

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2015 - Valable du 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015
Période analysée : du 1^{er} avril 2015 au 30 juin 2015

N° 88 - JUILLET 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 €

Chiffres clés

	31/12/13	31/12/14	30/06/15
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	99,65 % ⁽⁵⁾	99,70 % ⁽⁵⁾	99,76 %
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	24,00
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,

L'Europe poursuit le rythme de croissance initié au dernier trimestre 2014, en particulier en France où l'activité a nettement progressé avec + 0,6 % pour le PIB au 1^{er} trimestre 2015. Pour l'année 2015, l'INSEE prévoit une croissance de + 1,2 % (après 0,2 % en 2014). Dans ce contexte, si les chiffres du chômage s'améliorent, le secteur de l'immobilier locatif devrait en bénéficier.

Le marché locatif reste compliqué :

- En Ile-de-France, 503 300 m² de bureaux ont été loués portant la demande placée (surfaces louées) à 915 200 m² au 1^{er} semestre 2015. Les mises en location sont en baisse ce trimestre, - 22 % par rapport au 2^e trimestre 2014 et - 26 % par rapport à la moyenne décennale. Cela s'explique par le ralentissement des locations des grandes surfaces (plus de 5 000 m²). Toutefois, les analystes prévoient au 2^e semestre 2015 une amélioration de la situation et un véritable démarrage en 2017.
- S'agissant du commerce, la sélection reste marquée entre les emplacements *prime* (de 1^{er} choix) et les sites secondaires. Les secteurs les plus prisés restent les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes, alors que les emplacements de seconde zone continuent de connaître une pression à la baisse sur les loyers.
- Pour les entrepôts, les nouvelles sont meilleures avec des mises en location qui ont progressé au cours du semestre par rapport à celui de 2014, + 32 % pour les surfaces de plus de 10 000 m² (1 170 300 m² loués).

Le marché de l'investissement en repli ce trimestre :

- L'immobilier d'entreprise totalise sur le semestre 7,9 Mds € d'investissements, en recul de 38 % par rapport à 2014, même si ce montant reste dans la moyenne des dix dernières années. Le marché a surtout été porté par les transactions de taille intermédiaire, localisées principalement en Ile-de-France (6,3 Mds €, soit 80 % des investissements) et destinées aux bureaux (7,1 Mds €, soit 85 % des investissements). Les grandes transactions de plus de 100 M€ devraient revenir au 3^e trimestre et permettre à l'année 2015 de dépasser 20 Mds € comme en 2014 (24 Mds €).
- Pour le commerce, l'investissement connaît une baisse importante de 64 % par rapport à 2014. Ce recul s'explique par une diminution des transactions de plus de 100 M€ et par l'offre limitée sur les meilleurs emplacements, les plus recherchés par les investisseurs. Une reprise est attendue au prochain trimestre.

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier du 2^e trimestre 2015 s'élève à 99,76 % contre 99,33 % sur le 1^{er} trimestre 2015.

Suite au départ d'un locataire bureaux pour 462 m² le 30 juin dernier (loyer annuel de 200 K€), des travaux de remise en état sont en cours afin de positionner les surfaces à la location dans les meilleures conditions. La mise en location est en cours. Le taux d'occupation financier sera impacté de cette libération à hauteur d'environ 10 % le temps de la location effective.

L'objectif de distribution 2015 reste inchangé à 48 € par part. Votre SCPI dispose de réserves suffisantes pour préserver cette distribution. Un 2^e acompte d'un montant de 12 € par part sera versé en juillet.

Cordialement,

Anne Duperche-Rabant
Gérante de la SCPI



État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 30/06/2015
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	2 logements vacants
	Commerces	5	13	942	100 %
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 %
	Bureaux	3	27	1 030	100 %
TOTAL		98	42	6 660	2 logements vacants

Marché des parts

Marché secondaire

Au total, 43 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 987,91 €.

Date de confrontation du trimestre	30/04/15	31/05/15	30/06/15
Nombre de parts échangées	11	30	2
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	980,00	990	1 000
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 070,26	1 081,18	1 092,10
Nombre de parts en attente de cession	10	0	0

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2^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.

Vie Sociale

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS du 3 juin 2015, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.



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

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2016

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2014 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2015, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2016, si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus de 2014 n'excède pas 25 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé soumis à une imposition commune.

Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

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 depuis un mobile,
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).