

**RAPPORT ANNUEL 2015**

# **L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS**

## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2015	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	16
Situation des investissements au 31 décembre 2015	18
Comptes annuels au 31 décembre 2015	19
Règles et méthodes comptables	22
Compléments d'informations	23
Rapport du Conseil de Surveillance	25
Rapports général et spécial des Commissaires aux Comptes	27
Texte des Résolutions	29
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	31

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2015

## Société de Gestion : amundi immobilier

**S.A. au capital de 15 666 374 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris**

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

## Conseil de Surveillance L'Oustal des Aveyronnais

Président	Roger RIBEIRO
Vice-président	Gérard PALOC
Secrétaire	Guy VERDIER
Membres	Jacques COUDERC Jacques GINESTE Jacques LOUBIERE François MARTY Alain MEDAL Catherine MIRAGLIA MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Denis SAULES Raymond NOYER Maurice SOLIGNAC

## Commissaires aux comptes

Titulaires	CABINET MAZARS représenté par Odile Coulaud Christian RUBIO
Suppléants	Didier RUBIO Pierre MASIERI

## Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés

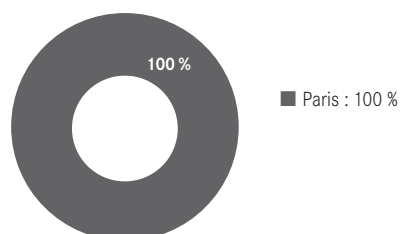
## au 31 décembre 2015

Date de création	1993
Nombre de parts	28 010
Valeur de réalisation	33 421 085,65 €
Nombre d'associés	1 656
Nombre d'immeuble	1
Surface du patrimoine	6 660 m²
Nombre de locataires	100
Taux d'occupation financier annuel moyen	94,93 %
Résultat par part	48,12 €
Dividende par part non optant au PFNL	48,00 €
Dividende par part optant au PFNL	46,93 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2015) (RAN)	53,26 €

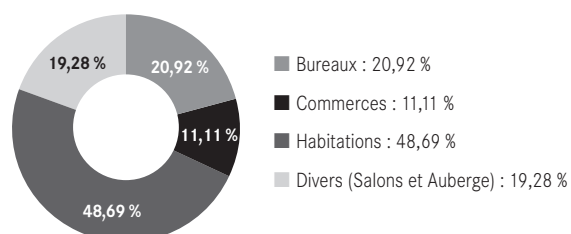
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

### Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux  
(toutes zones géographiques confondues)



# Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2015 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier tertiaire et résidentiel en 2015 et les éléments marquants de la vie de votre SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion la SCPI L'Oustal des Aveyronnais.

## Le contexte macro-économique

### Poursuite de la reprise en zone euro de façon progressive, tirée par la demande interne

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 1,4 % en 2015 contre 0,8 % en 2014. Elle est attendue à 1,5 % en 2016. Cette reprise de l'activité est principalement stimulée par l'amélioration de la demande interne via la consommation des ménages et les dépenses publiques dans un contexte de taux d'intérêt bas, d'euro faible, et de prix du pétrole bon marché. La croissance reste toutefois freinée par le ralentissement de l'économie des pays émergents, la faiblesse de l'investissement, la baisse des prix du pétrole dans une certaine mesure et les incertitudes politiques (élections en Espagne et possible sortie du Royaume Uni de la communauté européenne).

En France, le Produit Intérieur Brut a également progressé en 2015 à 1,1 % contre 0,2 % en 2014 et pourrait progresser de 1,3 % en 2016. Ce malgré un taux de chômage toujours élevé, même si l'emploi marchand a progressé de 82 300 nouveaux postes en 2015. La consommation devrait rester le principal soutien à la croissance, alors que les mesures spécifiques de politique économique telles le CICE (Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi), le Pacte de responsabilité et la mesure de suramortissement sur l'investissement industriel pourraient contribuer à relancer l'investissement qui reste toujours aussi décevant.

