

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 3^e trimestre 2015 - Valable du 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015
Période analysée : du 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015

N° 89 - OCTOBRE 2015

Éditorial



Rue de l'Aubrac Paris 12°

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	48,00 €
Acomptes de distribution 2015	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2015)	12,00 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2015)	12,00 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2015)	12,00 €
4 ^e trimestre - versement prévu vers le 20/01/2016	

Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	30/09/15
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	99,65 % ⁽⁵⁾	99,70 % ⁽⁵⁾	89,95 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 105,97	1 172,90	1 172,90
Valeur ISF par part (en €) ⁽⁴⁾	930,15	985,32	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	48,00	48,00	36,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽³⁾	1 664	1 661	1 658

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) La valeur ISF est égale à la moyenne des transactions sur le marché secondaire du 4^e trimestre.

(5) Moyenne annuelle.

Chers Associés,

En Europe, la demande reprend progressivement. La poursuite de la reprise au début du 3^e trimestre 2015 est favorisée par la politique monétaire accommodante, la dépréciation de l'euro et du pétrole. Les incertitudes concernant les pays émergents n'ont pas causé, pour l'heure, de "choc de confiance" sur l'économie européenne même si l'industrie allemande donne quelques signes de faiblesse. Les indicateurs portant sur la consommation des ménages sont bien orientés.

Tout ceci devrait favoriser l'emploi tertiaire et par conséquent la demande locative, l'investissement restant soutenu au regard de la rentabilité du marché immobilier par rapport aux autres classes d'actifs.

Le marché locatif :

- La demande placée (surfaces louées) de bureaux en Ile-de-France est en hausse de près de 40 % par rapport au 3^e trimestre 2014 et rattrape un premier semestre au ralenti. Depuis le début de l'année, cette demande n'est plus en baisse que de 6 % par rapport à la même période de 2014.
- Le marché du commerce reste bipolaire, les enseignes privilégient toujours les très bons emplacements (primes) dans le centre de la capitale et des grandes villes, et délaissent les emplacements secondaires.

Le marché de l'investissement :

Le montant total des investissements en immobilier d'entreprise pour le 3^e trimestre en Ile-de-France est de plus de 5 Mds €, en hausse de plus de 95 % par rapport au 3^e trimestre 2014. Comme pour le marché locatif, le marché de l'investissement rattrape le retard pris précédemment par rapport à une année 2014 jugée excellente.

Le marché résidentiel :

Les loyers connaissent un début d'année difficile avec une baisse de - 1,4 % sur les 8 premiers mois de l'année. La baisse des loyers qui provient de la hausse de l'offre de logements en location n'incite pas les propriétaires à rénover le parc locatif. Seul 15,8 % des logements ont fait l'objet de travaux d'amélioration et d'entretien en 2015.

La légère remontée des taux de crédit observée durant l'été a incité les acquéreurs à conclure plus rapidement.

Dans le neuf, les volumes des ventes restent bas mais la reprise se poursuit, portée par les mesures fiscales qui commencent à produire leurs effets auprès des investisseurs.

Dans l'ancien, les ventes se stabilisent, soutenues par des taux de crédit encore attractifs, mais restent globalement faibles. S'agissant des prix, ils restent orientés à la baisse à de rares exceptions, dans la capitale et certaines métropoles régionales.

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier du 3^e trimestre 2015 s'élève à 89,95 % contre 99,76 % sur le 2^e trimestre 2015.

Comme évoqué dans le précédent bulletin trimestriel, cette baisse ponctuelle du taux d'occupation financier s'explique par le départ d'un locataire de bureaux pour 462 m² le 30 juin dernier, les travaux de remise en état sont en cours afin de positionner ces surfaces à la location dans les meilleures conditions. La commercialisation a d'ores et déjà débuté et des premiers contacts sont en cours.

L'objectif de distribution 2015 reste inchangé à 48 € par part. Le montant du 3^e acompte versé en octobre est de 12 € par part.

Cordialement,

Anne Duperche-Rabant
Gérante de la SCPI



État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 30/09/2015
1 à 9 Rue de la Nativité 11 à 19 Rue de l'Aubrac 34 à 36 Rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	89	-	2 774	100 %
	Commerces	5	13	942	100 %
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 %
	Bureaux	3	27	1 030	1 lot vacant
TOTAL		98	42	6 660	1 lot vacant

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
13 rue de l'Aubrac	Bureau	462	171	Travaux de remise en état en cours

* Hors Taxes/Hors Charges

Marché des parts

Marché secondaire

Prix d'exécution hors frais 1 005,00 €

Prix d'exécution frais inclus 1 097,56 €

Au total, 70 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1 001,85 €.

Date de confrontation du trimestre	31/07/15	31/08/15	30/09/15
Nombre de parts échangées		44	26
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) (en €)		1 000,00	1 005,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) (en €)		1 092,10	1 097,56
Nombre de parts en attente de cession	10	26	10

Marché de gré à gré

2 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2015.

Modalités de cession

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.

- soit en les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

Enquête de satisfaction

Nous remercions tous les associés qui ont répondu à l'enquête intitulée "Votre avis nous intéresse" adressée en mai 2015.

Toute l'attention est portée à l'étude de vos réponses et suggestions. Nous avons pris connaissance de vos attentes afin d'améliorer notre qualité de service et vous apporter la plus grande satisfaction.



L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS :

La note d'information prévue par la loi a reçu le visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le n°: SCPI 03-03 du 28 février 2003. Le visa de l'AMF est délivré en application de l'article 34 de la Loi n° 70.1300 du 31 décembre 1970 et de l'instruction en date du 18 février 1986 de la Commission.




Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - 315 429 837 RCS Paris Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

Site internet : www.amundi-immobilier.com - Crédit photo : Christophe Audebert

Glossaire

- **Taux d'occupation financier** : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.
- **Valeur de réalisation** : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI

	
0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)	Amundi Immobilier 90, boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15
	
associe-amundi-immobilier@amundi.com	

Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- les mandats d'achat et de vente,
- les précisions sur le marché secondaire (prix des parts de la SCPI, date de prochaine confrontation).