

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 3^e trimestre 2012 - Valable du 1^{er} octobre au 31 décembre 2012
Période analysée : du 1^{er} juillet au 30 septembre 2012

N° 77 - OCTOBRE 2012

Éditorial



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Distribution des revenus

Dividende annuel prévisionnel 2012 (avant imposition)	48,00 €
Acompte de distribution 2012	
1 ^{er} trimestre versement le 20/04/2012	12,00 €
2 ^e trimestre versement le 20/07/2012	12,00 €
3 ^e trimestre versement le 20/10/2012	12,00 €

Chiffres clés

	31/12/2010	31/12/2011	30/09/2012
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier	99,59 %	99,30 %	99,51 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 024,44	1 028,19	1 028,19
Valeur ISF par part (en €)	810,00	850,00	nc
Dividende brut par part (en €) avant imposition	48,00	48,00	36,00 ⁽²⁾
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés	1 540	1 533	1 529

(1) Voir glossaire.

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

Chers Associés,

Au 1^{er} semestre 2012, les prix se sont stabilisés en IDF par rapport au 2^e semestre 2011. La résistance des prix n'est pas étonnante sur un segment de marché en pénurie comme l'est celui de l'IDF. Cette relative stabilité des prix ne se vérifie plus que dans les zones où la demande excède considérablement l'offre disponible, comme à Paris et sur certains marchés de l'Ouest IDF ou du littoral méditerranéen.

Après plus de 10 ans de hausse, les loyers ont enregistré une légère baisse. Seule la région parisienne semble avoir résisté à cette dégradation de la conjoncture, compte tenu de la rareté foncière. Le marché locatif y est resté actif et les stocks de lots vacants relativement faibles. Les loyers se sont donc maintenus, à l'inverse de certaines régions.

Le taux d'occupation de votre SCPI demeure à un niveau historiquement élevé soit 99,50 % : le "turn over" inhérent à l'activité locative explique que nous ne soyons pas à 100 %.

Nous souhaitons également vous informer du changement des règles de fixation des loyers "Décret Duflot" annoncé par Cécile Duflot, Ministre du logement. Le texte encadrant les loyers dans près d'une quarantaine d'agglomérations a été publié au Journal Officiel du 21 juillet 2012.

Les règles qu'il prévoit, applicables pendant un an à compter du 1^{er} août 2012, fixent un montant maximum d'évolution des loyers lors d'une relocation ou d'un renouvellement de bail. Les dispositions sont les suivantes :

- Pour les logements faisant l'objet d'une relocation, le loyer ne peut être augmenté que dans la limite de la hausse de l'Indice de Référence des Loyers (I.R.L.) sauf si certains travaux d'amélioration sont réalisés ou si le loyer est manifestement sous-évalué.
- Pour les renouvellements de bail, le loyer ne peut également être augmenté que suivant la variation de l'I.R.L., sauf s'il est manifestement sous-évalué.
- D'autres logements continuent à pouvoir être loués avec un loyer fixé librement : les logements neufs, les logements mis en location pour la 1^{ère} fois ou encore des logements vacants ayant fait l'objet depuis moins de 6 mois de travaux d'amélioration d'un montant au moins égal à une année de loyer.

Cordialement,

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Situation au 30/09/2012
1 à 9 Rue de la Nativité 11 à 19 Rue de l'Aubrac 34 à 36 Rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	105	-	2 774	100 % loué
	Commerces	7	14	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	-	1 914	100 % loué
	Bureaux	8	28	1 030	100 % loué
TOTAL		121	42	6 660	

Marché des parts

Marché secondaire

Prix d'exécution hors frais : 875,00 €

Prix d'exécution frais inclus : 955,50 €

Au total 60 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant moyen hors frais de 876 €.

Date de confrontation du trimestre	29/07/12	31/08/12	30/09/12
Nombre de parts échangées	12	20	28
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	880,00	875,00	875,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	960,96	955,50	955,50
Nombre de parts en attente de cession			29 parts soit 0,10 % de la capitalisation

Marché de gré à gré

Au total 4 parts ont été échangées en gré à gré au cours du trimestre.

Rappel des modalités de cession

L'associé qui souhaite se retirer a la possibilité de céder ses parts :

- soit en vendant ses parts en 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 cédant ses parts sur le marché secondaire grâce à 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.

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).

Directive Européenne AIFM

La directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Manager) votée le 8 juin 2011 par le parlement européen pose un cadre réglementaire aux Sociétés de gestion qui gèrent des fonds alternatifs dont les SCPI. La transposition de cette directive en droit français interviendra au plus tard le 22 juillet 2013.

Amundi Immobilier en tant que gérant de votre SCPI applique d'ores et déjà les principales obligations émanant de cette directive :

- Évaluation annuelle de la valeur des actifs (immeubles) de votre SCPI effectuée par des experts indépendants.
- Application des règles issues de la directive MIF* (obligation de faire preuve d'honnêteté, de loyauté, de compétence et de diligence, obligation de prévenir les conflits d'intérêts, etc...).
- Séparation de la fonction de gestion du risque de la fonction de gestion de portefeuille.
- Réglementation de la rémunération des gestionnaires.

La directive impose à Amundi Immobilier de s'assurer de la présence d'un dépositaire au sein de votre SCPI. Doté d'un statut réglementé, le dépositaire assure la fonction de conservation des avoirs.

La définition des missions futures du dépositaire au sein des SCPI n'est pas encore arrêtée.

* MIF : Directive européenne sur les marchés d'instruments financiers, entrée en vigueur le 01/11/2007.

Fiscalité du patrimoine

Hausse des prélèvements sociaux

La loi de finances rectificative de 2012, adoptée en mars, a prévu une nouvelle hausse des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 % à partir du 1^{er} juillet 2012.

L'imposition globale sur les revenus financiers de parts de SCPI est ainsi relevée à 39,50 % (24 % de prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL) + 15,5 % de Prélèvements Sociaux (PS)).

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. Il peut être exprimé en brut (prise en compte des immeubles neutralisés) ou en net.
- La **valeur de réalisation** correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.



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