

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

**Période de validité**
**1<sup>er</sup> avril au 30 juin 2015**
**N° 18**
**Trimestre analysé**
**1<sup>er</sup> trimestre 2015**

Chers associés,

Après une année 2014 assez terne, l'immobilier commence à retrouver des couleurs en ce 1<sup>er</sup> trimestre 2015 avec une forte progression de la demande sur l'ensemble du territoire. Cette hausse de la demande se traduit concrètement par une hausse des transactions, celles-ci ont progressé de 1,2 % en régions alors que la tendance était plus à la stabilité à Paris (+ 0,1%) et en Ile-de-France (+ 0,2 %).

Le marché locatif s'est également ressaisi avec un taux de mobilité qui s'est accru en ce début d'année 2015 : à noter que cette mobilité se redresse particulièrement en Aquitaine, en PACA et en Bourgogne.

Les effets désastreux du dispositif Duflot qui ont paralysé le marché durant des mois, semblent s'estomper grâce aux corrections émanant du dispositif Pinel : le nombre de réservations de logements augmente depuis le dernier trimestre 2014, ce constat valant surtout pour les appartements de 2 et 3 pièces.

Notre parc immobilier présente un taux d'occupation financier (TOF) de 93,31% qui s'explique par l'existence de 2 logements vacants sur la période. La conjoncture économique actuelle nous oblige à être de plus en plus stricte sur l'étude des dossiers de candidature et la sélection des locataires afin d'éviter les situations d'impayés qui sont en forte progression.

Enfin, la distribution en avril 2015 de l'acompte sur dividende au titre du 1<sup>er</sup> trimestre 2015 se fera sur une base de 6,00 € par part.

**Patrick VANDENBERG**  
 Directeur Général Délégué

**David FINCK**  
 Directeur Général

CHIFFRES CLES	31/12/2014	31/03/2015
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	87	87
Parts en attente de retrait	0	0

PRINCIPALES VALEURS	Exercice 2014
Nominal	€ 1 000
Prime d'émission	€ 250
Prix de souscription	€ 1 250
Valeur ISF (*)	€ 1 078,05

(\*) La valeur ISF à retenir est la valeur vénale des parts (Valeur de Réalisation). 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.

## REVENUS DISTRIBUES PAR PART (en euros)

CHIFFRES CLES	1 T 2014	2 T 2014	3 T 2014	4 T 2014	1T 2015
Acompte sur dividendes	3,30 €	5,20 €	5,50 €	6,30 €	6,00 €

## ETAT 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 de la résidence sont loués au 31/03/2015.
  - L'appartement B35 a été libéré par le locataire le 10 décembre 2014.
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 7 appartements de la résidence sont loués au 31/03/2015.
  - L'appartement A2.23 a été libéré par le locataire le 11 mars 2015.
  - L'appartement A2.4 fait l'objet d'un dépôt de préavis depuis le 12/01/2015 pour un départ prévu le 09/04/2015.

▪ **Taux d'occupation (31/03/2015)** :

- 20 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 93,31 %
- Taux d'occupation physique (TOP): 88,42 %
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m<sup>2</sup>
- Surface vacante au 31/03/2014: 168,99 m<sup>2</sup>

Le taux d'occupation indique le taux de remplissage de la SCPI, il est l'expression de la performance locative de la SCPI. Ce taux doit être relativisé en période de livraison progressive du patrimoine. 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.