

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

**Période de validité**
**1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2017**
**N° 25**
**Trimestre analysé**
**4<sup>ème</sup> 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 B42 (départ du locataire au 09/07/2016) a été reloué le 07/10/2016.

- Sur la Résidence de Toulouse

L'appartement A2.23 (départ du locataire au 31/10/2016) a été reloué le 05/12/2016.

En terme locatif, l'intégralité de notre parc locatif est loué au 31/12/2016, ce qui démontre la bonne tenue de la demande locative sur Toulouse et Bordeaux. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 97,94% à comparer à celui du trimestre précédent de 94,59%.

Nous avons procédé à un arrêté comptable au 31 décembre 2016 qui affiche un résultat cumulé de 98 449,09 € en comparaison au résultat de l'exercice précédent de 108 965,23 €. Cette différence, entre les 2 exercices, s'explique pour l'essentiel par l'augmentation importante de la taxe foncière sur Bordeaux et Toulouse du fait de la suppression sur l'exercice de l'exonération de la taxe départementale pour les bâtiments à haute performance énergétique (exonération temporaire de 2 années). De ce fait, l'acompte sur dividende au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016 sera de 5,25 € par part.

Enfin, au nom de toute l'équipe d'Euryale Asset Management, nous vous souhaitons tous nos vœux de bonheur et santé pour cette nouvelle année 2017.

**David FINCK**  
**Directeur Général**

CHIFFRES CLES	31/12/2016	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 2016
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	1 T 2016	2 T 2016	3 T 2016	4 T 2016
Acompte sur dividendes	6,40 €	6,60 €	5,00 €	5,25 €

## 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 : 14 appartements sur 14 de la résidence sont loués au 31/12/2016
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 8 appartements sur 8 de la résidence sont loués au 31/12/2016

▪ **Taux d'occupation (31/12/2016)** :

- 22 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 97,94 %
- Taux d'occupation physique (TOP): 100,00 %
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m<sup>2</sup>
- Surface vacante au 31/12/2016: 0 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. 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.