

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période de validité
1^{er} octobre au 31 décembre 2016
N° 24
Trimestre analysé
3^{ème} trimestre 2016

Chers associés,

Notre société de gestion a pour mission de gérer et d'entretenir votre parc immobilier composé de 22 logements sur 2 grandes métropoles régionales que sont Bordeaux et Toulouse.

Au cours de ce trimestre, notre SCPI a enregistré les mouvements locatifs suivants:

- Sur la Résidence de Cenon:

L'appartement A34 (départ du locataire au 29/04/2016) a été reloué le 06/08/2016, l'appartement B40 (départ du locataire au 30/06/2016) a été reloué le 16/08/2016, et l'appartement A14 (départ du locataire au 06/08/2016) a été reloué le 26/08/2016. Enfin, l'appartement B42 dont le locataire a quitté les lieux le 09/07/2016 n'est pas reloué sur le trimestre.

- Sur la Résidence de Toulouse

L'appartement A1.18 (expulsion du locataire au 28/04/2016) a été reloué le 22/08/2016. Nous avons également l'appartement A2.23 pour lequel un préavis de départ a été déposé par les locataires le 19/09/2016 avec un départ prévu pour le 19/10/2016.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 94,59% à comparer à celui du trimestre précédent de 94,95%.

Nous avons procédé à un arrêté comptable au 30 septembre 2016 qui affiche un résultat cumulé de 76 444,85 €. Ce résultat est minoré, du fait de la constatation d'une provision complémentaire sur le trimestre de 6 905 euros, au titre de la taxe foncière. En effet, ne bénéficiant plus pour 2016 de l'exonération de la taxe départementale pour les bâtiments à haute performance énergétique (exonération de 2 années) la taxe foncière, pour Bordeaux et Toulouse, est passée de 13 233 € à 22 439 € soit une augmentation de 9 206 € (+ 69,57 %). De ce fait, l'acompte sur dividende au titre de ce trimestre sera limité à 5,00 € par part.

David FINCK
Directeur Général

CHIFFRES CLES	30/06/2016	30/09/2016
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 2015
Nominal	€ 1 000
Prime d'émission	€ 250
Prix de souscription	€ 1 250
Valeur ISF (*)	€ 1 076,31

(*) 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 de la société.

REVENUS DISTRIBUES PAR PART (en euros)

CHIFFRES CLES	3T 2015	4T 2015	1T 2016	2T 2016	3T 2016
Acompte sur dividendes	6,50 €	6,50 €	6,40 €	6,60 €	5,00 €

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 sur 14 de la résidence sont loués au 30/09/2016
 - ❖ L'appartement B42 est vacant suite au départ du locataire en date du 09/07/2016.
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 8 appartements sur 8 de la résidence sont loués au 30/09/2016

▪ **Taux d'occupation (30/09/2016)** :

- 21 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 94,59 %
- Taux d'occupation physique (TOP): 94,19 %
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m²
- Surface vacante au 30/09/2016: 84,80 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.