

# La lettre L'Oustal des Aveyronnais

Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 - Valable du 1<sup>er</sup> juillet 2016 au 30 septembre 2016  
Période analysée : du 1<sup>er</sup> avril 2016 au 30 juin 2016

N° 92 - JUILLET 2016

## Éditorial



Rue de l'Aubrac Paris 12<sup>e</sup>

## Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	44,00 €
Acomptes de distribution 2016	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2016)	11,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2016)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/10/2016	

## Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	30/06/16
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	99,70 % <sup>(4)</sup>	94,93 % <sup>(4)</sup>	89,98 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 172,90	1 193,18	1 193,18
Valeur ISF par part (en €)	985,32	1 030,51 <sup>(5)</sup>	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	48,00	48,00	22,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	1 661	1 656	1 654

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Moyenne annuelle.

(5) Valeur ISF égale moyenne des transactions du 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

Chers Associés,

La faible inflation, le prix du pétrole toujours relativement bas, les politiques économiques de soutien aux entreprises ont permis de renforcer le pouvoir d'achat des ménages et le taux de marge des entreprises, contribuant à l'amélioration de leur santé financière. La croissance décélère tout de même légèrement au deuxième trimestre. Les conséquences du Brexit sur la croissance du PIB devraient rester mesurées pour la France. La prévision de croissance pour 2016 est de l'ordre de 1,5 %.

### Le marché entreprises :

Sur le marché des bureaux, 613 800 m<sup>2</sup> ont été mis en location au cours du deuxième trimestre en Ile-de-France, ce qui correspond à une hausse de 20 % sur un an. Corrélativement, l'offre de biens immobiliers immédiatement disponibles continue à décroître avec une baisse de 5 % sur 6 mois. Le taux de vacance francilien, inférieur à 7 %, est au plus bas depuis 2013. Les loyers faciaux de seconde main (relocations) marquent globalement une stabilité en Ile-de-France avec des situations différenciées, des loyers en progression dans les quartiers d'affaires (Paris) et en baisse dans les zones périphériques.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise s'est particulièrement redressé en ce deuxième trimestre. Ainsi, le premier semestre 2016 affiche un volume d'investissement en Ile-de-France en hausse de 11 % par rapport à celui de la même période de 2015. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et en raison de l'abondance de liquidités, les taux de rendement immobiliers "prime" restent orientés à la baisse, approchant le niveau de 3 %.

### Le marché résidentiel :

Dans le neuf, la reprise des ventes de logements déjà amorcée en 2015 (102 500 logements neufs vendus) devrait se confirmer en 2016. Ainsi, au premier trimestre, 28 600 logements neufs ont été réservés (+ 15,2 % par rapport au T1 2015) et 27 800 nouveaux logements ont été mis en vente (+ 18,8 % par rapport au T1 2015). Sur la même période, le stock de logements diminue de 4,5 % et les mises en chantier ont progressé de 4,8 %. Un redémarrage de la construction est attendu en 2016. Par ailleurs, le délai de vente des appartements s'est amélioré, au plus bas depuis 2014, il se situe à 10,5 mois. Les prix du neuf sont en légère reprise, + 0,5 % au cours du premier trimestre.

Dans l'ancien, après une baisse des volumes de vente en 2012 (-12 %) et une stagnation en 2013 et 2014, les ventes se sont redressées depuis 2015. A la fin du premier trimestre 2016, le nombre de transactions a retrouvé son niveau de 2011 (818 000 transactions au T1 2016, en hausse de 17,2 % en année glissante). Après une période de baisse des prix observée entre 2012 et 2014, les prix des appartements anciens se sont légèrement stabilisés (-0,2 % en année glissante au niveau national). Cette variation est à nuancer entre l'Ile-de-France et les régions : en Ile-de-France, les prix sont restés stables au 1<sup>er</sup> trimestre (+0,1 % en année glissante) tandis qu'en région (avec des disparités d'une région à l'autre), les prix ont affiché une baisse de 0,3 % en année glissante.

