

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2016 - Valable du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016
Période analysée : du 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016

N° 91 - AVRIL 2016

Éditorial



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	44,00 €
Acomptes de distribution 2016	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2016)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2016	

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	31/03/16
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	99,70 % ⁽⁴⁾	94,93 % ⁽⁴⁾	90,57 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 172,90	1 193,18 ⁽⁵⁾	1 193,18 ⁽⁵⁾
Valeur ISF par part (en €)	985,32	1 030,51 ⁽⁶⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	48,00	48,00	11,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽³⁾	1 661	1 656	1 652

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Moyenne annuelle.

(5) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 16 juin 2016.

(6) Valeur ISF égale Moyenne des transactions du 4^e trimestre 2015.



Chers Associés,

La Banque de France vient de revoir à la hausse son estimation de croissance en France pour le premier trimestre 2016 à 0,4 % et 1,4 % sur l'année 2016, en retrait par rapport à la zone euro (1,7 %) mais en hausse par rapport à 2015 (1,2 %).

Le prolongement de la politique accommodante de la BCE et la baisse du prix du pétrole vont continuer à soutenir les investissements des entreprises et la consommation des ménages. La création d'emplois dans le secteur des services devrait faire reculer le chômage à 10,2 % mi 2016. Cette amélioration devrait se traduire par une hausse des locations en immobilier d'entreprise sur 2016.

Le marché d'entreprise :

Concernant les bureaux en Ile-de-France, le premier trimestre 2016 est marqué par une forte croissance des mises en location avec une augmentation de 19 %, soutenue par les grandes transactions, portant ainsi les surfaces louées à 492 600 m² contre 414 600 m² au 1^{er} trimestre 2015. Les surfaces disponibles de bureaux s'élevaient à 3 837 000 m² en baisse de plus de 3 % par rapport à la même période en 2015. Ces chiffres nous confirment une bonne tenue du marché locatif ce trimestre.

Les investissements bureaux en Ile-de-France ont baissé de 50 % par rapport au niveau du 1^{er} trimestre 2015 avec 1,8 Md€ d'investissements contre 3,6 Md€ au 1^{er} trimestre 2015. Ce volume en baisse s'analyse comme une accalmie après un fort 4^e trimestre 2015 (8,57 Md€). Nous prévoyons toujours sur 2016 un volume de transactions aussi intense qu'en 2015 (25 Md€).

Le marché résidentiel :

Les ventes dans le neuf, en baisse entre 2011 et 2014, se redressent nettement en 2015 avec 102 500 unités vendues, soit une augmentation de 17,9 % par rapport à 2014. Le stock de logements neufs à la fin de l'année 2015 est en baisse avec 99 300 logements (-6,1 % sur un an) ce qui a entraîné une augmentation des permis de construire en fin d'année 2015 (+8,7 %).

Dans l'ancien, après une baisse des volumes de vente en 2012 (-12 %) et une stagnation en 2013 et 2014, les ventes repartent à la hausse +15,7 % en 2015. Sur l'ensemble de l'année 2015, 803 000 ventes ont été conclues.

Les prix du neuf suivent une tendance légèrement baissière (recul de -0,8 % au 3^e trimestre 2015 après une baisse de -0,3 % fin 2014). Les prix de l'ancien évoluent différemment, après une baisse observée sur la période 2012-2014, les prix se sont stabilisés en 2015, portant la baisse cumulée depuis fin 2012 à -6 % en moyenne nationale.

Les loyers sont en recul à hauteur de -1,1 % sur l'année 2015 et de -0,8 % à fin février 2016. Cette variation est plus marquée pour les petites surfaces (-1 % pour les 1 pièce) que pour les surfaces moyennes (-0,5 % pour les 2 pièces et -0,9 % pour les 3 pièces). Ce phénomène se constate dans 70 % des villes de plus de 148 000 habitants en France. Début 2016, la durée de vacance locative se situe 19,3 % au-dessus du niveau de 2008, elle représente 5,7 semaines en moyenne entraînant une perte annuelle de 3 % des loyers perçus.

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2016 s'élève à 90,57 % quasiment identique à celui du 4^e trimestre 2015. Cette baisse ponctuelle du taux d'occupation financier s'explique par le départ d'un locataire de bureaux pour 462 m² courant d'année dernière. Les travaux de remise en état se sont terminés au cours du trimestre, positionnant ces surfaces à la location dans les meilleures conditions de marché. Plusieurs contacts sérieux sont en cours et devraient permettre d'aboutir à la signature d'un bail au cours des prochaines semaines.

La distribution du trimestre s'établit à 11 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2016 de 44 € minimum (11 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction des événements intervenus durant l'année).

Bien cordialement.

Anne Duperche-Rabant
Gérante de la SCPI

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Situation au 31/03/2016
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 % loué
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	462 m ² vacants
TOTAL		98	42	6 660	462 m² vacants

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (en m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)*	Commentaires / Actions menées
13 Rue de l'Aubrac - 75012 PARIS	Bureaux	462	171	En cours de commercialisation

* Hors taxes/Hors charges

Marché des parts

Marché secondaire

58 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1 030 €.

Date de confrontation du trimestre	29/01/16	29/02/16	31/03/16
Nombre de parts échangées	10	13	35
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	1 030,00	1 030,00	1 030,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 124,86	1 124,86	1 124,86
Nombre de parts en attente de cession	106	93	88

Marché de gré à gré

2 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2016.

Modalités de cession

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

– 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.

– 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.

Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire de L'Oustal des Aveyronnais se tiendra le jeudi 16 juin 2016 à 11 heures.**

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le jeudi 7 juillet 2016.



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

Fiscalité

Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

Revenus : Les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

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).