

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2013 - Valable jusqu'au 30 juin 2013
Période analysée : du 1^{er} janvier 2013 au 31 mars 2013

N° 79 - AVRIL 2013

Éditorial



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2013 (avant imposition)	48,00 €
Acompte de distribution 2013	
1 ^{er} trimestre versement le 22/04/2013	12,00 €

Chiffres clés

	31/12/11	31/12/12	31/03/13
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier	99,30 %	99,37 %	99,78 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 028,19	1 047,76	1 047,76
Valeur ISF par part (en €)	850,00	877,54	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	48,00	48,00	12,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés	1 533	1 528	1 522

(1) Voir glossaire.

(2) montant cumulé à la fin de la période

Chers Associés,

Sur le marché résidentiel, à la fin du 4^e trimestre 2012, le recul des ventes de – 28 % se différencie fortement par secteur : – 42 % pour les ventes aux investisseurs, – 21 % pour les ventes aux bailleurs sociaux et – 6 % pour les ventes aux accédants à la propriété.

La baisse constatée des crédits immobiliers de 29% soit 115 milliards d'euros en 2012 constitue un indicateur précis de la chute du marché des transactions.

La production immobilière (construction) a chuté de 20 % en 2012 entraînant une légère augmentation des prix dans le neuf (2,4 % sur un an). S'agissant de l'ancien, le niveau des prix est resté élevé notamment en raison des taux d'emprunt historiquement bas de 3,23 % à fin 2012.

Cependant la baisse des prix amorcée mi-2012 s'est renforcée au 4^e trimestre jusqu'à – 2 % en Ile-de-France et – 8 % en région.

Pour l'année 2013 dans l'immobilier neuf, nous anticipons une stabilisation des prix malgré les coûts plus importants induits par les nouvelles normes de construction. Dans l'immobilier ancien, la contraction des prix amorcée en 2012 s'accompagnera en 2013 d'une segmentation renforcée des marchés avec une baisse des prix plus marquée en Province qu'en Ile-de-France.

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier s'élève à 99,78 % pour ce trimestre.

Au 31/12/2012, le résultat comptable de votre SCPI est en sensible augmentation, + 11 % par rapport à l'exercice antérieur.

Cette croissance s'explique essentiellement par une forte baisse des charges notamment d'entretien et réparations.

Concernant la réfection des blocs de climatisation réglementaire, un audit technique va être lancé au cours du 2nd trimestre.

Cordialement,

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Situation au 31/03/2013
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 studios vacants
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
TOTAL		98	42	6 660	

Les studios libres ont été reloués à effet des 2 et 3 avril 2013.

Marché des parts

Marché secondaire

Au total, 57 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 893 €.

Date de confrontation du trimestre	31/01/13	28/02/13	31/03/13
Nombre de parts échangées	10	25	22
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	920,00	885,00	890,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 004,64	966,42	971,88
Nombre de parts en attente de cession	5	5	15

Au 31 mars 2013, 15 parts sont en attente de cession soit 0,05 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

20 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2013.

Rappel des 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 d'abord exécutés les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

Vie sociale

L'Assemblée Générale Mixte de l'OUSTAL DES AVEYRONNAIS se tiendra le **jeudi 6 juin 2013 à 14 heures** (au lieu du vendredi 7 juin 2013 à 10 heures comme annoncé dans le bulletin précédent) à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 % pour la partie ordinaire et 50 % pour la partie extraordinaire. 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 pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à un autre associé ou au Président de l'Assemblée, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

A défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le jeudi 4 juillet 2013 à 11 heures.

Glossaire

- Le **taux d'occupation financier** est le rapport entre les loyers effectivement facturés et ceux qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.
- La **valeur de réalisation** correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

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