

La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2012 - Valable jusqu'au 31 mars 2013
Période analysée : du 1^{er} octobre 2012 au 31 décembre 2012

N° 78 - JANVIER 2013

Éditorial



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Distribution des revenus

Dividende définitif 2012 (avant imposition)	48,00 €
Acomptes 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 €
4 ^e trimestre versement le 20/01/2013	12,00 €

Chiffres clés

	31/12/10	31/12/11	31/12/12
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier	99,59 %	99,30 %	99,37 %
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	n.c. ⁽²⁾
Valeur ISF par part (en €)	810,00	850,00	n.c. ⁽²⁾
Dividende brut par part (en €) avant imposition	48,00	48,00	48,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés	1 540	1 533	1 528

(1) Voir glossaire.

(2) en cours d'établissement.

Chers Associés,

Le marché de l'immobilier résidentiel a connu un fléchissement en 2012.

Ce repli est notable pour les volumes de vente (- 16 % sur un an dans l'ancien, - 14 % dans le neuf) ainsi que pour les nouvelles constructions. Cependant, les prix sont restés stables. Ce maintien des prix de vente est le résultat d'une combinaison des facteurs opposés suivants :

- La dégradation du contexte économique accompagnée des séries de mesures de resserrement fiscal mises en place depuis 2011 affectent le marché immobilier et particulièrement les investissements locatifs dans le neuf (réduction de l'abattement sur les plus-values immobilières, hausse des prélèvements sociaux sur les revenus du capital, plafonnement des niches fiscales...).
- A contrario, les fondamentaux du marché sont quant à eux toujours favorables ; démographie (deux fois plus importante que le reste de l'Europe), valeur refuge de la pierre, pas d'excès d'offre de logements neufs et des taux d'emprunts au plus bas depuis 1945.

Nous anticipons donc pour 2013, une stabilisation des volumes de ventes dans le neuf et une légère baisse dans l'ancien. Les prix de l'ancien pourraient baisser modérément de 5 % en glissement annuel, et de 3 % pour le marché du neuf, avec de fortes disparités en fonction des régions.

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier s'élève à 99,37 % pour ce trimestre.

Malgré une provision passée pour remplacer les blocs de climatisation avant 2014, votre SCPI devrait pouvoir maintenir le même niveau de distribution en 2013.

L'Oustal des Aveyronnais bénéficie d'importantes réserves (report à nouveau), évaluées à près d'une année 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 31/12/2012
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 vacants
	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	

Les deux studios libres ont été reloués à effet du 2 janvier 2013.

Marché des parts

➤ Marché secondaire

Au total 59 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant moyen hors frais de 878 €.

Date de confrontation du trimestre	31/10/12	30/11/12	31/12/12
Nombre de parts échangées	30	22	7
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	11	11	14

Au 31 décembre 2012, 14 parts sont en attente de cession soit 0,05 % de la capitalisation.

➤ Marché de gré à gré

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

➤ 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.

Vie sociale

L'Assemblée Générale de l'OUSTAL DES AVEYRONNAIS se tiendra **le vendredi 7 juin 2013 à 10 heures** aux Salons de l'Aveyron - 12 rue de l'Aubrac - 75012 PARIS.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à un autre associé ou au Président de l'Assemblée, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.



Rue de l'Aubrac Paris 12°

Fiscalité du patrimoine

Évolutions applicables en 2013

1. Impôt de Solidarité sur la fortune (ISF) : nouveaux barèmes

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables ayant un patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros.

Le barème applicable est le suivant :

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 relèvement des taux des prélèvements sociaux

Le total des prélèvements sociaux s'élève désormais à 15,50 % depuis le 1^{er} juillet 2012.

En application de la loi de finance pour 2013 l'imposition des revenus de capitaux mobiliers sera désormais alignée sur celle des revenus du travail.

A compter de 2013, sera instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable par défaut à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR), la double imposition qui en résulterait sera éliminée par le jeu du crédit d'impôt.

