

Bulletin Semestriel d'information S2 2025



N°47 – Valable du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

Pierval, une SCPI Scellier Bâtiment Basse Consommation.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

Cher(s) Associé(e)s,

Au titre du 2^{ème} semestre 2025, les mouvements de la période sont les suivants :



Mouvements locatifs de la période

Sur la Résidence de Toulouse (31)

Logement	Date de sortie	Date d'entrée	Commentaire
A1-24 (T3)	12/07/2024	01/08/2025	Reloué

La résidence de Toulouse est totalement louée depuis le 1er août 2025.

Sur la Résidence de Canon (33)

Logement	Date de sortie	Date d'entrée	Commentaire
A-41 (T4)	30/06/2025	–	En vente
B-40 (T4)	30/06/2025	26/09/2025	Reloué
B-44 (T2)	04/12/2025	–	En vente

Les deux appartements libres (A-41) et (B-44) sont en cours de mandat de vente.



Actualités de la période et vie des associés

Afin de permettre le versement du prix de cession des appartements qui sont ou seront mis en vente avant la liquidation intégrale de la SCPI Pierval, l'Assemblée Générale Extraordinaire du 8 juillet 2025 a approuvé une réduction du capital social de 2 126 000 € ramenant ainsi le capital de 2 886 000 € à 760 000 €. Cette réduction a été réalisée par la diminution de 500 € de la valeur nominale de chacune des 4 252 parts sociales existantes (numérotées de 1 à 336, de 421 à 3 140 et de 3 157 à 4 352), qui passe ainsi de 1 000 € à 500 €. Cette réduction de capital n'est pas motivée par des pertes et le montant total de 2 126 000 € a été affecté en totalité au compte de prime d'émission. Les statuts de la société ont été modifiés en conséquence (articles 9 et 41), autorisant désormais la société à prélever et distribuer des sommes sur le compte de prime d'émission aux associés proportionnellement au nombre de parts détenues. A ce titre, une distribution exceptionnelle d'un montant de 70 €/part a été réalisée fin juillet 2025.

Appel à candidature conseil de surveillance

À l'occasion de la prochaine Assemblée Générale, il sera proposé le renouvellement des membres du Conseil de Surveillance de votre SCPI Pierval. En votre qualité d'associé, vous avez la possibilité de faire acte de candidature.

Pour ce faire, nous vous invitons à télécharger le formulaire de candidature et la déclaration de non-condamnation via [ce lien](#) et à nous les retourner dûment complétés et signés par vos soins. Ces formulaires peuvent également être obtenus sur simple demande auprès de nos services. Votre dossier devra nous parvenir **au plus tard le 16 mars 2026** :

- soit par courrier électronique à l'adresse suivante : ag@euryale.com
- soit par voie postale à l'adresse suivante :

Euryale–CDS Pierval
2, rue Paul Verlaine
31 200 Toulouse

Échelle de risques

1 2 3 4 5 6 7

Comme tout investissement en immobilier, investir en SCPI comporte des risques. Vous éclairer en toute transparence fait partie de notre engagement.

Durée du placement : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans, **Risque de perte en capital** : cet investissement comporte un risque de perte en capital, comme tout investissement.

Absence de garantie : la SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ou la mise en place d'un mécanisme de cession des actifs en vertu de la réglementation.

Taux d'occupation au 31/12/2025



- (1) Le taux d'occupation physique (TOP) se détermine par la division de la surface cumulée des locaux occupés par la surface cumulée des locaux détenus par la SCPI.
- (2) Le taux d'occupation financier (TOF) est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine 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.

Vos dividendes

Les dividendes ne sont pas garantis.

ACCOMPTE SUR DIVIDENDES :



La distribution des acomptes sur dividende du 2^e semestre 2025 s'élève à 9,00 € soit 4,00 € au titre du 3^e trimestre 2025 et 5,00 € au titre du 4^e trimestre 2025.

Valeurs

Nominal	500 €
Prime d'émission	250 €
Prix de souscription d'origine	1 250 €
Valeur IFI ⁽¹⁾ (Résident 2024)	940,62 €

Parts

	31/12/2024	31/12/2025
Nombre total de parts	4 252	4 252
Parts en attente de retrait	0	0

Au titre des deux derniers trimestres, aucune transaction n'a été constatée sur le marché par confrontation. Aucune part n'est inscrite sur les carnets d'ordres d'achats et de ventes. Aucun prix d'exécution n'a pu être établi.

- (1) 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.

Associés



Capitalisation⁽¹⁾



Capital social



(1) Le montant de capitalisation est obtenu en multipliant le nombre de parts sociales par le prix acquéreur (ou prix de souscription) de chacune d'elles à une date donnée.

État du patrimoine

Acquisitions et cessions du trimestre :

Néant.

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 : 11 appartements sur 13 de la résidence sont loués au 31/12/2025.
- Résidence "Vivento" à Toulouse : 7 appartements sur 7 de la résidence sont loués au 31/12/2025.

Informations générales

Société Civile de Placement Immobilier - SCPI « Scellier » au capital fixe de 4 252 000 € - RCS Paris N° 524 187 143. La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 11-30 en date du 23 août 2011.



Communication Associés

Les données personnelles des associés sont enregistrées dans un fichier informatisé par Euryale pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. En application de la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée et du Règlement Général sur la Protection des Données personnelles (Règlement UE 2016/679), les associés disposent, dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi que d'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Les associés disposent également d'un droit de définir des directives relatives au sort de leurs données personnelles après leur décès. Pour plus d'informations, les associés peuvent consulter la politique de confidentialité d'Euryale sur le lien suivant : <https://www.euryale-am.fr/politique-de-confidentialite/>



Conditions de cession et 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.



Risques

Montant investi : 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 des risques spécifiques liés à un investissement immobilier.

Durée des placements : il s'agit d'un placement à long terme, la durée minimale de conservation des parts recommandée est de 10 ans.

Risque de perte en capital : Cet investissement comporte un risque de perte en capital, la valeur de la part de SCPI peut évoluer de manière aléatoire en fonction notamment de l'évolution du marché immobilier, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.

Absence de garantie : La SCPI ne fait pas l'objet d'une garantie, elle ne garantit pas elle-même la revente des parts, ni le retrait des parts. Les rendements et les dividendes ne sont pas garantis et dépendront notamment de l'évolution du marché immobilier. La valeur de la part n'est pas garantie, vous pouvez perdre tout ou partie de votre investissement ou devoir revendre à un prix décoté.

Investissement à crédit : en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt des premières échéances en l'absence de revenus, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, et sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Risque de durabilité : les principaux risques en matière de durabilité auxquels sont exposés les investissements immobiliers sont liés aux changements climatiques : risques physiques liés à un événement climatique extrême, risques de transition liés au changement climatique impliquant de nouvelles normes de construction, risques liés à la réglementation environnementale qui conduirait la SCPI à engager une dépense directe ou indirecte. Les dépenses induites par la survenance d'un risque en matière de durabilité pourraient, le cas échéant, diminuer les revenus générés par l'investissement et, par conséquent, le rendement.