

# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

**Période de validité**
**1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2015**
**N° 20**
**Trimestre analysé**
**3<sup>ème</sup> trimestre 2015**

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.

Selon Clameur, observatoire du marché locatif privé, le recul de l'activité économique s'accompagne d'un allongement des délais de remise en location. Le niveau actuel moyen, au plan national, est de 8 semaines ce qui équivaut chaque année à une perte de l'ordre de 4,30% des loyers perçus.

Au cours de ce trimestre, notre SCPI a enregistré 2 relocations: 1 sur la résidence de Cenon et 1 sur la résidence de Toulouse. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 97% contre 90,72% pour le trimestre précédent. Cette amélioration s'explique par une faible vacance locative sur le trimestre.

Au 30 septembre 2015, nous avons un seul lot vacant sur la Résidence de Cenon (33) qui a fait l'objet d'une relocation effective le 9 octobre 2015. Nous avons également 2 logements pour lesquels un préavis de départ a été déposé par les locataires: Résidence de Cenon (B.34 au 30/11/2015) et Résidence de Toulouse (A1.13 au 04/11/2015).

Notre SCPI gère également un contentieux pour loyers impayés sur la Résidence de Cenon (lot A1.18). Il est à noter que notre contrat d'assurance nous permet de ne pas avoir à supporter les conséquences financières de ce contentieux locatif.

Ainsi, au titre du 3<sup>ème</sup> trimestre 2015, notre résultat comptable cumulé de la période s'élève à 81 255,88 euros en progression par rapport à celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014 (résultat de 67 269,52 euros) ce qui nous permet de verser un acompte sur dividende pour ce trimestre de 6,50 euros par part à l'identique de celui du trimestre précédent.

**Patrick VANDENBERG**  
 Directeur Général Délégué

**David FINCK**  
 Directeur Général

CHIFFRES CLES	31/12/2014	31/06/2015
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 de la société.

## REVENUS DISTRIBUES PAR PART (en euros)

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

## 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 30/09/2015. L'appartement A14 est vacant au 30/09/2015 et un nouveau locataire est entré dans les lieux le 9/10/2015.
  - Résidence « Vivento » à Toulouse : 8 appartements de la résidence sont loués au 30/09/2015
- **Taux d'occupation (30/09/2015)** :
  - 21 appartements loués sur 22 appartements
  - Taux d'occupation financier (TOF): 97,00 %
  - Taux d'occupation physique (TOP): 95,46 %
  - Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m<sup>2</sup>
  - Surface vacante au 30/09/2015: 66,30 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.