

Bulletin semestriel d'information

 Période de validité 1^{er} Janvier au 30 Juin 2025

 Semestre analysé 2^{ème} semestre 2024

45

Chèr(e)s Associé(e)s,

Toute l'équipe d'Euryale vous présente ses meilleurs vœux de santé, bonheur et prospérité pour l'année 2025.

 Au titre du 2^{ème} semestre 2024, les mouvements de la période sont les suivants :

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

Sur la Résidence de Toulouse (31)

LOGEMENT	DATE DE SORTIE	DATE D'ENTRÉE	COMMENTAIRE
A1-24 (T3)	12/07/2024	-	DEPART
A2-23 (T4)	09/09/2024	25/10/2024	RELOUE

La résidence de Toulouse est actuellement totalement louée à l'exception de l'appartement A1-24 (T3) pour lequel le locataire a quitté le logement le 12/07/2024. L'appartement est en cours de relocation.

Sur la Résidence de Cenon (33)

LOGEMENT	DATE DE SORTIE	DATE D'ENTRÉE	COMMENTAIRE
A-43 (T3)	09/10/2024	12/11/2024	RELOUE
B-40 (T4)	23/06/2024	12/09/2024	RELOUE
B-44 (T4)	-	07/12/2024	RELOUE

La résidence de Cenon est actuellement totalement louée.

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

L'assemblée générale du 22 février 2024 a voté favorablement le décalage des ventes des biens immobiliers d'ici 2 à 3 ans en attendant que le marché immobilier soit devenu plus porteur. Toutefois des cessions pourront être réalisées dès lors que les prix de vente sont au moins supérieurs aux prix d'acquisition. Par ailleurs, aucune cession n'a été réalisée sur le semestre, le marché demeurant peu attractif en termes de demande.

 Le taux d'occupation financier pour le 2^{ème} semestre 2024 s'élève à 89,97 %. Ainsi, en terme locatif, 19 appartements sur 20 sont loués au 31/12/2024.

 La distribution des acomptes sur dividende du 2^{ème} semestre 2024 s'élève à 9,50 euros soit 4,00 euros au titre du 3^{ème} trimestre 2024 et 5,50 euros au titre du 4^{ème} trimestre 2024.

CHIFFRES CLES	31/12/2023	31/12/2024
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 2024
Nominal	1 000 €
Prime d'émission	250 €
Prime de souscription	1 250 €
Valeur IFI (Résident 2024) (*)	1 017,99 €

(*) 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 2024	3T 2024	2T 2024	1T 2024
Acompte sur dividendes	5,50 €	4,00 €	5,00 €	4,00 €

État du patrimoine

Acquisitions et cessions du trimestre :

- Pas de cession au 2^{ème} semestre 2024.

Actifs sous gestion :

- 13 appartements BBC dans un programme d'habitation situé à Cenon (33 150) : 2 T2, 6 T3, 3 T4, 2 T4 Duplex ainsi que 8 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 : 13 appartements de la résidence sont loués au 31/12/2024.
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 6 appartements sur 7 de la résidence sont loués au 31/12/2024.

Taux d'occupation au 31/12/2024 :

- 19 appartements loués sur 20 appartements (TOF) : 89,97 %
- Taux d'occupation physique (TOP) : 94,85 %
- Superficie totale du patrimoine : 1 348,91 m²
- Surface Vacante au 31/12/2024 : 69,41 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.