

Bulletin semestriel d'information

Période de validité

 1^{er} janvier au 30 juin 2023

Semestre analysé

 2^{ème} semestre 2022

41

Tout l'équipe EURYALE est heureuse de vous présenter nos meilleurs vœux de santé et de prospérité pour 2022. Au titre du 2^{ème} semestre 2022, les mouvements de la période sont les suivants :

Sur la Résidence de Cenon (33)

LOGEMENT	DATE DE SORTIE	DATE D'ENTRÉE	PRÉAVIS DE DÉPART
B-42		18/10/2022	
B-35	03/08/2022		
B-46	20/07/2022	04/11/2022	

Le locataire de l'appartement B-42 a quitté les lieux le 21/11/2021 et un bail a été signé pour une prise effective le 18/10/2022. Le locataire de l'appartement B-46 a quitté les lieux le 20/07/2022 et un bail a été signé pour une prise effective le 04/11/2022. Le locataire de l'appartement B-35 a quitté les lieux le 03/08/2022.

Sur la Résidence de Toulouse (31)

LOGEMENT	DATE DE SORTIE	DATE D'ENTRÉE	PRÉAVIS DE DÉPART
A1-19		29/07/2022	
A2-23	31/08/22	25/11/2022	

Le locataire de l'appartement A1-19 a quitté les lieux le 01/10/2021 et un bail a été signé pour une prise effective le 29/07/2022. Le locataire de l'appartement A2-23 a quitté les lieux le 31/08/2022 et un bail a été signé pour une prise effective le 25/11/2022.

Le taux d'occupation financier pour le 2^{ème} semestre 2022 s'élève à 86,17 % (86,92 % pour le 3^{ème} trimestre 2022 et 85,43 % pour le 4^{ème} trimestre 2022). Ainsi, en terme locatif, 21 appartements sur 22 sont loués au 31/12/2022.

La distribution des acomptes sur dividende du 2^{ème} semestre 2022 s'élève à 11,00 euros soit 5,00 euros au titre du 3^{ème} trimestre 2022 et 6,00 euros au titre du 4^{ème} trimestre 2022.

CHIFFRES CLES	31/12/2022	31/12/2021
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	88	88
Parts en attente de retrait	0	0

PRINCIPALES VALEURS	Exercice 2022
Nominal	€ 1 000
Prime d'émission	€ 250
Prime de souscription	€ 1 250
Valeur IFI (*)	€ 1 168,86

(*) La valeur IFI à retenir est calculée à partir de la valeur vénale des parts (Valeur de Réalisation) en ne retenant que la quote-part de l'immobilier. 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 distribués par part (en euros)

CHIFFRES CLES	4T 2022	3T 2022	2T 2022	1T 2022
Acompte sur dividendes	6,00 €	5,00 €	5,00 €	5,00 €

État 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 : 13 appartements sur 14 de la résidence sont loués au 31/12/2022
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 8 appartements sur 8 de la résidence sont loués au 31/12/2022

Taux d'occupation au 31/12/2022 :

- 21 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 86,17 %
- Taux d'occupation physique (TOP): 89,99 %
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m²
- Surface vacante au 31/12/2022: 87,70 m²

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI, il est l'expression de la performance locative de la SCPI. 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.