

BULLETIN TRIMESTRIEL D'INFORMATION

Période de validité
1^{er} janvier au 31 mars 2019
N° 33
Trimestre analysé
4^{ème} trimestre 2018

Chers associés,

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

- Sur la Résidence de Cenon:

L'ensemble de la résidence est louée au 31/12/2018. Le locataire de l'appartement B46 a déposé son préavis de départ pour une sortie prévue le 03/03/2019. Le taux d'occupation financier pour cette résidence s'est élevé à 100% en comparaison à 99,72% pour le trimestre précédent.

- Sur la Résidence de Toulouse

L'appartement A1-24 a été reloué le 19/11/2018 suite au départ du locataire en date du 14/05/2018. L'appartement A2-04 est libre depuis le 29/09/2018, il est en cours de relocation. Le taux d'occupation financier pour cette résidence s'élève à 89,44% en comparaison à 97,79% sur le trimestre précédent. Cette variation s'explique par la vacance locative de l'appartement A1-24 pour la période du 15/09/2018 au 18/11/2018 date de sa relocation et par celle de l'appartement A2-04 pour la période du 01/10/2018 au 31/10/2018. Une indemnisation d'assurance « vacance locative » a été constatée à hauteur de 1 196 euros pour l'appartement A1-24 au titre de la période de novembre et décembre 2018 qui sera versée en 2019 (indemnisation de 3 mois avec une franchise d'1 mois).

 Ainsi, en terme locatif, 21 appartements sur 22 sont loués au 31/12/2018. Le taux d'occupation financier pour la période s'élève à 96,13% à comparer à celui du trimestre précédent de 99,01%. Nous avons procédé à un arrêté comptable au 31 décembre 2018 qui affiche un résultat cumulé de 95 796,27 €. L'acompte sur dividende au titre du 4^{ème} trimestre 2018 sera de 6,50 € par part soit un dividende de 22,50 euros par part au titre de l'année 2018.

Enfin, l'équipe d'Euryale Asset Management vous remercie de votre confiance et vous souhaite ses meilleurs vœux de santé et de prospérité pour cette nouvelle année 2019.

David FINCK
Directeur Général

CHIFFRES CLES	31/12/2017	31/12/2018
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 2018
Nominal	€ 1 000
Prime d'émission	€ 250
Prix de souscription	€ 1 250
Valeur IFI (*)	€ 1 122,53

(*) 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	4 T 2018	3 T 2018	2 T 2018	1 T 2018
Acompte sur dividendes	6,50 €	5,00 €	5,00 €	6,00 €

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 : 14 appartements sur 14 de la résidence sont loués au 31/12/2018
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 7 appartements sur 8 de la résidence sont loués au 31/12/2018

▪ **Taux d'occupation (31/12/2018)** :

- 21 appartements loués sur 22 appartements
- Taux d'occupation financier (TOF): 96,13 %
- Taux d'occupation physique (TOP): 96,50 %
- Superficie totale du patrimoine: 1 459,42 m²
- Surface vacante au 31/12/2018: 51,13 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.