

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2017

Valable du : 1^{er} avril 2017 au 30 juin 2017

Période analysée : 1^{er} janvier 2017 au 31 mars 2017

■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2017 (avant imposition)	44,00 €
Acomptes de distribution 2017	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2017)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2017	

En 2017, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 11 € par part (soit 44 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

■ Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	31/03/17
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier (1)	94,93 % (4)	88,71 % (4)	93,38 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	1 193,18	1 291,04 (5)	1 291,04 (5)
Valeur ISF par part (en €)	1 030,51	1 128,61 (6)	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	48,00	44,00	11,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés (3)	1 656	1 643	1 644

(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 13 juin 2017.

(6) Valeur ISF égale moyenne des transactions du 4^e trimestre 2016.

Rue de l'Aubrac Paris 12^e



Chers Associés,

Outre l'officialisation par le Royaume-Uni de sa demande de sortie de l'Union Européenne, le 1^{er} trimestre 2017 a été marqué aux Pays-Bas par la victoire d'un parti prônant le maintien dans la zone euro.

En France, la croissance trimestrielle du PIB français a atteint 0,4 % au 4^e trimestre 2016. Ce résultat a été favorisé par une hausse des dépenses de consommation des ménages (0,6 %) et de l'investissement des entreprises non financières (0,8 %) après 2 trimestres de quasi-stabilité. Au total, la croissance du PIB a atteint 1,1 % en 2016 après 1,2 % en 2015.

La confiance des ménages a faiblement augmenté au 1^{er} trimestre 2017 et a retrouvé son niveau de longue période, pour la première fois depuis la fin 2007. L'indice du climat des affaires a fléchi au 1^{er} trimestre 2017, tout en restant près de 4 % au-dessus de sa moyenne historique.

Le début de l'année a été actif, avec 663 900 m² de bureaux commercialisés en Ile-de-France au 1^{er} trimestre 2017, soit +27 % en 1 an et un point haut en 10 ans.

Cette performance doit beaucoup à la bonne tenue des grandes transactions, dont certaines signatures se sont décalées de fin 2016 à début 2017. Les volumes ont de plus été tirés par une très grande transaction : 89 700 m² pré-commercialisés à Natixis (Tours Duo Paris 13). Le segment des transactions < 1 000 m² a été plus en retrait au 1^{er} trimestre 2017. Les volumes de bureaux disponibles a très légèrement augmenté en 3 mois, affichant tout de même une baisse annuelle de 7 %. Certains quartiers, essentiellement parisiens conservent des niveaux d'offre très restreints sur certaines surfaces, pouvant limiter les volumes commercialisés.

Les loyers ont peu varié au 1^{er} trimestre 2017. L'offre encore élevée dans la plupart des marchés de périphérie empêche pour l'instant d'observer à court terme une hausse des loyers, contrairement au secteur Paris Centre Ouest.

Comme c'est souvent le cas, l'investissement en immobilier français a été modéré au 1^{er} trimestre après une fin 2016 active. Au-delà de cet effet cyclique, les investisseurs, notamment étrangers, demeurent très attentifs au calendrier électoral français qui se décantera au 2^e trimestre. Plus globalement, les investisseurs restent très intéressés par l'immobilier d'entreprise et la demande reste forte dans le 3^e marché européen. Cela maintient les prix au m² à des niveaux élevés et les taux de rendement prime à des niveaux particulièrement bas, autour de 3 % pour les bureaux.

Dans le résidentiel, sur le marché de l'ancien, après une année 2016 affichant un record de ventes, le début 2017 apparaît actif, certains acheteurs anticipant un renchérissement des coûts de crédit, profitent de taux d'emprunt encore attractifs. Le marché conserve néanmoins sa dichotomie entre grandes agglomérations d'un côté et villes rurales, petites ou moyennes de l'autre, et pour lesquelles la demande est plus faible. En Ile-de-France, les ventes réalisées entre novembre 2016 et janvier 2017 sont ainsi supérieures de 17 % à celles réalisées un an avant. Les prix ont crû de 2,8 % en 1 an, mais ont peu évolué sur ces 3 mois.

