

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2017
Valable du : 1^{er} juillet 2017 au 30 septembre 2017
Période analysée : 1^{er} avril 2017 au 30 juin 2017

Distribution des revenus

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

En 2017 nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 11 € par part (soit 44 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	30/06/17
Surface totale (en m²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier (1)	94,93 % (4)	88,71 % (4)	98,30 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	1 193,18	1 291,04	1 291,04
Valeur ISF par part (en €)	1 030,51	1 128,61 (5)	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	48,00	44,00	22,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés (3)	1 656	1 643	1 648

(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 2016.

Rue de l'Aubrac Paris 12^e



Chers Associés,

Au 1^{er} trimestre en France, malgré des dépenses de consommation stables, la croissance du PIB français a atteint 0,5 %, portée notamment par le fort rebond de l'investissement des entreprises non financières (+ 1,9 %). Plus globalement, la confiance des ménages poursuit encore sa progression et le climat des affaires s'améliore aussi. L'INSEE estime que la croissance française accélèrera en 2017.

Sur le semestre en Ile-de-France, 1,2 million de m² ont été commercialisés grâce à un 1^{er} trimestre 2017 très actif, le 2^e étant plus timide, avec 502 100 m² de bureaux commercialisés. Cela s'explique par une diminution de grandes transactions, un ralentissement des négociations lié au climat électoral et un manque d'offres dans Paris intra-muros. L'offre immédiate de bureaux décroît légèrement sur 3 mois (6,2 % du parc). L'offre reste faible dans Paris intra-muros, permettant de légères hausses de loyer, même si les marges financières de beaucoup d'entreprises restent contraintes.

Même si la demande des investisseurs en immobilier reste forte, les premières tendances indiquent des volumes investis en immobilier d'entreprise en retrait principalement à cause du manque d'offres et de transactions d'envergures.

La concurrence reste intense, ce qui maintient les taux de rendement immobilier à un niveau bas (à Paris, 3 % pour les meilleurs bureaux et 2,8 % pour les commerces les plus recherchés). La poursuite de la baisse des taux de rendement prime pour des produits situés en région parisienne a été observée. L'écart avec les taux des obligations à 10 ans reste néanmoins élevé.

Les taux de crédit habitat toujours très bas restent favorables au marché de la vente de logements, d'autant que le léger rebond constaté récemment semble pousser certains acheteurs à franchir le pas, craignant des hausses plus importantes à l'avenir.

Après un record de ventes dans l'ancien en 2016, les 4 premiers mois de 2017 ont été très actifs, et un nouveau record en 2017 apparaît très envisageable. Les acheteurs se décident généralement plus vite qu'avant et les négociations de prix sont plus réduites. En moyenne au 1^{er} trimestre 2017, les prix dans l'ancien ont crû de 3 % sur 1 an, avec des disparités géographiques fortes.

Sur le marché du neuf, après un net rebond des ventes de la filière promoteurs en 2016 (+ 21 %), celles-ci sont en hausse de 8 % sur un an au 1^{er} trimestre 2017.

Les marchés locatifs sont restés dynamiques durant les 5 premiers mois de 2017, mais l'activité fléchit par rapport à 2015 et 2016. Après avoir augmenté de 1 % en 2016, les loyers à fin mai 2017 ont légèrement diminué sur 1 an (– 0,5 %). Durant les 5 premiers mois de 2017, seules 5 villes de plus de 100 000 habitants ont vu le loyer moyen progresser sur 1 an (Aix-en-Provence, Lille, Lyon, Nîmes et Orléans) alors qu'il a baissé dans 21 communes (dont Bordeaux, Paris et Marseille).

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier (TOF) du 2^e trimestre 2017 s'élève à 98,30 % en hausse comparé à celui du 1^{er} trimestre 2017. Le taux d'occupation retrouve des niveaux similaires à ceux constatés historiquement sur votre SCPI, à plus de 98 %, puisque les locaux de bureaux sont reloués et les franchises accordées se sont terminées au cours du trimestre. Une surface de 110 m² de commerces va se libérer au cours du 3^e trimestre 2017, qui va impacter le TOF sur la fin de l'année (ce locataire représentant environ 2 % des loyers de la SCPI).

La distribution du trimestre s'établit à 11 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2017 de 44 € (11 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction des événements intervenus durant l'année).

Bien cordialement.

Rodolphe GUEPIN
Gérant de la SCPI

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 30/06/2017
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	100 % loué

■ Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
13 & 13 bis rue de l'Aubrac	Bureaux		79	Franchise

* Hors Taxes/Hors Charges.

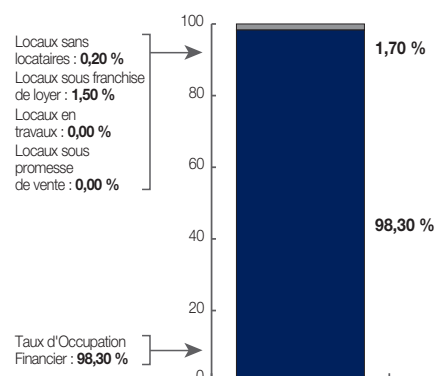
■ Principales locations / relocations

Aucune location significative au cours du 2^e trimestre 2017.

■ Principales libérations

Aucune libération au cours du 2^e trimestre 2017.

■ Taux d'occupation financier du 2^e trimestre 2017 : 98,30 %



Marché des parts

■ Marché secondaire

Au total 20 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1 151 €..

Date de confrontation du trimestre	30/04/17	31/05/17	30/06/17
Nombre de parts échangées	0	20	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €		1 151,00	
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €		1 257,01	
Nombre de parts en attente de cession	52	52	73

■ Marché de gré à gré

12 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 2^e trimestre 2017

■ 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 : 6,38 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 9,70 %

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 Revenus non récurrents ⁽²⁾	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %	-	-	-	-
Prix n (en €)	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	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) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽³⁾

	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 €	956,06 €	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 %	

(3) 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

Vie Sociale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS du 13 juin 2017, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus :

Monsieur Roger RIBEIRO
Monsieur François MARTY
Monsieur Jacques COUDERC
Mutuelle VIA SANTE

Candidats élus :

Madame Muriel SACRISPEYRE
Monsieur Philippe CLARIS

Option dispense prélèvement obligatoire

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2018

Depuis le 1^{er} 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 2016 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 2017, 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 2018. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

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.

Plus d'informations



BESOIN D'AIDE ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier
www.amundi-immobilier.com

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.

■ Pour contacter 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

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

Amundi
ASSET MANAGEMENT

IMMOBILIER