## La conjoncture immobilière

### Le marché de l'immobilier d'entreprise

#### Le marché de la location

##### Le marché des bureaux en Ile-de-France

La demande placée de bureaux (surfaces louées) est équivalente (-1 %) en 2015 à celle de 2014, avec 2,2 millions de m<sup>2</sup> en Ile-de-France. Un chiffre qui a été tiré essentiellement par les surfaces inférieures à 5 000 m<sup>2</sup>, au plus haut depuis 2007, et qui ont largement contribué à la hausse de 7 % des transactions sur la période. En revanche les transactions sur les grandes surfaces ont sensiblement diminué (713 600 m<sup>2</sup>), atteignant leur plus faible volume en 10 ans. Sans doute faut-il y voir que les grands groupes ne sont toujours pas dans une logique de croissance des effectifs mais encore de rationalisation des espaces de travail et de maîtrise des coûts.

Paris intra-muros compte près d'1 million de m<sup>2</sup> placés, son meilleur résultat depuis 2006. Le Quartier Central des Affaires de Paris (8<sup>e</sup> arrondissement et une partie des 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, 9<sup>e</sup>, 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> arrondissements) est également au plus haut depuis 2007, avec une augmentation de 18 % et plus de 1 200 transactions. Le Croissant Ouest (Boucle Nord, Neuilly/Levallois, Péri-Défense, Boucle Sud) se distingue également, poussé par les grandes transactions. En revanche, le secteur de La Défense a réalisé une modeste performance faute de grandes transactions, avec seulement 141 000 m<sup>2</sup> commercialisés, soit -41 % comparé à 2014.

L'offre de bureaux immédiatement disponibles a diminué de 3 % en par rapport à 2014, et s'établit à 3,9 millions de m<sup>2</sup> vacants à fin 2015, soit 6,9 % de vacance locative. L'offre est particulièrement abondante en première couronne, où la vacance représente 8,7 %. A La Défense et dans le Croissant Ouest, elle s'établit même à plus de 10 %, quand le Quartier Central des Affaires se maintient en-deçà des 5 %.

Les valeurs locatives faciales sont restées stables en 2015, à l'exception du Quartier Central des Affaires, où la pénurie tire les loyers à la hausse (+3 %). Toutefois, les bailleurs continuent de consentir des mesures d'accompagnement, telles que des franchises de loyer ou la prise en charge des travaux, relativement conséquentes, de l'ordre de 20 % du loyer facial. Tant est si bien que les loyers économiques (le loyer retraité des accompagnements commerciaux) sont toujours largement inférieurs à ceux de 2007.

##### Le marché des commerces

L'amélioration de la conjoncture et des perspectives économiques éclaircit les perspectives pour l'immobilier de commerce. Des enseignes présentes en ligne essaient d'élargir leur distribution en ouvrant des boutiques physiques, tandis que les enseignes traditionnelles n'hésitent pas à fermer leurs points de vente les moins rentables, redessinant petit à petit le paysage du commerce en France, mais aussi en Europe.

Les centres commerciaux régressent toujours. Seuls les centres commerciaux les mieux placés, souvent les plus grands, et faisant preuve de concept innovant tirent leur épingle du jeu. Sur les centres commerciaux moins bien situés, les bailleurs doivent

s'obliger à réaliser des travaux pour les moderniser et consentir de réels efforts sur les baux pour attirer de nouvelles enseignes ou retenir leurs locataires. Toutefois, cela n'a pas empêché de nouvelles ouvertures de centres commerciaux, pour une surface de 374 000 m<sup>2</sup>, soit une hausse de 12 % par rapport à l'an passé.

Les retails parks (Parcs d'Activités Commerciales) tirent également leur épingle du jeu, avec 5 projets majeurs qui ont vu le jour en 2015, pour 134 000 m<sup>2</sup>. Ces installations en périphérie ont également les faveurs des marques, du fait des loyers et des charges bas.

Au global, les secteurs les plus prisés restent entre autres les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes pour les enseignes souhaitant à la fois maximiser leur visibilité et sécuriser leurs revenus. Ainsi, nous observons une stabilisation des valeurs locatives sur les meilleurs emplacements, contrairement aux emplacements de seconde zone qui continuent de connaître une pression à la baisse.

