



# BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période de validité

1<sup>er</sup> janvier au 31 mars 2016**N° 21**

Trimestre analysé

4<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.

Au cours de ce trimestre, notre SCPI a enregistré 2 relocations sur la Résidence de Cenon (lot A14 et lot B34). Nous avons également 2 logements pour lesquels un préavis de départ a été déposé par les locataires sur le trimestre: Résidence de Cenon (B.34 au 30/11/2015), le logement a été reloué à la même date et Résidence de Toulouse le lot A1.13 a été libéré par le locataire au 20/11/2015. Ainsi, au 31 décembre 2015, nous avons donc un lot vacant sur la Résidence de Toulouse: le lot A1.13 (fin du préavis) et l'ensemble des appartements de la Résidence de Cenon (33) étaient loués.

Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 97,82 % contre 97,00 % pour le trimestre précédent.

Notre SCPI gère actuellement un contentieux pour loyers impayés sur la Résidence de Toulouse (lot A1.18). Le Tribunal de Grande Instance de Toulouse, en date du 17/12/2015, a ordonné l'expulsion des locataires. La décision rendue a été transmise à l'huissier pour qu'elle soit signifiée et exécutée.

Ainsi, au titre du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015, notre résultat comptable cumulé de la période s'élève à 108 965,23 euros en progression par rapport à celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2014 (résultat de 91 290,27 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.

Nous vous informons également de notre changement d'adresse au 10, rue La Fayette 75 009 Paris.

Enfin, l'ensemble de l'équipe d'Euryale Asset Management vous souhaite une excellente année 2016 pour vous et vos proches.

**Patrick VANDENBERG**  
Directeur Général Délégué

**David FINCK**  
Directeur Général

| CHIFFRES CLES               | 31/12/2014  | 31/12/2015  |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| 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 2015 |
|----------------------|---------------|
| 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          | 1T 2015 | 2T 2015 | 3T 2015 | 4T 2015 |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|
| Acompte sur dividendes | 6,00 €  | 6,50 €  | 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 : Tous les appartements de la résidence sont loués au 31/12/2015.
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 7 appartements sur 8 de la résidence sont loués au 31/12/2015
  - ❖ L'appartement A1.13 est vacant suite au départ du locataire en date du 20/11/2015.

▪ **Taux d'occupation (31/12/2015)** :

- 21 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 97,82 %
- Taux d'occupation physique (TOP): 95,80 %
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m<sup>2</sup>
- Surface vacante au 31/12/2015: 61,30 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.