Après avoir baissé sur l'année 2015 et sur le début d'année 2016, les loyers de marché affichent sur les 5 premiers mois de l'année une légère progression avec +0,6 % en glissement annuel. Cette progression est plus visible pour les grandes surfaces que pour les petites surfaces (+0,1 % en glissement annuel pour les "studios et 1 pièce", +1,5 % pour les "5 pièces et plus"). Début 2016, la durée moyenne de vacance des logements s'établit à 5 semaines, ce qui représente une perte annuelle de 3% des loyers perçus.

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> trimestre 2016 s'élève à 89,98 % conforme à celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Le taux d'occupation devrait rester proche de 90 % tout au long de l'année compte tenu du départ du locataire de bureaux pour 462 m<sup>2</sup> courant d'année dernière. Les locaux ont été reloués à compter du 15 juin 2016, mais le taux d'occupation financier sera impacté favorablement uniquement à compter du mois de décembre compte tenu de la période de franchise de 6 mois accordée au locataire.

La distribution du trimestre s'établit à 11 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2016 de 44 € minimum (11 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction des événements intervenus durant l'année).

Bien cordialement.

Anne Duperche-Rabant  
Gérante de la SCPI

## État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 30/06/2016
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	5 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
<b>TOTAL</b>		<b>98</b>	<b>42</b>	<b>6 660</b>	<b>5 studios vacants</b>

## Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (en m²)	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)*	Commentaires / Actions menées
13 Rue du l'Aubrac - 75012 PARIS	Bureaux	462	171	Reloué à compter du 15 juin 2016 (franchise en cours)

\* Hors taxes/Hors charges

## Situation locative du trimestre

### Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
13 Rue du l'Aubrac - 75012 PARIS	Bureaux	Location	558	15/06/2016	3/6/9 ans	245	201
13 Rue du l'Aubrac - 75012 PARIS	Bureaux	Relocation	184	01/05/2016	3/6/9 ans	79	79

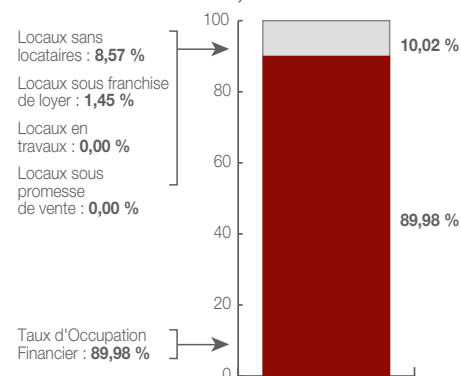
\* Hors taxes/Hors charges

### Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC (en K€)*	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)*
13 Rue du l'Aubrac 75012 PARIS**	Bureaux	96	01/05/2016	41	35

\* Hors taxes/Hors charges - \*\* Reloué à partir du 15/06/2016

### Taux d'occupation financier 89,98 %



## Marché des parts

### Marché secondaire

83 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1065,36 €.

Date de confrontation du trimestre	29/04/16	31/05/16	30/06/16
Nombre de parts échangées	33	25	25
Prix d'exécution en € (revenant au vendeur, montant hors frais)	1 100,00	1 035,00	1 050,00
Prix de transaction en € (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 201,31	1 130,32	1 146,71
Nombre de parts en attente de cession	82	72	72

### Marché de gré à gré

20 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2016.

### Modalités de cession

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

– 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 exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

– 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.

## À savoir ce trimestre

### Vie Sociale

Au cours de l'Assemblée Générale Ordinaire de L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS du 16 juin 2016, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

#### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Les mandats de Messieurs Guy VERDIER, Alain MEDAL, Maurice SOLIGNAC, Raymond NOYER et Jacques GINESTE ont été renouvelés.

### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2017

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2015 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2016, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2017. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

### Nouvelle adresse de correspondance

Depuis le 4 juillet 2016, la nouvelle adresse de correspondance d'Amundi Immobilier est :

Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9.

### Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion [www.amundi-immobilier.com](http://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).

## Fiscalité

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

**Revenus :** les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

#### Plus-values immobilières :




- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

## Glossaire

- **Franchise :** négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.
- **Taux d'occupation financier :** rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.
- **Valeur de réalisation :** somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette 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

	associe-amundi-immobilier@amundi.com
	0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)
	Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9



---

**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) - Crédit photo : Christophe Audebert