#### Le marché de l'investissement

Avec près de 29 milliards d'euros investis en France, 2015 est la meilleure année depuis 2007 (30,9 milliards d'euros), bien au-delà de la moyenne décennale de 20 milliards d'euros.

L'Ile-de-France concentre plus des trois-quarts des investissements. Les bureaux restent les actifs préférés des investisseurs et concentrent plus de 60 % de la valeur des acquisitions. Les grandes transactions (>100 M€) connaissent une progression de 40 % sur un an.

Les investissements en régions sont en léger recul (7 milliards, -11 % comparativement à 2014), mais toujours au-delà de la moyenne décennale (5,4 milliards). Lyon a concentré un nombre important d'opérations, avec 1,4 M€ investis.

Pour les commerces, après une année 2014 exceptionnelle (plus de 7 milliards d'euros investis) – tirée par les très grandes transactions – les résultats de 2015 semblent en demi-teinte (-29 %). Ils cachent pourtant une réalité différente, la moyenne décennale s'établissant à 3,3 M€. L'immobilier de commerce a donc toujours plutôt la cote, le nombre de transactions a augmenté de 12 %, mais sur des surfaces de tailles plus modestes que l'an passé.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise a été largement dominé par les fonds d'investissements avec 10,6 Mds€ investis en 2015 ainsi que par les capitaux domestiques à hauteur de 68 % des volumes investis, les SCPI et OPCI représentant 15-20 %.

#### Les perspectives 2016

Pour l'immobilier de bureaux, les prévisions de créations d'emploi et une légère croissance devraient permettre d'atteindre les volumes de demande placée atteints en 2015. Les transactions sur les petites surfaces devraient enregistrer de bonnes performances en début d'année, les surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devant, selon toute vraisemblance, revenir à des niveaux plus proches de la moyenne.

De plus, la production de surface poursuit son ralentissement, avec des permis de construire et des mises en chantier en forte diminution. L'évolution du stock prévisible de surface disponible à 5 ans est en repli depuis 2008. Ces mêmes emplacements étant souvent pré-commercialisés, l'offre immédiate devrait poursuivre sa baisse. La rareté des produits neufs pourrait permettre la réduction des avantages et des mesures d'accompagnement consentis et, pourquoi pas, une légère hausse des loyers faciaux, surtout à Paris Centre.

Pour le marché de l'investissement, l'environnement de taux bas maintient l'intérêt des investisseurs pour cette classe d'actif. Les volumes d'investissement de 2016 devraient donc être aussi importants que l'année passée. Cette attractivité devrait conduire les taux de rendement immobilier à baisser de nouveau, pour tutoyer les 3 % sur les meilleurs immeubles de bureaux parisiens.

Tant que la croissance économique ne repartira pas franchement, la BCE devrait maintenir une politique de taux accommodante et donc contribuer indirectement à maintenir les taux de rendement immobiliers à ces niveaux historiquement bas.

## Le marché de l'immobilier résidentiel

### Le marché de l'acquisition

Le marché de l'immobilier a retrouvé un certain dynamisme en 2015. Les ventes de logements ont rebondi dans l'ancien comme dans le neuf.

#### **Les ventes de logements anciens se sont nettement redressées et les prix continuent de reculer même si c'est de façon modérée**

Les ventes de logements anciens fluctuaient autour de 700 000 unités par an depuis 3 ans et avaient atteint un point bas à 692 000 unités en 2014. Elles atteignent déjà 792 000 unités en novembre 2015, soit une hausse de 13 % sur un an sur les onze premiers mois de l'année.

Cette hausse des ventes s'explique d'une part par des conditions d'emprunt particulièrement favorables, avec des taux de crédit toujours très avantageux malgré un léger redressement depuis juillet 2015. Et d'autre part par la baisse du prix des biens en 2015 même si celle-ci est plus modérée que les années précédentes. Cette année encore, le prix de l'immobilier a évolué différemment suivant les régions, l'écart se creusant un peu plus entre les régions rurales – où les prix ont chuté en moyenne de 10 % – et les zones urbaines.

