPI et sous réserve de la décision prise par l'Assemblée Générale des associés de la SCPI, vous pourrez percevoir trimestriellement une quote-part des loyers après déduction des charges et frais de gestion.
Les loyers sont indexés à ce jour sur l'indice de référence de loyers (dit « IRL »), toute modification de cet indice peut modifier l'évolution des loyers.

Bénéfice fiscal

Vous bénéficiez du régime fiscal dès la date de votre souscription sans attendre la livraison ou la location des biens.

Vous bénéficiez du régime fiscal « SCELLIER » « label BBC » dès la date de votre souscription sans attendre la livraison ou la location des biens acquis par la SCPI.
A ce titre, pour l'année 2012, vous bénéficiez d'une réduction d'impôt égale à 13 % du montant de votre souscription, avec un maximum de souscription de 300.000€, étalée sur 9 ans.

En contrepartie de ce bénéfice fiscal, la durée de conservation des parts est de 13 ans compte tenu des délais d'investissement, d'achèvement des immeubles et de l'engagement de location des biens.

De plus, l'avantage fiscal n'étant pas transmissible, la liquidité de cet investissement est très restreinte. Ainsi, la revente éventuelle de vos parts avant le terme de la SCPI ne pourrait se faire qu'avec une forte décote. Il est donc important de considérer que vous ne pourrez récupérer votre argent qu'à partir de la dissolution de la SCPI.

Avant de souscrire l'investisseur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale. A compter de l'imposition des revenus 2012, le total des avantages fiscaux issus de l'application des dispositions de l'article 200-0 A du code général des impôts ne peut pas procurer au contribuable fiscalement domicilié en France, une réduction du montant de l'impôt dû supérieure à la somme d'un montant de 18 000 € et d'un montant égal à 4% du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

EURYALE
ASSET MANAGEMENT

L'information des associés

Votre information est assurée par le biais des bulletins trimestriels d'information et par le rapport annuel.

Accès au régime fiscal «Scellier» «label BBC» au travers d'une SCPI. La réduction d'impôt sur le revenu est proportionnelle à votre investissement à hauteur de 13 % du prix de souscription (nominal+prime d'émission) et répartie par parts égales sur 9 ans.

Dans l'hypothèse où le montant de cette réduction est supérieur au montant de l'impôt que vous devez, le solde excédentaire peut être imputé sur le montant de votre impôt sur le revenu des 6 années suivantes. Pour bénéficier de l'avantage fiscal, vous devez conserver vos parts de SCPI pendant 9 ans à partir de la date de la location du dernier bien immobilier acheté par la SCPI. Ainsi, la durée de conservation des parts de la SCPI est d'environ 13 ans compte tenu du délai précité, du délai de construction des immeubles, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint vous ne pouvez espérer récupérer votre capital qu'à partir de la dissolution de la société.

Le montant maximum de votre investissement dans une SCPI est de 300.000 euros par an. La réduction d'impôt correspondante entre dans le champ du plafonnement global des niches fiscales. Avant de souscrire l'investisseur doit s'assurer que ce produit correspond à sa situation fiscale. A compter de l'imposition des revenus 2012, le total des avantages fiscaux issus de l'application des dispositions de l'article 200-0 A du code général des impôts ne peut pas procurer au contribuable fiscalement domicilié en France, une réduction du montant de l'impôt dû supérieure à la somme d'un montant de 18 000 € et d'un montant égal à 4% du revenu imposable servant de base au calcul de l'impôt sur le revenu.

Le financement à crédit de votre acquisition de parts de SCPI

Suivant l'analyse de vos besoins et de votre capacité de remboursement, vous pouvez prendre la décision de financer votre acquisition en ayant recours au crédit.
Dans ce cadre, vous devrez prendre en compte la variabilité des revenus de la SCPI, qui ne sont pas garantis pour adapter l'échéancier de votre crédit. A ce titre, en cas de diminution ou d'absence de dividendes vous devrez supporter le paiement des mensualités de votre crédit.
Les intérêts d'emprunt sont déductibles de vos revenus fonciers selon les mêmes règles que l'immobilier en direct.

Avertissement dans le cadre d'un financement à crédit

Les revenus de la SCPI seront versés de manière trimestrielle, il convient donc de prendre cet élément en compte dans le cadre d'un financement à crédit pour la périodicité des échéanciers bancaires.
De la même manière, nous attirons votre attention sur le délai de jouissance des parts de la SCPI PIERVAL. Ce délai de jouissance a été fixé au 1er jour du troisième mois suivant la souscription.
Si le rendement des parts achetées n'est pas suffisant pour rembourser le crédit vous devrez payer la différence.

Les biens de la SCPI

La société de gestion s'attachera à sélectionner des biens avec un objectif de mutualisation et de diversification du risque afin de limiter le risque de vacance locative et le risque de marché. La diversification s'opèrera à travers trois fondamentaux : la diversification géographique (biens situés dans toute la France), la diversification de la typologie (appartements ou maisons individuelles de taille variée répondant aux demandes locatives locales) et la diversification des locataires (avec une sélection au niveau de la solvabilité afin de limiter le risque d'impayé).

En contrepartie de cette mutualisation et de cette diversification du risque, il est important de noter qu'une réglementation encadre la gestion des biens de la SCPI. Ainsi, dans le cadre du régime SCELLIER « label BBC », les loyers sont plafonnés selon les zones géographiques. Les SCPI sont également limitées en matière de travaux d'agrandissement et de reconstruction.

La gestion de la SCPI

En investissant dans une SCPI, vous bénéficiez d'une gestion réalisée par des professionnels de l'immobilier, tant dans la sélection des investissements, que dans la recherche et la sélection des locataires ainsi qu'au niveau de la gestion technique des biens.