Le législateur prévoit toutefois que, certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement libératoire ou d'une dispense de prélèvement.

Conditions d'option au prélèvement libératoire : les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'IR supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 euros d'intérêts par an.

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 : les contribuables dont les revenus annuels sont inférieurs à 50 000 euros pour un couple et 25 000 euros pour un célibataire.

Le prélèvement devenant désormais le moyen de paiement de l'impôt par défaut, nous attirons votre attention sur le fait que, si vous souhaitez bénéficier de la dispense prévue par le législateur, vous devez nous informer **de votre choix par écrit avant le 31 mars 2013** (cachet de la poste faisant foi) à l'aide du formulaire ci-joint, afin que nous puissions vous dispenser de ce prélèvement sur les revenus perçus en 2013.

Cette demande doit être formulée dans le cadre d'une déclaration sur l'honneur fondée sur votre dernière déclaration sur les revenus (revenus 2011 pour la dispense sur les revenus de 2013 à venir).

Pour les années suivantes, votre demande devra être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu c'est-à-dire, avant le 30 novembre 2013 pour les revenus de 2014.

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

En application de la loi de finance 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.

4. Baisse du plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2013 instaure un nouveau plafond applicable à compter de l'imposition des revenus 2013 qui est fixé à 10 000 € (contre 18 000 € + 4 % du revenu imposable en 2012).

Il concerne les avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1^{er} janvier 2013. Le dispositif Malraux sera exclu de tout plafonnement.

5. Plus-values immobilières : barème des abattements

Depuis le 1^{er} février 2012, l'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts de SCPI notamment s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) et ce, dès le premier euro sur cession avant application des abattements. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention. Ce barème est maintenu.

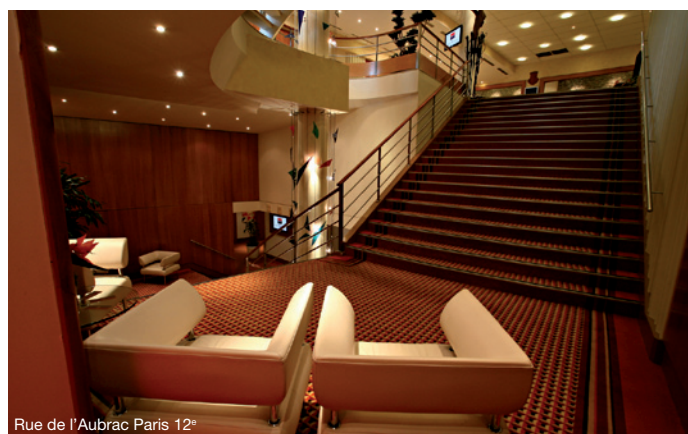
Les plus-values immobilières seront davantage imposées en 2013 à partir de 50 000 €.

Le principe d'une surtaxe des plus-values immobilières selon l'importance du gain réalisé par le vendeur a été voté le 7 décembre par l'Assemblée Nationale dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2012. À partir de 50 000 € de plus-value, le taux global d'imposition s'établira de 21 % à 25 %, selon l'importance du gain après application de l'abattement au titre de la durée de détention. Le taux de 19 % actuellement appliqué sera maintenu lorsque le gain réalisé par le vendeur n'excède pas 50 000 €. À noter : à ce taux d'imposition, s'ajoutent les prélèvements sociaux qui représentent un total de 15,5 %. De ce fait, sous réserve du vote définitif de cette mesure, les plus-values taxables subiront des prélèvements atteignant au maximum 40,5 % au lieu de 34,5 % aujourd'hui.

Valeur ISF

La valeur ISF sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2013 et disponible avant cette date sur le site d'Amundi Immobilier.

A compter de 2013, la valeur ISF sera transmise à l'ensemble des associés en même temps que l'IFU à partir du 15 avril 2013.



Rue de l'Aubrac Paris 12^e



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

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).

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.



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