Sources : INSEE, Crédit Agricole Etudes Economiques, CBRE, Cushman and Wakefield, InfoDSI, Banque de France, Clameur, FNAIM

#### **Net rebond des ventes de neuf en 2015 (mais encore en dessous des plus hauts 2006-2007)**

Les ventes promoteurs, qui avaient baissé entre 2011 et 2014, se redressent nettement en 2015 et atteindraient 101 000 unités. Ce rebond est surtout imputable aux investisseurs, de retour grâce au dispositif Pinel, tandis que la demande des ménages progresse peu.

## Résumé de l'activité de L'Oustal des Aveyronnais en 2015

Au 31 décembre 2015, le résultat comptable de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais (de 48,12 € / part) est en légère hausse par rapport à l'exercice 2014.

Les produits locatifs quant à eux sont en légère baisse comparés avec ceux constatés en 2014, liés au départ d'un locataire de 462 m<sup>2</sup> de bureaux en milieu d'année. Des travaux de remise en état ont été réalisés afin de positionner ces surfaces à la location dans les meilleures conditions de marché. La commercialisation a d'ores et déjà débuté et des premiers contacts sérieux sont en cours.

2015 a également été marquée par des travaux d'étanchéité des parkings et de changement de la climatisation.

La distribution de l'exercice 2015 s'est établie à 48,00 € pour une part en pleine jouissance, conforme au prévisionnel et stable par rapport à 2014.

La valeur d'expertise du patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais s'élève à 30 600 000 €, en hausse de 3,03 % sur un an, ce qui est due principalement à la forte appréciation des actifs parisiens.

Le stock de logements neufs se réduit mais reste assez élevé. Il atteint 99 000 unités au troisième trimestre 2015. Le délai de commercialisation se rallonge et passe à 11,9 mois contre 8,3 mois sur la période 1995-2001.

La construction de logements, encore soutenue en 2011 (423 000 mises en chantier), a nettement diminué de 2012 à 2014. Le rebond des ventes de neuf ne s'est pas encore traduit par une reprise des mises en chantier. Ainsi en 2015, la construction devrait au mieux se stabiliser et probablement redémarrer en 2016 suite à la hausse de 8,7 % des permis de construire en fin d'année (septembre-novembre).

## Le marché de la location

### **Un marché en forte hausse en 2015 mais avec des loyers qui baissent**

Le marché locatif a redémarré assez fortement, du fait de l'amélioration du moral des français, d'une démographie dynamique et des prémices de la reprise économique.

Le taux de mobilité continue d'augmenter en 2015. Selon l'observatoire Clameur, près d'un locataire sur trois a déménagé cette année. Cette hausse, +10 % sur un an, touche la plupart des régions à l'exception de l'Île-de-France. Ce phénomène a plus particulièrement touché la Franche-Comté (+6 % entre 2011 et 2015), la Basse Normandie (+4 %) et les Pays de la Loire (+5,7 %).

En revanche, les loyers ont baissé sur la période. Ils se situent à 20,1 € en Île-de-France (-0,8 %), contre 10,9 € en province (-1,3 %), pour une moyenne de 13 €/m<sup>2</sup> au niveau national (-1,1 %). En effet, les bailleurs ont dû diminuer le montant des loyers pour s'adapter aux capacités financières des locataires et afin d'éviter des périodes de vide locatif trop longues sur certaines villes où l'offre de location excède la demande. Leur principal sujet de préoccupation reste le risque d'impayés face au nombre de procédure d'expulsion en constante augmentation depuis 2005.

## Les perspectives 2016

Les volumes de transactions resteraient élevés mais en léger repli dans l'ancien (environ 5 %), et seraient en hausse de 10 % dans le neuf (effet loi Pinel et élargissement du prêt à taux zéro).

Les taux de crédit devraient continuer à remonter peu à peu, l'effet d'aubaine va disparaître et les acheteurs seront plus hésitants. Il est difficile de prévoir la date et l'amplitude de la remontée des taux mais elle devrait être limitée en 2016.