En contrepartie, la SCPI verse une commission de gestion (de 10% HT, soit 11,96% TTC au taux de TVA de 19,6 % actuellement en vigueur, des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets, destinée notamment à couvrir les frais de personnel, de siège social, d'information des associés, de gestion du patrimoine etc…) à la Société de Gestion. Les honoraires des experts immobiliers restent également à la charge de la SCPI.

Le gestionnaire de la SCPI : Euryale Asset Management

La SCPI Pierval est gérée par l'équipe d'EURYALE ASSET MANAGEMENT filiale du Groupe Elience, dirigée par son Directeur Général, Patrick VANDENBERG.

De gauche à droite :
Patrice Morlet – Responsable Comptable
David Finck – Administrateur
Didier Zeugschmitt –Membre du Comité d'Investissement
Joël Thiery - Membre du Comité d'Investissement
Jean-Jacques Olivié – Président du Conseil d'Administration
Alexander Breiding – Gérant Immobilier
Joël Lamandé – Administrateur
Patrick Vandenberg – Directeur Général
Fréderic Lecomte – Conseiller auprès du Responsable Contrôle Conformité Interne

Le Groupe Elience

Le Groupe Elience bénéficie d'une expérience de près de 20 ans dans le domaine de l'immobilier neuf. Ce Groupe immobilier indépendant gère actuellement un portefeuille immobilier de plus de 18 000 logements sous mandat, soit 2,5 milliards d'encours d'actifs immobiliers répartis sur 350 résidences.

Partenaire du Groupe Les Patrimoines de France, le Groupe Elience se distingue par un positionnement sur l'ensemble de la chaîne des métiers de l'immobilier intégrant le montage d'opérations immobilières, la commercialisation de programmes neufs et l'administration de biens. Depuis 2010, le Groupe s'est également doté d'une filiale en charge de la gestion pour le compte de tiers d'actifs immobiliers : EURYALE ASSET MANAGEMENT.

Comptant près de 160 collaborateurs, le Groupe est très attaché à la satisfaction de ses clients et à ce titre est certifié ISO 9001 (version 2008) pour l'ensemble de ses processus métiers.

Une expérience de près de 20 ans dans le domaine de l'immobilier neuf

La société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT bénéficie de l'expérience des sociétés Patrimoines de France et Elience dans les domaines du montage d'opérations immobilières, de la commercialisation de programmes immobiliers ainsi que de l'administration de biens d'habitation neufs.

Cette complémentarité métier à la fois dans la gestion pour le compte de tiers et la gestion immobilière de logements neufs permet à la société de gestion EURYALE ASSET MANAGEMENT de proposer à ses investisseurs un produit SCPI qui répondra parfaitement aux exigences d'un produit financier adossé à un sous-jacent purement immobilier.

Pierval

Société Civile de Placement Immobilier

La SCPI Pierval est une propriété collective de biens immobiliers éligibles au régime fiscal « Scellier » « label BBC », en contrepartie d'une durée de blocage des parts de 13 ans et d'un risque de perte en capital, dont les associés détiennent des parts en vue d'en percevoir trimestriellement les revenus potentiels sous réserve de la délibération de l'Assemblée Générale des Associés.

Pierval est une SCPI à capital fixe qui augmente son capital jusqu'à atteindre son capital social maximum, fixé à 25 millions d'euros, ou jusqu'à la date de fin de la période de souscription fixée au 31 décembre 2012.

Clôture de la souscription	31 décembre 2012
Minimum de parts à souscrire	5 parts
Montant minimum de souscription	6.250 €
Prix de souscription	1.250 €
Dont nominal	1.000 €
Dont Prime d'émission	250 €
Commission de souscription	11%HT (soit pour une part 137,50 euros HT). La commission de souscription est imputée sur la prime d'émission.
Commission de gestion	10%HT des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets.
Commission de cession des parts	5% HT de la somme revenant au vendeur. Commission due par l'acquéreur dans le cadre de cession et de mutation de parts sur le marché secondaire.
Mise en jouissance des parts	fixé au 1er jour du troisième mois suivant la souscription (pour une souscription le 15 janvier 2012 la jouissance des parts débutera le 1er avril 2012).
Distribution potentielle des revenus	trimestrielle
Forme des parts	nominative
Objet social de la SCPI Pierval	La société a pour objet, dans le cadre de l'article 199 septvicies, VIII, du CGI, l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier constitué d'immeubles locatifs acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement ou d'immeubles réhabilités à neuf, à usage d'habitation principale situés en France. La société investira exclusivement en biens immobiliers répondant au label dit « BBC », Bâtiment Basse Consommation énergétique. Les logements acquis ou construits devront bénéficier du label BBC afin de permettre aux associés de la SCPI d'appliquer le taux de réduction d'impôt de 13 % en 2012.
Commissaire aux Comptes	MAZARS & GUERARD, 61 rue Henri Regnault 92075 Paris-La Défense Cedex
Expert immobilier	ICADE EXPERTISE, 9 rue Auber 75009 PARIS
Adresse de la SCPI Pierval	61 rue du Faubourg Montmartre 75009 PARIS
La société de gestion	Euryale Asset Management, SA au capital de 250.000 €

Actualisée en mai 2012

Société de gestion de SCPI agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le numéro GS 10000001 du 28 janvier 2010,
immatriculée au RCS Paris sous le numéro 518 574 033. Adresse : 61 rue du Faubourg Montmartre 75009 PARIS

EURYALE
ASSET MANAGEMENT