

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 3^e trimestre 2013 - Valable jusqu'au 31 Décembre 2013
Période analysée : du 1^{er} Juillet 2013 au 30 Septembre 2013

N° 81 - OCTOBRE 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 21/04/2013) | 12,00 € |
| 2 ^e trimestre (versement le 22/07/2013) | 12,00 € |
| 3 ^e trimestre (versement le 21/10/2013) | 12,00 € |

Chiffres clés

| | 31/12/11 | 31/12/12 | 30/09/13 |
|--|------------|------------|----------------------|
| Surface totale (en m ²) | 6 660 | 6 660 | 6 660 |
| Taux d'occupation financier ⁽¹⁾ | 99,30 % | 99,37 % | 99,39 % |
| 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 | 36,00 |
| Nombre de parts | 28 010 | 28 010 | 28 010 |
| Nombre d'associés | 1 533 | 1 528 | 1 666 ⁽³⁾ |

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

Chers Associés,

Au 1^{er} semestre 2013 et après un mouvement de correction en 2012, le marché immobilier résidentiel s'est maintenu. Malgré un environnement macro-économique toujours dégradé, des éléments structurels en faveur du marché immobilier résidentiel expliquent en partie cette résistance tels qu'une offre de logement non-excessive, un bas niveau des crédits habitat et une réforme du régime des plus-values immobilières. (cf rubrique "Fiscalité" du présent bulletin trimestriel).

Le marché locatif se caractérise par une confirmation de la baisse du niveau des loyers, impactant essentiellement les biens les plus spacieux.

Nous anticipons pour la fin d'année 2013 une stabilisation du volume des ventes dans le neuf et une baisse d'environ 10 % des logements anciens. Les prix dans l'ancien pourraient se contracter d'environ 5 %, ce qui représenterait un repli cumulé de 7 % entre fin 2011 et fin 2013. Les prix dans le neuf ne devraient que légèrement baisser.

En 2014, ce mouvement devrait se poursuivre, avec une stabilisation des ventes et une baisse complémentaire des prix de 5 % uniquement dans l'ancien.

S'agissant de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais, le taux d'occupation financier s'élève à 99,39 % pour ce trimestre.

Cordialement,

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

État du patrimoine locatif

| Adresse | Type | Nombre | Nombre de parkings | Surface (en m ²) | Situation au 30/09/2013 |
|--|------------------------------|-----------|--------------------|------------------------------|-------------------------|
| 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 | 1 studio libre |
| | 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 | 1 studio libre |

Marché des parts

Marché secondaire

Prix d'exécution hors frais : 1 004,64 €

Prix d'exécution frais inclus : 1 097,07 €

Au total, 39 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1 002,40 €.

| Date de confrontation du trimestre | 30/07/13 | 31/08/13 | 30/09/13 |
|--|----------|----------|----------|
| Nombre de parts échangées | 7 | 2 | 30 |
| Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) | 993,72 | 999,18 | 1 004,64 |
| Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) | 1 085,14 | 1 091,10 | 1 097,07 |
| Nombre de parts en attente de cession | 10 | 10 | 10 |

Au 30 septembre 2013, 10 parts sont en attente de cession soit 0,04 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 3^e 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.

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).

Fiscalité

Réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) en date du 2 août 2013 précise les nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières applicables dès le 1^{er} septembre 2013. Ces mesures ne résultent pas d'un texte de loi mais d'une simple décision administrative, dépourvue de base légale : toutefois, elles seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014 en anticipant donc la volonté du législateur.

Ne sont exposées ci-après que les mesures ayant une incidence directe sur le calcul des plus-values pour les cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir et les cessions de parts de SCPI.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Pour l'impôt sur le revenu, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1^{er} septembre 2013 :

| | Impôt sur le revenu | Prélèvements sociaux | |
|------------------------------------|--|----------------------|-------------------------|
| Abattement pour durée de détention | Jusqu'à 5 ans | 0 | |
| | De la 6 ^e à la 21 ^e année, sur 16 ans | 6 % l'an soit 96 % | 1,65 % l'an soit 26,4 % |
| | La 22 ^e année soit 1 an | 4 % l'an soit 4 % | 1,96 % l'an soit 1,96 % |
| | De la 23 ^e année à la 30 ^e année, soit 8 ans | | 9 % l'an soit 72 % |
| TOTAL | 100 % | 100 % | |

Si toutefois ces nouvelles mesures de calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières, résultant de dispositions déjà publiées par l'administration fiscale avec une date d'entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2013, ne devaient pas être retenues ou devaient être modifiées par la Loi de Finances pour 2014 lors de son vote définitif, la Société de Gestion procédera à la régularisation du montant de l'impôt sur les plus-values immobilières et des prélèvements sociaux susceptibles de s'appliquer qui auront été prélevés et payés au Trésor sur une base minorée, pour toutes les transactions effectuées depuis le 1^{er} septembre. Chaque associé concerné par cette régularisation sera alors amené à verser à la Société de gestion le montant d'impôt complémentaire dû.

Contactez Amundi Immobilier

Afin de mieux répondre à vos attentes, nous vous informons qu'un numéro de téléphone unique a été mis en place pour toutes vos questions sur vos SCPI :

0820 04 10 30 (Coût d'un appel local, les appels sont enregistrés).



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