De par la conjonction des facteurs structurels positifs (valeur refuge de l'immobilier, démographie dynamique, saturation du marché locatif...) et des facteurs conjoncturels négatifs (croissance faible, taux de chômage élevé, fiscalité, niveau élevé des prix), le marché serait moins dynamique en 2016.

Dans cet environnement, la Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, envisage donc de verser les trois premiers acomptes 2016 sur la base de 11 € par part par trimestre, et d'ajuster le dernier en fonction des événements intervenus durant l'année avec un objectif minimum de distribution de 44 €/part pour cette année.

## Les perspectives 2016 de L'Oustal des Aveyronnais

La campagne de travaux initiée en 2015 va se poursuivre en 2016 (parties communes des étages d'habitation, remise en état de locaux de bureaux à la suite du départ d'un locataire le 30/06/2015, nettoyage et reprise de la façade) de façon à maintenir l'immeuble dans un bon état technique et de le rendre attractif pour les locataires. Compte tenu des travaux prévus en 2016, de la vacances sur 462 m<sup>2</sup> de bureaux pendant une partie de l'année et des négociations locatives en cours, le résultat prévisionnel 2016 devrait plutôt se situer en deça des 48 € par part.

# Rapport de la Société de Gestion

## Les comptes de L'Oustal des Aveyronnais

### Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

Compte de résultat simplifié (en euros)	31/12/14 (a)	31/12/15 (b)	var. (b-a)/(a)
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	1 834 570,48	1 736 955,29	-5 %
Autres produits	1 961,26	16 704,55	-
Produits financiers <sup>(2)</sup>	99 255,24	125 542,25	26 %
<b>Sous-total</b>	<b>1 935 786,98</b>	<b>1 879 202,09</b>	<b>-3 %</b>
<b>Charges immobilières <sup>(3)</sup></b>	<b>-117 838,28</b>	<b>-96 978,68</b>	<b>-18 %</b>
<b>Frais généraux</b>	<b>-277 047,19</b>	<b>-252 379,15</b>	<b>-9 %</b>
Travaux de remise en état	-32 908,45	-6 715,03	-80 %
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-234 815,00	-106 512,92	-55 %
Provisions pour charges non récupérables	45 218,83	-68 805,73	-
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel	-196,02		-
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>1 318 200,87</b>	<b>1 347 810,58</b>	<b>2 %</b>
Résultat comptable par part	47,06	48,12	2 %
Dividendes par part sur Non-Optant	48,00	48,00	0 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	53,14	53,26	0 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

### Les produits

(en euros)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	1 834 571	1 736 955	-5 %
Autres produits	1 961	16 705	-
Produits financiers	99 255	125 542	26 %
<b>Total</b>	<b>1 935 787</b>	<b>1 879 202</b>	<b>-3 %</b>

### Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 99,33 % au 1<sup>er</sup> trimestre, de 99,76 % au 2<sup>e</sup> trimestre, de 89,95 % au 3<sup>e</sup> trimestre, et de 89,93 % au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation moyen est de 94,93 % en 2015 <sup>(1)</sup>.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2015, 462 m<sup>2</sup> de bureaux et un studio sont vacants.

### Les baux 2015

En 2015, 39 baux ont été signés.

### Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état) et frais généraux

Charges immobilières (en euros)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-49 220	-14 188	-71 %
Assurances	-6 915	-8 311	20 %
Honoraires	-1 146	-2 200	92 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-57 281	-70 152	22 %
Autres	-3 276	-2 127	-35 %
<b>Total</b>	<b>-117 838</b>	<b>-96 979</b>	<b>-18 %</b>

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

### Les frais de gestion

(en euros)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-149 849	-142 746	-5 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-14 610	-14 400	-1 %
Frais divers de gestion	-112 588	-95 233	-15 %
<b>Total</b>	<b>-277 047</b>	<b>-252 379</b>	<b>-9 %</b>

La commission de gestion est calculée au taux de 8 % HT sur les loyers encaissés et 4 % HT sur les produits de trésorerie, conformément aux résolutions votées lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

Il convient de préciser que les frais divers de gestion incluent notamment les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'AG pour 31 485 €, les frais bancaires pour 7 359 € ainsi que la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et TVA non récupérable pour 29 071 €, inclus en 2015.

