

Bulletin semestriel d'information

 Période de validité 1^{er} Janvier au 30 Juin 2024

 Semestre analysé 2^{ème} semestre 2023

43

Chèr(e)s Associé(e)s,

Toute l'équipe d'Euryale vous présente ses meilleurs vœux de santé, bonheur et prospérité pour l'année 2024.

En terme locatif, les mouvements de la période sont les suivants :

Sur la Résidence de Toulouse (31)

| DATE D'ENTRÉE | PRÉAVIS DE DÉPART | DATE D'ENTRÉE | PRÉAVIS DE DÉPART |
|---------------|-------------------|---------------|-------------------|
| A1-12 (T3) | 24/03/2023 | | A VENDRE |
| A1- 18 (T3) | 03/07/2023 | | VENDU 19/12/2023 |
| A2-04 (T2) | 04/08/2023 | 26/01/2024 | RELOUE |

Sur la Résidence de Cenon (33)

| LOGEMENT | DATE DE SORTIE | DATE D'ENTRÉE | PRÉAVIS DE DÉPART |
|-----------|----------------|---------------|-------------------|
| B-34 (T2) | 09/06/2023 | 19/01/2024 | RELOUE |
| B-25 (T4) | 23/10/2023 | | A VENDRE |

En terme d'arbitrage d'actifs, les mouvements de la période sont les suivants :

L'appartement A1-18 acquis pour un montant de 220 891 euros a été vendu le 19/12/2023 avec une moins-value de 21 765 euros dans un marché immobilier résidentiel à la baisse. Pour cette raison, il est prévu une assemblée générale en date du 22 février 2024 pour proposer aux associés de suspendre les cessions du patrimoine tant que la période ne sera pas propice à des cessions sauf à ce que les prix de vente proposés soient supérieurs aux prix d'acquisition des appartements.

Le taux d'occupation financier pour le 2^{ème} semestre 2023 s'élève à 83.62 % (92.26 % pour le 1^{er} semestre 2023). Ainsi, en terme locatif, 17 appartements sur 21 sont loués au 31/12/2023.

| CHIFFRES CLES | 31/12/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| 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 2023 |
|--------------------------------|---------------|
| Nominal | € 1 000 |
| Prime d'émission | € 250 |
| Prime de souscription | € 1 250 |
| Valeur IFI (Résident 2022) (*) | € 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 2023 | 3T 2023 | 2T 2023 | 1T 2023 |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Acompte sur dividendes | 6,00 € | 0 € | 5,50 € | 6,00 € |

État du patrimoine

Acquisitions et cessions du trimestre :

- Cession le 19/12/2023 de l'appartement A1-18 (Résidence Vivento à Toulouse).

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.
- 7 appartements BBC dans un programme d'habitation situé à Toulouse (31 300) : 1 T2, 5 T3, 1 T4 ainsi que 7 parkings sous-sol et 4 parkings aériens.

Gestion locative :

- Résidence « Les Trois Ponts » à Cenon : 12 appartements sur 14 de la résidence sont loués au 31/12/2023
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 5 appartements sur 7 de la résidence sont loués au 31/12/2023

Taux d'occupation au 31/12/2023 :

- 17 appartements loués sur 21 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 83,62 %
- Taux d'occupation physique (TOP): 82,06 %
- Superficie totale du patrimoine: 1 390,01 m²
- Surface vacante au 31/12/2023: 249,34 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.