

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 1^{er} trimestre 2014 - Valable du 1^{er} avril 2014 au 30 juin 2014
Période analysée : du 1^{er} janvier 2014 au 31 mars 2014

N° 83 - AVRIL 2014

Éditorial



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2014 (avant imposition)	48,00 €
Acompte de distribution 2014	
1 ^{er} trimestre (versement le 22/04/2014)	12,00 €

Chiffres clés

	31/12/12	31/12/13	31/12/14
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	99,37 %	99,65 %	99,68 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 047,76	1 105,97 ⁽⁴⁾	1 105,97 ⁽⁴⁾
Valeur ISF par part (en €)	877,54	930,15 ⁽⁵⁾	–
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 ⁽³⁾	1 528	1 664	1 665

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 5 juin 2014.

(5) Moyenne des transactions du marché secondaire au 4^e trimestre 2013.

Chers Associés,

Les transactions sur les petites et moyennes surfaces (moins de 5 000 m²) ont bien résisté en 2013 en Ile-de-France. En revanche, nous constatons un repli des transactions sur les surfaces de plus de 5 000 m² dû au report des projets immobiliers des locataires de grandes surfaces. Le loyer moyen 2013 a baissé de 2,5 %, malgré une certaine stabilité sur le dernier trimestre, et s'est établi sur l'année à 321 €/m². Malgré tout, les conditions économiques s'améliorant, nous pensons que les loyers pourraient progresser à partir de la fin de l'année 2014.

Le volume annuel d'investissement de 15,5 milliards € en 2013 est très proche de celui constaté en 2012 (15,6 milliards €). Les investisseurs se tournent vers les marchés offrant un meilleur rendement, comme le Quartier des Affaires de l'Ouest Parisien, la Défense et en Régions. Nous observons une progression des prix pour les immeubles loués et, a contrario, une baisse continue pour les autres. Compte tenu d'un environnement économique qui tend à s'améliorer, ces écarts de prix pourraient ne plus se justifier. Dans ce contexte, nous pensons qu'investir, même modérément, dans des immeubles à construire très bien localisés, mais décotés aujourd'hui du fait du vide locatif, pourrait générer de bonnes performances sur le moyen terme.

S'agissant de votre SCPI, le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2014 s'élève à 99,68 % contre 99,65 % sur le 4^e trimestre 2013.

Au 31 décembre 2013, le résultat comptable de votre SCPI est en sensible augmentation, soit + 13 % par rapport à l'exercice antérieur.

Cette croissance s'explique essentiellement par une hausse des loyers et une baisse des travaux de remise en état. Le résultat par part ressort ainsi à 58,02 € par part, et a permis de réaliser une distribution de 48 € par part au titre de 2013, et d'affecter 10,02 € par part au Report à Nouveau.

L'année 2014 va connaître la réalisation de travaux importants prévus (anticipés au travers de provisions) depuis plusieurs exercices, concernant le remplacement de la climatisation et l'étanchéité des parkings en sous-sol.

Compte tenu du résultat prévisionnel 2014, il a été décidé de maintenir le niveau de distribution provisoire 2014 à 48 € par part, soit une distribution de 12 € par part qui sera versée le 22 avril 2014 au titre du 1^{er} trimestre 2014.

Cordialement,

Anne Duperche-Rabant
Gérante de la SCPI

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Situation au 31/03/2014
1 à 9 Rue de la Nativité 11 à 19 Rue de l'Aubrac 34 à 36 Rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitations	89	-	2 774	100 % loué
	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	100 % loué

Marché des parts

Marché secondaire

Prix d'exécution hors frais : 926,00 €

Prix d'exécution frais inclus : 1 011,28 €

Au total, 107 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 943,85 €.

Date de confrontation du trimestre	31/01/14	28/02/14	31/03/14
Nombre de parts échangées	75	22	10
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	950,00	931,00	926
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 037,50	1 016,75	1 011,28
Nombre de parts en attente de cession	8	108	108

Au 31 mars 2014, 108 parts sont en attente de cession soit 0,38 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2014.

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.



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

Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale de L'Oustal des Aveyronnais se tiendra le jeudi 5 juin 2014 à 14 heures 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 l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le 3 juillet 2014.

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** : elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur 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 (0,12 € /mn + coût depuis un mobile - tous les appels sont enregistrés).

Amundi Immobilier
90 boulevard Pasteur
CS 21564
75730 Paris Cedex 15

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).