

Bulletin d'information du 3<sup>e</sup> trimestre 2011 - Valable du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2011  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> juillet 2011 au 30 septembre 2011

N° 73 - OCTOBRE 2011



## Regard sur l'Oustal des Aveyronnais

### ➤ Chiffres clés (par part)

Résultat au 31/12/2010	49,58 €
Dividende annuel définitif 2010 brut <sup>(1)</sup>	48,00 €
Dividende annuel prévisionnel 2011	48,00 €
Acompte sur dividende 2011	
- 1 <sup>er</sup> trimestre (versé le 20/04/2011) <sup>(2)</sup>	12,00 €
- 2 <sup>e</sup> trimestre (versé le 20/07/2011) <sup>(2)</sup>	12,00 €
- 3 <sup>e</sup> trimestre (versé le 20/10/2011) <sup>(3)</sup>	12,00 €
Valeur de réalisation pour l'exercice 2011 <sup>(4)</sup>	1 024,44 €
Prix d'exécution (net vendeur au 30/09/2011)	806,00 €
Prix de transaction (prix acquéreur au 30/09/2011)	880,15 €

### ➤ Capital de l'Oustal des Aveyronnais au 30 septembre 2011

Nombre total de parts	28 010
Capital nominal	17 086 100 €
Valeur de réalisation	28 694 536 €
Nombre d'associés	1 536

(1) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 12,10 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 et PFL au taux de 18 % appliqué sur option.

(2) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 12,30 % à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 et PFL au taux de 19 % appliqué sur option.

(3) Avant retenue à la source des prélèvements sociaux de 13,50 % à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2011 et PFL au taux de 19 % appliqué sur option. Aucun complément de prélèvements sociaux ne sera effectué sur les dividendes distribués antérieurement au 1<sup>er</sup> octobre 2011.

Les prélèvements libératoires ne concernent que les personnes physiques résidant en France pour leur quote-part de produit financier.

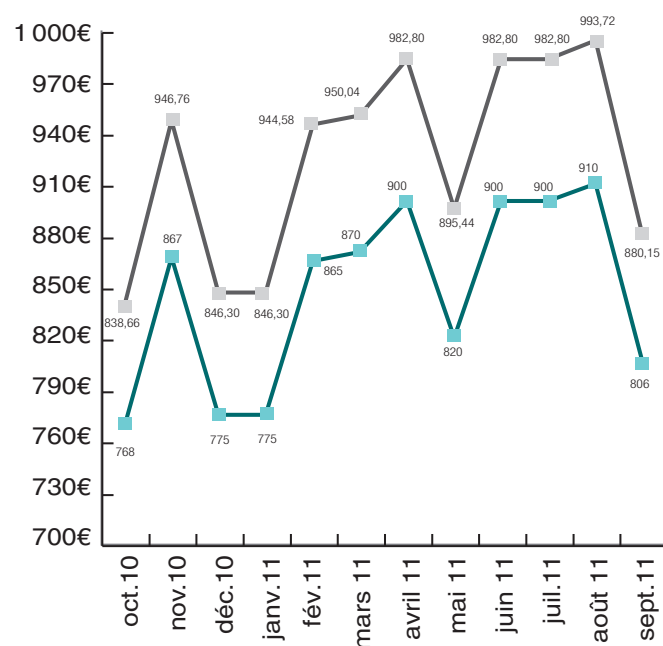
(4) Valeur de réalisation au 31 décembre 2010 approuvée par l'Assemblée Générale du 7 juin 2011. Elle correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'Assemblée Générale.

## Le marché des parts

Date	29/07/2011	31/08/2011	30/09/2011
Nombre de parts échangées	8 parts	20 parts	26 parts
Montant frais inclus	982,80 €	993,72 €	880,15 €
Montant hors frais	900,00 €	910,00 €	806,00 €
Ordres d'achat non satisfaits	48 parts	84 parts	11 parts
Ordres de vente non satisfaits	5 parts	10 parts	24 parts

Au total, 54 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 858 €.

## Prix d'exécution et de transaction sur le marché en € par part



■ Prix de transaction (prix d'acquéreur)  
■ Prix d'exécution (revenant au vendeur)

## Situation du marché secondaire au 30 septembre 2011

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
768 €			5
775 €			19
805 €	8		
806 €	3		26
820 €		14	32
865 €			20
867 €			10

Prix net cédant	Demandes d'achat	Offres de vente	Total échangé au cours des 12 derniers mois
870 €			30
900 €			50
910 €			20
920 €		5	
970 €		5	
	11 parts	24 parts	212 parts *

(\*) Soit 0,76 % de la capitalisation.

## Marché de gré à gré

Les modalités de cession des parts d'un associé ayant trouvé un acquéreur et notamment concernant les obligations déclaratives fiscales (droits d'enregistrements, plus-values) sont disponibles sur notre site Internet [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com).

20 parts ont été échangées en gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2011.

## Date de fin de jouissance

Les parts cédées ne participent plus aux distributions d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tout autre droit à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession intervient.

## Taux d'occupation financier

Taux d'occupation	1 <sup>er</sup> trimestre 2011	2 <sup>e</sup> trimestre 2011	3 <sup>e</sup> trimestre 2011
Habitations	99,15 %	99,15 %	98,50 %
Commerces	100 %	100 %	100 %
Salles de réunion	100 %	100 %	100 %
Bureaux et parkings	100 %	100 %	100 %
Taux d'occupation global	99,70 %	99,70 %	99,48 %

Globalement, le taux d'occupation s'établit à 99,48 % contre 99,70 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2011.

Au 30 septembre 2011 tous les appartements étaient loués.