Sur le marché du neuf, les ventes avaient été très actives en 2016 (125 000 ventes soit + 21 % en 1 an), favorisées par les mesures d'aides et les taux bas, et 2017 devrait être satisfaisante. Concernant les marchés locatifs, les loyers avaient progressé légèrement en 2016 (1 % en moyenne). Si 2 mois d'observation ne sont pas toujours représentatifs, les loyers ont stagné en janvier/février 2017, malgré une progression du nombre de locations, avec des disparités importantes : 9 des 20 premières villes en termes d'habitants voient leur loyer baisser en janvier/février.

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2017 s'élève à 93,38 % en hausse comparé à celui du 4^e trimestre 2016. Le taux d'occupation physique est quant à lui proche de 100 %. Les franchises accordées et qui se terminent en avril expliquent principalement l'écart entre les deux taux d'occupations physique et financier.

Concernant l'activité "logement", seuls 2 appartements étaient vacants au 31/03/2017.

La distribution du trimestre s'établit à 11€ par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2017 de 44 € (11€ par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction des événements intervenus durant l'année).

Bien cordialement.

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 31/03/2017
1 à 9 Rue de la Nativité	Habitation	89	-	2 774	2 logements vacants
11 à 19 Rue de l'Aubrac	Commerces	5	13	942	100 % loué
34 à 36 Rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
	TOTAL	98	42	6 660	2 logements vacants

■ Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
13 & 13 bis rue de l'Aubrac - Paris 12	Bureaux		79	Franchise
13 & 13 bis rue de l'Aubrac - Paris 12	Bureaux		201	Franchise

* Hors Taxes/Hors Charges.

■ Principales locations / relocations

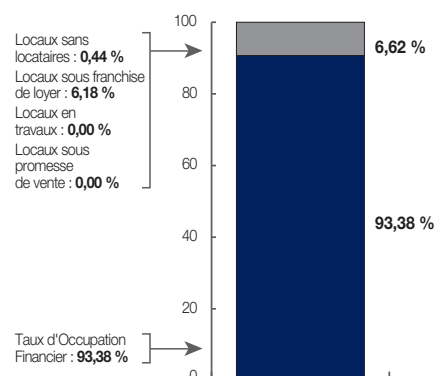
Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
13 & 13 bis rue de l'Aubrac - PARIS 12	Bureaux	Relocation	184	01/05/2016	9 ans	79,9	79

* Hors Taxes/Hors Charges

■ Principales libérations

Aucune libération ce trimestre.

■ Taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2017 : 93,38%



Marché des parts

■ Marché secondaire

Au total 96 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1 070,79 €.

Date de confrontation du trimestre	31/01/17	28/02/17	31/03/17
Nombre de parts échangées	50	35	11
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	1 050,00	1 061,00	1 151,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 157,63	1 158,72	1 257,01
Nombre de parts en attente de cession	56	56	51

■ Marché de gré à gré

64 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2017.

■ 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.

Performances

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 9,70 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 6,38 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Distribution (en €)	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	46,51 €	44,00 €	41,74 €	40,00 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %	-	-	-	-
Prix n (en €)	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Taux de distribution (en %)	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %	6,16 %	6,01 %	5,72 %	5,83 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽³⁾

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n (en €)	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Variation n/n-1 (en %)	5,98 %	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %	-1,90 %	3,16 %	0,34 %	6,26 %	

(3) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

À savoir ce trimestre

Du nouveau sur le site Amundi Immobilier

À compter du 18 avril 2017 retrouvez *Antoine* sur le site internet d'Amundi Immobilier www.amundi-immobilier.com, qui est à votre disposition pour répondre à vos questions.



BESOIN D'AIDE ?

Ce nouveau service vous permettra d'accéder à toute l'information sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...) ainsi qu'à un grand nombre de documents ; il vous apportera toute l'aide nécessaire sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez *Antoine* régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos nouvelles questions et améliorer ainsi quotidiennement votre satisfaction.

Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire de L'Oustal des Aveyronnais se tiendra le mardi 13 juin 2017 à 14 heures 30**. 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 6 juillet 2017.

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.

Franchise : négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

Contactez Amundi Immobilier

@	associe-amundi-immobilier@amundi.com
🕒	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, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

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 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.

Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

Crédit Photo : Christophe Audebert

Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

90, boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 16 684 660 € - 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