

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2013 - Valable jusqu'au 31 Mars 2014
Période analysée : du 1^{er} Octobre 2013 au 31 Décembre 2013

N° 82 - JANVIER 2014

Éditorial



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Distribution des revenus

Dividende annuel 2013 (avant imposition)	48,00 €
Acomptes 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 22/09/2013)	12,00 €
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2014)	12,00 €

Chiffres clés

	31/12/11	31/12/12	31/12/13
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	99,30 %	99,37 %	99,60 %
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	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	850,00	877,54	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	48,00	48,00	48,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽³⁾	1 533	1 528	1 664

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.



Chers Associés,

D'après l'Insee, au quatrième trimestre 2013, l'activité économique en zone Euro devrait continuer de croître, portée par un redressement de l'investissement des entreprises, un ralentissement des efforts d'austérité et une baisse de l'épargne de précaution des ménages.

En France, les perspectives de croissance annuelle sont maintenues (+ 0,2 %) malgré une légère baisse de l'activité au troisième trimestre 2013 (- 0,1 %). Le contexte économique est toutefois difficile pour les entreprises.

Dans l'immobilier d'entreprise en Ile-de-France, nous constatons toujours la baisse des surfaces louées face à une hausse de l'offre de locations. Le loyer "prime" (immeubles les mieux placés) a baissé de 1 % alors que le loyer moyen s'est stabilisé par rapport au trimestre précédent. Les avantages commerciaux accordés lors des signatures des baux restent élevés et peuvent atteindre 2,5 à 3 mois de loyers par année ferme.

Les investissements immobiliers ont progressé de 19 % sur les 9 premiers mois de 2013 par rapport à 2012, pour s'établir à 10,7 milliards €. Les investisseurs immobiliers diversifient leurs investissements et s'intéressent aussi dorénavant aux immeubles en périphérie parisienne et aux meilleurs biens en régions. Les prix des immeubles "prime" restent stables dans Paris et seule une légère hausse a été constatée en 1^{ère} couronne parisienne. L'attrait pour les immeubles sécurisés en termes de baux et sans risque technique (immeubles ne présentant pas de besoins de travaux) est toujours nettement présent, aboutissant à un décalage croissant avec les prix observés pour des actifs plus secondaires peu recherchés et, susceptibles de connaître des réajustements de loyers.

S'agissant de votre SCPI, le taux d'occupation financier du 4^e trimestre s'élève à 99,60 % contre 99,39 % sur le 3^e trimestre.

L'Oustal des Aveyronnais dispose de réserves (report à nouveau) évaluées à plus d'un an de distribution.

Cordialement,

Julien Roqueta

Gérant de la SCPI

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Situation au 31/12/2013
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 libres
	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	2 studios libres

Marché des parts

➤ Marché secondaire

Prix d'exécution hors frais : 926,00 €

Prix d'exécution frais inclus : 1 011,19 €

Au total, 59 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 930,15 €.

Date de confrontation du trimestre	31/10/13	30/11/13	31/12/13
Nombre de parts échangées	27	8	24
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	925,00	960,00	926
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 010,10	1 048,32	1 011,19
Nombre de parts en attente de cession	10	2	2

Au 31 décembre 2013, 2 parts sont en attente de cession soit 0,007 % de la capitalisation.

➤ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4^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.



Rue de l'Aubrac Paris 12°

1. Impôt de Solidarité sur la fortune (ISF) : barème 2014 (identique au barème 2013)

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables dont le patrimoine net taxable est supérieur à 1,3 million d'euros.

Barème applicable :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux
N'excédant pas 800 000 €	0 %
Supérieur à 800 000 € et inférieur ou égal à 1 300 000 €	0,50 %
Supérieur à 1 300 000 € et inférieur ou égal à 2 570 000 €	0,70 %
Supérieur à 2 570 000 € et inférieur ou égal à 5 000 000 €	1 %
Supérieur à 5 000 000 € et inférieur ou égal à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieur à 10 000 000 €	1,50 %

Plafonnement : l'ISF est plafonné afin que l'imposition totale directe (ISF, IR, contribution sur les hauts revenus et prélèvements sociaux) n'excède pas 75 % du montant des revenus du contribuable. Sont inclus, pour l'estimation de ce seuil, les gains tels que les montants des plus-values immobilières que nous vous communiquerons lors de votre déclaration fiscale.

2. Résidents : prélèvement forfaitaire sur les revenus de capitaux mobiliers et taux des prélèvements sociaux.

Au 1^{er} janvier 2014, le taux des prélèvements sociaux en vigueur s'élève à 15,50 %.

L'imposition des revenus de capitaux mobiliers est désormais alignée sur celle des revenus du travail. Il est instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR) au barème progressif, la double imposition qui en résulterait sera éliminée par l'imputation sur l'IR à payer, du prélèvement à la source de 24 %. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'IR dû.

Toutefois certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement forfaitaire libératoire ou d'une dispense de prélèvement sous conditions.

● Conditions d'option au prélèvement forfaitaire libératoire :

les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'impôt sur le Revenu supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 euros d'intérêts par an au niveau du foyer fiscal.

L'option devra être exercée lors du dépôt de la déclaration d'IR, c'est-à-dire, de manière déclarative et non plus auprès de l'établissement payeur.

● Conditions de dispense du prélèvement forfaitaire libératoire :

les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000 euros pour un couple et 25 000 euros pour un célibataire.

La demande de dispense de prélèvement pour les intérêts à verser en 2014 devait parvenir aux établissements financiers avant le 30 novembre 2013. Cette demande doit être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu.

3. Plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2014 n'a pas modifié le plafond des avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées, fixé à 10 000 €. Ce plafond comprend notamment les réductions d'impôt sur le revenu au titre des investissements immobiliers réalisés dans les dispositifs Scellier et Duflot.

Les réductions d'impôt sur le revenu liées au dispositif d'investissement immobilier Malraux ne sont pas intégrées dans ce plafond.

4. Régime d'imposition des Plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} septembre 2013, de nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières sont applicables.

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, pour les biens immobiliers autres que les terrains à bâtir, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention. Situation de l'abattement au titre de la durée de détention applicable au 1^{er} septembre 2013 :

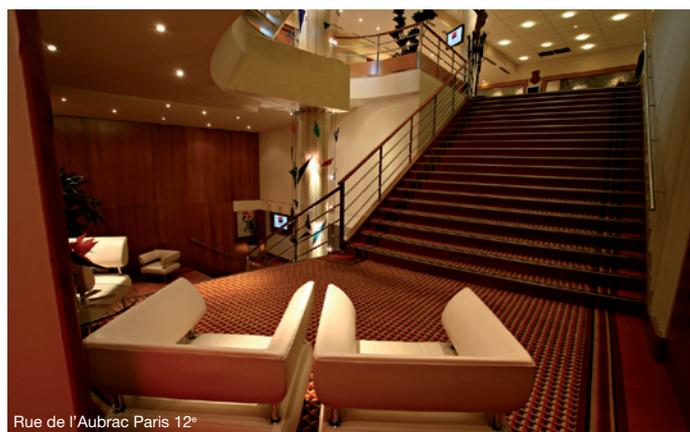
	Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0
	De la 6 ^e à la 21 ^e année, sur 16 ans	6 % l'an soit 96 % pour 16 ans
	La 22 ^e année soit 1 an	4 % l'an
	De la 23 ^e année à la 30 ^e année, soit 8 ans	Exonération totale
	Total	100 %

L'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts de SCPI s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) dès le premier euro de cession.

A noter : application d'une surtaxe sur les plus-values immobilières lorsqu'elles dépassent 50 000 €.

5. Non-résidents : prélèvements sociaux sur les revenus fonciers et les plus-values immobilières

Depuis la loi de finances rectificative pour 2012, les non-résidents sont désormais redevables des prélèvements sociaux sur les revenus fonciers perçus ainsi que sur les plus-values immobilières de source française.



Rue de l'Aubrac Paris 12^e



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Vie Sociale

L'Assemblée Générale de Oustal des Aveyronnais se tiendra le **jeudi 5 juin 2014 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance, M. Pierre ALLEGUEDE, M. François MARTY, Mme Catherine MIRAGLIA et M. Roger RIBEIRO, nommés pour 6 ans par l'Assemblée Générale du 11 juin 2008, arrivent à échéance lors de la prochaine Assemblée Générale de juin 2014 devant statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2013.

Quatre postes sont donc à pourvoir.

Tout associé peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ont la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires pour se porter candidat au Conseil de surveillance :

- nombre minimum-maximum de membres du Conseil : de 7 à 12
- durée du mandat : 3 ans (Suite à la modification de l'article 422-200 du règlement général de l'AMF, par l'arrêté du 11.12.2013. La durée du mandat était de 6 ans auparavant.)
- toujours rééligibles
- nombre minimum de parts de la SCPI : 5
- nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de surveillance :

La lettre de candidature doit être adressée avant le 04 mars 2014 à :

Amundi Immobilier – Service Juridique
90 Bd Pasteur- CS 21564
75 730 Paris Cedex 15

Pour être valablement prise en compte, cette lettre de candidature doit obligatoirement contenir :

*Pour les personnes physiques :

- nom, prénom, adresse, date de naissance,
- profession (si retraité : dernière profession exercée),
- téléphone, adresse e-mail,
- numéro d'associé,
- nombre de parts dans OUSTAL DES AVEYRONNAIS et dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- nombre de mandats exercés le cas échéant dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- une photocopie recto-verso de la carte d'identité ou du passeport,

Note : en cas d'élection, une attestation de non condamnation vous sera demandée.

*Pour les personnes morales :

- extrait K-Bis de moins de trois mois,
- statuts certifiés conformes par le représentant légal,
- téléphone, adresse e-mail,

- numéro d'associé,
- nombre de parts dans OUSTAL DES AVEYRONNAIS et dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- nombre de mandats exercés le cas échéant dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- si le représentant de la personne morale au sein du Conseil de surveillance n'est pas son représentant légal, préciser ses nom, prénom et adresse, et joindre une photocopie recto-verso de sa carte d'identité ou de son passeport ainsi qu'une délégation de pouvoir du représentant légal,
- si la personne morale n'est pas immatriculée au RCS, joindre une photocopie recto-verso de la carte d'identité ou du passeport de son représentant légal.

Rappel de la composition actuelle du Conseil de surveillance (12 membres)

- M. Pierre ALLEGUEDE
- M. Jacques GINESTE
- M. Jacques LOUBIERE
- M. François MARTY
- M. Alain MEDAL
- Mme Catherine MIRAGLIA
- MUTUELLE VIA SANTÉ
- M. Raymond NOYER
- M. Gérard PALOC (Vice-Président)
- M. Roger RIBEIRO (Président)
- M. Maurice SOLIGNAC
- M. Guy VERDIER (Secrétaire)

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

Valeur ISF

La valeur ISF sera transmise (fin mars/début avril 2014) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations fiscales et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 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 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