

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2016
 Valable du : 1^{er} janvier 2017 au 31 mars 2017
 Période analysée : 1^{er} octobre 2016 au 31 décembre 2016

■ Distribution des revenus

Dividende 2016 (avant imposition)	44,00 €
Acomptes de distribution 2016	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2016)	11,00 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2016)	11,00 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2016)	11,00 €
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2017)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2017	

■ Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	31/12/16
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier (1)	99,70 % (4)	94,93 % (4)	88,71 % (4)
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	1 172,90	1 193,18	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	985,32	1 030,51 (5)	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	48,00	48,00	44,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés (3)	1 661	1 656	1 643

(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^e trimestre 2015.

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

Rue de l'Aubrac Paris 12^e



Chers Associés,

Le contexte économique demeure encore fragile avec un PIB en très légère progression au 3^e trimestre 2016 (+0,2 %) après une baisse au 2^e trimestre. Au 3^e trimestre, les dépenses de consommation des ménages sont encore stables et les investissements des entreprises non financières accusent une baisse de 0,4 %.

Avec 669 000 m² de bureaux commercialisés en Ile-de-France, ce trimestre a été le plus actif de l'année. En 2016, portée par un net rebond des transactions > 5 000 m², la demande placée (mise en location) atteint 2,4 M m², en hausse de + 7 % sur 1 an. Ce niveau est au plus haut depuis 2012, année qui avait enregistré une transaction de plus de 100 000 m². Le taux de vacance continue de baisser pour le 7^eme trimestre consécutif et est au plus bas depuis 2009. Même si l'offre d'immeubles à louer se raréfie, les loyers des bureaux restent globalement stables sur la période, les entreprises poursuivant la maîtrise de leurs charges de loyer.

En 2016, les commercialisations d'entrepôts logistiques ont affiché un niveau record, favorisé par des transactions sur des entrepôts de très grande taille mais aussi par la forte activité de la grande distribution et du e-commerce.

Au niveau des commerces, beaucoup d'enseignes poursuivent leur stratégie d'implantation engagée depuis plusieurs années : privilégier les artères et villes les plus dynamiques au détriment des axes jugés plus secondaires. Selon l'emplacement, les différences d'évolution des valeurs locatives continuent à être marquées.

Bien qu'en recul annuel de 10 % après une très bonne année 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français a été actif en 2016 et représente près de 24 Mds € pour les bureaux, la logistique, les locaux d'activité et les commerces avec ce trimestre de grandes transactions dont une de 1 Md €.

Malgré la légère hausse des OAT à 10 ans (taux d'emprunt d'Etat) ce trimestre, la forte appétence des investisseurs pour les actifs immobiliers sécurisés et bien placés conjuguée à une offre restreinte ont maintenu la pression sur les taux de rendement des meilleurs actifs (prime). Ils sont proches de 3 % pour les bureaux et de 2,85 % pour les commerces parisiens.

Le marché résidentiel a été très actif en 2016 soutenu par des taux de crédit bas et les mesures de soutien au logement neuf et ce malgré un prix des logements dans l'ensemble élevé.

Les ventes dans l'ancien devraient augmenter pour la 2^e année consécutive et afficher un record en 2016. La tendance générale était à une timide hausse des prix après une quasi stabilisation en 2015, mais les situations sont très contrastées selon les villes et les régions. En Ile-de-France les prix ont progressé de 2,2 % sur 1 an au 3^e trimestre 2016.

Les ventes de logements neufs confirment leur rebond de 2015 et devraient également augmenter sensiblement en 2016. Les prix du neuf augmentent également de l'ordre de 2 % sur 1 an au 3^e trimestre 2016 pour les appartements et 6,5 % pour les maisons

Après avoir baissé en 2015, les loyers ont augmenté de 1 % sur les dix 1^{ers} mois de 2016, avec de fortes disparités entre les villes.