## Actualités fiscales : Hausse de la fiscalité sur les revenus du patrimoine et de l'épargne (Seconde loi de finances rectificative 2011 du 19 septembre 2011)

### ➤ Relèvement des prélèvements sociaux à 13,50 %

Le total des prélèvements sociaux est désormais de 13,50 % au lieu de 12,30 %.

Pour les déclarations annuelles, le taux de 13,50 % s'appliquera de plein droit. Bien qu'approuvé au 3<sup>e</sup> trimestre 2011, l'application du taux se fera pour toute l'année, soit depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Le taux de 13,50 % s'appliquera aux revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers qui seront mentionnés sur l'Imprimé Fiscal Unique (IFU) 2012 concernant les revenus 2011.

Aucun complément de prélèvements sociaux ne sera effectué sur les dividendes distribués et autres revenus soumis au prélèvement forfaitaire libératoire antérieurement au 1<sup>er</sup> octobre 2011.

Ainsi, le taux de 13,50 % s'applique depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 aux revenus suivants :

- Produits de placements à revenus fixes/ titres de créances négociables, créances, dépôts, cautionnements et comptes courants.
- Dividendes et distributions assimilées.
- Revenus de l'épargne exonérés d'impôt sur le revenu, intérêts de PEL, produits de PEA, distributions effectuées par les FCPR, FCPI, SCR.
- Plus-values immobilières.

Le taux d'imposition global du prélèvement forfaitaire libératoire passe ainsi depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2011 à 32,50 % compte tenu du taux des prélèvements sociaux à 13,50 %.

### ➤ Plus-values immobilières

Un nouveau mode de calcul des abattements sur les plus-values réalisées lors de la vente d'un bien immobilier a été adopté (Loi de finances rectificative pour 2011 du 30 juillet 2011).

À compter du 1<sup>er</sup> février 2012, les plus-values seront totalement exonérées d'impôts au-delà de 30 ans de détention, contre 15 ans auparavant.

Les résidences principales restent, pour le moment, totalement exonérées d'impôts sur les plus-values.

#### Détails du barème des abattements

Voici la nouvelle formule de calcul des abattements à appliquer sur le montant de la plus-value réalisée avant imposition :

- De la 6<sup>e</sup> à la 17<sup>e</sup> année : 2 % d'abattement par an.
- De la 18<sup>e</sup> à la 24<sup>e</sup> année : 4 % d'abattement par an.
- De la 25<sup>e</sup> à la 30<sup>e</sup> année : 8 % d'abattement par an.

L'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts s'élèvera à 32,50 % (19 % + 13,50 % de prélèvements sociaux) et ce, dès le premier euro sur cession avant application des abattements.

Ces dispositions seront applicables à partir du 1<sup>er</sup> février 2012. Jusqu'à cette date, l'ancien barème continue de s'appliquer.

De plus, l'abattement fixe de 1 000 euros, qui était auparavant accordé systématiquement, est désormais supprimé pour les cessions réalisées depuis le 21 septembre 2011.

### Seuil d'imposition et barème 2012

L'article 1<sup>er</sup> de la première loi de finances rectificative pour 2011 a remplacé le barème progressif par tranches par une taxation proportionnelle de 0,25 % ou 0,50 % selon l'importance du patrimoine, calculée sur la totalité de celui-ci dès lors qu'il atteint le seuil d'imposition.

Le seuil d'imposition s'établirait à 1 300 000 €.

- les redevables ayant un patrimoine net taxable compris entre 1 300 000 euros et 3 000 000 euros seront imposés au taux de 0,25 % sur la totalité de leur patrimoine net taxable ;
- les redevables ayant un patrimoine net taxable supérieur à 3 000 000 euros seront imposés au taux de 0,50 % sur la totalité de leur patrimoine net taxable.

Pour lisser les effets de seuils liés à la taxation au premier euro, un dispositif de décote sera instauré pour les patrimoines nets taxables compris entre 1 300 000 euros et 1 400 000 euros, ainsi que pour ceux compris entre 3 000 000 euros et 3 200 000 euros. Ainsi, l'entrée dans l'impôt se traduira par une cotisation réduite à 1 500 euros, soit 0,1 % du patrimoine déclaré.

Le barème de cette décote est le suivant :

Pour la 1<sup>ère</sup> tranche : Entre 1 300 000 € et 1 400 000 € :  
 $24\,500 - (7 \times 0,25 \% \times P)$  ;

Pour la 2<sup>e</sup> tranche : Entre 3 000 000 € et 3 200 000 € :  
 $120\,000 - (7,5 \times 0,50 \% \times P)$ .

*P = Patrimoine ISF imposable.*

Exemple de calculs de décote en fonction du patrimoine du contribuable :

Valeur nette taxable du patrimoine	ISF 2012 avant décote	Décote ISF	ISF 2012 après décote
1 300 000 €	3 250 €	1 750 €	1 500 €
1 350 000 €	3 375 €	875 €	2 500 €
3 000 000 €	15 000 €	7 500 €	7 500 €
3 190 000 €	15 950 €	375 €	15 575 €



Pour toute information supplémentaire, nous vous invitons :

- à vous rapprocher de votre conseiller habituel à votre agence
- à consulter le site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

La note d'information de l'Oustal des Aveyronnais visée par l'AMF est disponible sur le site d'Amundi Immobilier ([www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010, Amundi Immobilier est le nom du pôle de gestion d'actifs immobiliers qui regroupe les expertises et les savoir-faire complémentaires de CAAM Real Estate et SGAM REIM.



#### 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](http://www.amundi-immobilier.com)