

Bulletin semestriel d'information

Période de validité 1^{er} Juillet au 31 Décembre 2024Semestre analysé 1^{er} semestre 2024

44

Chèr(e)s Associé(e)s,

En terme locatif, les mouvements de la période sont les suivants :

Sur la Résidence de Toulouse (31)

LOGEMENT	DATE DE SORTIE	DATE D'ENTRÉE	PRÉAVIS DE DÉPART
A1-12 (T3)	24/03/2023	23/02/2024	RELOUE
A2-04 (T2)	04/08/2023	26/01/2024	RELOUE
A1-24 (T3)			DEPART LE 12/07/2024

La résidence de Toulouse est actuellement totalement louée.

Le locataire de l'appartement A1-24 (T3) a posé son préavis de départ pour le 12/07/2024 et il sera remis en location.

Sur la Résidence de Cenon (33)

LOGEMENT	DATE DE SORTIE	DATE D'ENTRÉE	PRÉAVIS DE DÉPART
B-34 (T2)	09/06/2023	19/01/2024	VENDU LE 24/04/2024
B-25 (T4)	23/10/2023	01/04/2024	RELOUE
B-35 (T4)	03/08/2022	03/05/2024	RELOUE
B-40 (T4)	23/06/2024		DEPART

La résidence de Cenon est actuellement totalement louée à l'exception de l'appartement B-40 (T3) pour lequel le locataire a quitté le logement le 23/06/2024. L'appartement sera remis à la location.

En terme d'arbitrage d'actifs, les mouvements de la période sont les suivants :

L'appartement B-34 acquis pour un montant de 132 644 euros a été vendu le 24/04/2024 pour un montant net de frais d'agence de 135 000 euros.

L'assemblée générale du 22 février 2024 a voté favorablement le décalage des ventes des biens immobiliers d'ici 2 à 3 ans en attendant que le marché immobilier soit devenu plus porteur. Toutefois des cessions pourront être réalisées dès lors que les prix de vente sont au moins supérieurs aux prix d'acquisition. Ainsi, l'ensemble des appartements qui étaient vacants et en cours de cession ont donc été remis à la location sur le 2^{ème} trimestre 2024.Le taux d'occupation financier pour le 1^{er} semestre 2024 s'élève à 98,01 %. Ainsi, en terme locatif, 19 appartements sur 20 sont loués au 30/06/2024.La distribution des acomptes sur dividende du 1^{er} semestre 2024 s'élève à 9,00 euros soit 4,00 euros au titre du 1^{er} trimestre 2024 et 5,00 euros au titre du 2^{ème} trimestre 2024.

Nous vous remercions de votre confiance et nous vous souhaitons un bel été.

CHIFFRES CLES	31/12/2023	31/12/2022
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	88	88
Parts en attente de retrait	0	0

PRINCIPALES VALEURS	Exercice 2023
Nominal	€ 1 000
Prime d'émission	€ 250
Prime de souscription	€ 1 250
Valeur IFI (Résident 2023) (*)	€ 1 016,58

(*) 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 distribués par part (en euros)

CHIFFRES CLES	2T 2024	1T 2024	4T 2023	3T 2023
Acompte sur dividendes	5,00 €	4,00 €	6,00 €	0 €

État du patrimoine

Acquisitions et cessions du trimestre :

- Cession le 24/04/2024 de l'appartement B-34 (Résidence Les Trois Ponts à Cenon).

Actifs sous gestion :

- 13 appartements BBC dans un programme d'habitation situé à Cenon (33 150) : 2 T2, 6 T3, 3 T4, 2 T4 Duplex ainsi que 8 parkings sous/sol et 5 garages boxés.
- 7 appartements BBC dans un programme d'habitation situé à Toulouse (31 300) : 1 T2, 5 T3, 1 T4 ainsi que 7 parkings sous-sol et 4 parkings aériens.

Gestion locative :

- Résidence « Les Trois Ponts » à Cenon : 12 appartements sur 13 de la résidence sont loués au 30/06/2024
- Résidence « Vivento » à Toulouse : 7 appartements sur 7 de la résidence sont loués au 30/06/2024

Taux d'occupation au 30/06/2024 :

- 19 appartements loués sur 20 appartements (TOF) : 98,01 %
- Taux d'occupation physique (TOP) : 93,59 %
- Superficie totale du patrimoine : 1 348,91 m²
- Surface Vacante au 30/06/2024 : 86,4 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.