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2016 s'élève à 90,67 % conforme à celui du 3^e trimestre 2016. Le taux d'occupation physique est quant à lui proche de 100 % puisque les locaux de bureaux sont maintenant reloués avec une franchise de loyer s'achevant début 2017.

Un 4^e acompte de 11 € par part a été versé en janvier 2017. La distribution 2016 a été conforme au prévisionnel et s'est élevée à 44 € par part.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2017.

Bien cordialement.

Anne Duperche-Rabant
 Gérante de la SCPI

État du patrimoine locatif

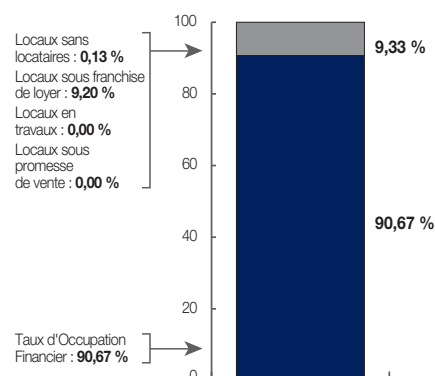
Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Situation au 31/12/2016
1 à 9 Rue de la Nativité 11 à 19 Rue de l'Aubrac 34 à 36 Rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	89	-	2 774	100 % loué
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
TOTAL		98	42	6 660	

■ Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
13 rue de l'Aubrac 75012 PARIS	Bureaux	462	171	Réloué depuis le 15 juin 2016 (franchise en cours)

* Hors Taxes/Hors Charges.

■ Taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2016 : 90,67 %



Marché des parts

■ Marché secondaire

Au total 29 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1 128,61 €.

Date de confrontation du trimestre	31/10/16	30/11/16	31/12/16
Nombre de parts échangées	1	12	16
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais)	1 055,00	1 172,90	1 100,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus)	1 152,27	1 280,92	1 201,31
Nombre de parts en attente de cession	63	57	51

■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4^e trimestre 2016.

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



Performances

Le Taux de Rentabilité Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement, en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des revenus perçus sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 9,70 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 6,38 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Distribution (en €)	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	46,51 €	44,00 €	41,74 €	40,00 €
dont RAN et/ou PVI (%) ⁽²⁾	n.c.	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %	-	-	-	5,93 %
Prix n (en €)	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Taux de distribution (en %)	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %	6,16 %	6,01 %	5,72 %	5,83 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) RAN : Report à nouveau - PVI : Plus value immobilière.

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

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽⁴⁾

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n (en €)	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Variation n/n-1 (en %)	5,98 %	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %	-1,90 %	3,16 %	0,34 %	6,26 %	

(4) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

À savoir ce trimestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS se tiendra le **mardi 13 juin 2017 à 14H30**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

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 ou par voie électronique.

Convocation aux Assemblées Générales et vote en ligne

Depuis 2016, vous pouvez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de la consultation en ligne, il vous suffit de donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Madame Catherine MIRAGLIA, Messieurs Roger RIBEIRO, François MARTY, Jacques COUDERC et la MUTUELLE VIA SANTE, ont été nommés par l'Assemblée Générale du 01 juin 2011 pour un mandat de six exercices.

Leurs mandats expirent en conséquence lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Un poste supplémentaire est également ouvert suite au décès d'un des membres du Conseil de Surveillance.

Six postes au total sont donc à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du Règlement Intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance

- Nombre minimum-maximum de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier.

et doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 13 mars 2017 à :

Amundi Immobilier – Service Juridique
Bureau 91A-05.J31
90 Bd Pasteur – CS 21564
75730 Paris Cedex 15

TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

– par téléphone : 0820 04 10 30

– ou par mail : contact-immobilier@amundi.com

ou associe-amundi-immobilier@amundi.com

Valeur ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2017) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2017.

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

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.

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.

Contactez Amundi Immobilier

@	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

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 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.

Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

Crédit Photo : Christophe Audebert

Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier

90, boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15 - France

Société Anonyme au capital de 16 684 660 € - 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