

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période de validité
1^{er} octobre au 31 décembre 2018
N° 32
Trimestre analysé
3^{ème} trimestre 2018

Chers associés,

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

- Sur la Résidence de Cenon:

Le locataire de l'appartement A34 a quitté les lieux le 02/07/2018 et un nouveau locataire est entré dans les lieux le 07/07/2018. De la même manière, le locataire de l'appartement B35 a quitté les lieux le 31/08/2018 et un nouveau locataire est entré dans les lieux le 03/09/2018. Ceci démontre la très bonne demande locative sur la zone.

Ainsi, l'ensemble de la résidence est louée au 30/09/2018 et le taux d'occupation financier pour cette résidence s'est élevé à 99,72% en comparaison à 97,00% pour le trimestre précédent.

- Sur la Résidence de Toulouse

Le locataire de l'appartement A1-06 a quitté les lieux le 14/05/2018, l'appartement est toujours en cours de relocation. Il y a eu sur la période plusieurs visites et montages de dossiers de réservation qui n'ont finalement pas abouti à la signature d'un bail dans la mesure où les dossiers des candidats locataires ne présentaient pas les garanties de solvabilité suffisantes selon les critères de la compagnie d'assurance.

Le taux d'occupation financier pour la période pour cette résidence s'élève à 97,79% en comparaison à 95,41% sur le trimestre précédent. L'assurance « vacance locative » a versé à la société pour l'appartement A1-06 une indemnité de 1 888 euros pour la période du 01/07/2018 au 14/09/2019 (fin de la période d'indemnisation de 3 mois).

Ainsi, en terme locatif, 21 appartements sur 22 sont loués au 30/09/2018. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 99,01% à comparer à celui du trimestre précédent de 96.42%.

 Nous avons procédé à un arrêté comptable au 30 septembre 2018 qui affiche un résultat cumulé de 69 180,24 €. L'acompte sur dividende au titre du 3^{ème} trimestre 2018 sera de 5,00 € par part à l'identique du trimestre précédent.

David FINCK
Directeur Général

CHIFFRES CLES	31/12/2017	30/09/2018
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 2017
Nominal	€ 1 000
Prime d'émission	€ 250
Prix de souscription	€ 1 250
Valeur IFI (*)	€ 1 112,41

(*) La valeur IFI à retenir est calculée à partir de la valeur vénale des parts (Valeur de Réalisation) en ne retenant que la quote-part de l'immobilier. 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	3 T 2018	2 T 2018	1 T 2018	4 T 2017
Acompte sur dividendes	5,00 €	5,00 €	6,00 €	5,85 €

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 30/09/2018
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 7 appartements sur 8 de la résidence sont loués au 30/09/2018

▪ **Taux d'occupation (30/09/2018)** :

- 21 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 99,01 %
- Taux d'occupation physique (TOP): 95,24 %
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m²
- Surface vacante au 30/09/2018: 69,41 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.