

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2015 - Valable du 1^{er} janvier 2016 au 31 mars 2016
Période analysée : du 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015

N° 90 - JANVIER 2016

Éditorial



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Distribution des revenus

Dividende 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 le 20/01/2016)	12,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2016	

Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	31/12/15
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	99,65% ⁽⁴⁾	99,70% ⁽⁴⁾	94,93% ⁽⁴⁾
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	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	930,15	985,32	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	48,00	48,00	48,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽³⁾	1 664	1 661	1 656

(1) Voir glossaire. - (2) montant cumulé à la fin de la période.
(3) Prise en compte des usufruitiers. - (4) Moyenne annuelle.

Chers Associés,

La Banque de France prévoit un atterrissage de la croissance à 1,2 % en France pour 2015 après un dernier trimestre en hausse de 0,3 %. Les prévisions de croissance du PIB dans la zone euro sont de 0,4 % par trimestre pour le premier semestre 2016. Cette croissance serait portée par la consommation des ménages et les investissements, favorisés par un environnement de taux et de prix du pétrole toujours bas.

Le marché entreprises et commerces :

La demande placée de bureaux (surfaces louées) est en légère hausse de 1,19 % en 2015 avec 2 209 800 m² de surfaces louées en Ile de France grâce à un marché locatif particulièrement actif sur le dernier trimestre 2015 tirée par les grosses surfaces (708 800 m²). Le marché du commerce a connu une demande soutenue en 2015 sur les meilleurs emplacements en centre-ville, notamment dans le secteur de la beauté et de la restauration. Malgré des chiffres prometteurs au 4^e trimestre 2015 la prudence reste de mise car les loyers moyens sont toujours sous pression.

Les investissements en immobilier d'entreprise sont de 29 Mds € dont 18,9 Mds € en Ile-de-France. L'activité a été portée par les transactions entre 100 et 300 M€ contrairement à 2014 marquée par les grandes transactions (plus de 500 M€).

Le marché résidentiel :

Le marché du neuf observe une reprise des ventes de +19 % au premier semestre 2015, permettant de réduire le stock de logements neufs (-2 %). Cette nette reprise est portée par les investisseurs qui profitent du dispositif Pinel ainsi que des taux de crédit historiquement bas.

Dans l'ancien, le nombre de ventes augmente de 10 % sur les huit premiers mois de 2015 après deux années de stagnation profitant d'une baisse des prix. Paris est plus touchée avec une baisse de -3,1 % contre -2,8 % en province. Pour autant, en région des disparités importantes subsistent avec des villes enregistrant de fortes baisses (-12 % à Metz, -11 % à Nancy) et des villes connaissant une légère progression (+3 % à Rennes, +2 % à Bordeaux).

Les loyers connaissent à fin novembre une baisse de -1,1 % cumulée sur 12 mois glissants. Cette variation est toutefois disparate selon le type de logement, la baisse étant beaucoup plus marquée pour les petites surfaces (-2,4 %) que pour les grandes surfaces, globalement stables (+0,4 % pour les 4 pièces et +0,1 % pour les 5 pièces et plus). Le niveau actuel de la vacance, au plan national s'élève en moyenne à 6 semaines, avec des contrastes locaux marqués, et représente une perte annuelle de 3,6 % des loyers perçus.

Le redressement des ventes observé sur 2015 s'explique essentiellement par les mesures de soutien au logement neuf, les taux de crédit historiquement bas et l'ajustement des prix sur l'ancien. Cette tendance devrait se poursuivre sur l'année 2016 tant que les taux resteront bas.

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2015 s'élève à 89,93 % quasi identique au 3^e trimestre 2015.

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. Des travaux de remise en état sont en cours afin de positionner ces surfaces à la location dans les meilleures conditions de marché. La commercialisation a d'ores et déjà débuté et des premiers contacts sont en cours.

Un 4^e acompte de 12 € par part a été versé en janvier 2016. La distribution 2015 a été conforme au prévisionnel et s'est élevée à 48 € par part.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2016.

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 31/12/2015
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	1 studio vacant
	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	

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
13 rue de l'Aubrac - 75012 PARIS	Bureaux	462	171	Travaux de remise en état, livrés fin janvier 2016

* Hors Taxes/Hors Charges

Marché des parts

Marché secondaire

Au total, 59 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1 030,51 €.

Date de confrontation du trimestre	30/10/15	30/11/15	31/12/15
Nombre de parts échangées	–	3	56
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) (en €)	–	1 040,00	1 030,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) (en €)	–	1 135,78	1 124,86
Nombre de parts en attente de cession	10	70	80

Marché de gré à gré

30 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4^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.

Convocation aux Assemblées Générales et vote en ligne

A compter de 2016, vous pourrez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette consultation en ligne, il vous suffit de nous donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

Si en 2015, vous aviez déjà adhéré à ce dispositif pour cette SCPI, vous avez en 2016 l'opportunité, si vous le souhaitez d'élargir cette option à l'ensemble des SCPI que vous détenez.



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Vie Sociale

L'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS se tiendra à Rodez le **jeudi 16 juin 2016 à 14 H 00**.

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

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Messieurs Jacques GINESTE, Alain MEDAL, Raymond NOYER, Maurice SOLIGNAC et Guy VERDIER, ont été nommés par l'Assemblée Générale du 01 juin 2010 pour un mandat de six exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 16 juin 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Cinq postes sont donc à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du Règlement Intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI

et doit être adressée **par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 1^{er} mars 2016** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique
Bureau 91A-05.J30
90 Bd Pasteur – CS 21564
75730 Paris Cedex 15

TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com
ou associe-amundi-immobilier@amundi.com

Fiscalité

Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (pour les 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-value

S'agissant des 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.

Valeur ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2016) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2016.

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).



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