## Évolution de la réglementation sur la TVA

La Cour de Justice de l'Union Européenne (CJUE) a rendu le 9 décembre 2015 une décision importante sur le traitement, au regard de la TVA, des commissions de gestion facturées aux fonds immobiliers.

Au même titre que les Fonds Communs de Placement (FCP), la gestion des fonds Immobiliers collectifs et réglementés est désormais exonérée de TVA.

Toutefois, toutes les missions couvertes par la commission de gestion facturée par la Société de Gestion n'ouvrent pas droit à cette exonération.

Dans ces conditions, la Société de Gestion n'a pas modifié ses règles de facturation en attendant la réalisation d'une analyse d'impact.

## Provision pour Grosses Réparations

(en euros)	31/12/2014	31/12/2015
Stock initial	415 000	616 000
Dotation aux provisions	227 059	292 000
Reprises de provisions	-26 059	-616 000
Stock fin de période	616 000	292 000

La constitution de la provision pour grosses réparations permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu pour L'Oustal des Aveyronnais est de procéder à une dotation annuelle sur la base de 2,5 années glissantes suivant la date de clôture.

L'impact en compte de résultat correspond à la dotation au titre de cette provision, ainsi que des dépenses réalisées au cours de l'exercice.

Le plan pour les trois prochaines années est le suivant :

Plan gros travaux au 31/12/15 (en euros)	2016	2017	2018	2019	Total plan
Montant	167 000	125 000	0		292 000
%	100 %	100 %	50 %		
Provision au 31/12/15	167 000	125 000	0		292 000

## Remises en état

Le poste "remise en état" s'établit à 6 715 € et inclut les dépenses de la période à hauteur de 6 715 €.

La provision pour remise en état vise à anticiper les dépenses supportées lors de la mise en location des appartements libérés. Le niveau de la provision est extrait du plan de travaux quinquennal et couvre les 3 années suivantes de travaux, soit au 31 décembre 2015, 105 000 €.

(en euros)	31/12/2014	31/12/2015
Stock initial	125 000	105 000
Dotation aux provisions	32 908	6 715
Reprises de provisions	-52 908	-6 715
Stock fin de période	105 000	105 000

Le principe de provisionnement des travaux de remise en état est établi sur 3 années du plan de travaux quinquennal.

Plan quinquennal (en euros)	Budget de remise en état					
	2016	2017	2018	2019	2020	Total
Plan remise en état au 31/12/2015	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	175 000
%	100 %	100 %	100 %			
Provision au 31/12/2015	35 000	35 000	35 000			105 000

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

Néant.

### Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif.

## Charges financières sur emprunt

Néant.

## Les résultats

(en euros)	31/12/2014 (a)	31/12/2015 (b)	var. (b-a)/a
Résultat comptable	1 318 201	1 347 811	2 %
Résultat comptable par part	47,06	48,12	2 %

## La distribution

### La distribution courante de 2015

La distribution courante de l'exercice 2015 s'est établie à 1 344 480,00 € non optant au PFNL et la distribution pour une part en pleine jouissance est de 48,00 €.

(en € en cumul)	2015	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	1 488 421,28	53,14
Résultat comptable	1 347 810,58	48,12
Distribution annuelle non-optant au PFNL	-1 344 479,99	-48,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	1 491 751,87	53,26

### La distribution optant au PFNL :

Lors de la distribution 2015 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels une part du prélèvement forfaitaire non libératoire payé pour votre compte par la SCPI.

En effet, concernant la fiscalité spécifique des SCPI, nous vous rappelons que la SCPI est fiscalement "translucide" et que la fiscalité repose sur la détention des parts. Cela signifie que les résultats de la SCPI sont imposés au niveau de chaque associé au prorata de sa quote-part de détention de la société, et indépendamment de la mise en distribution des résultats.

La jouissance des parts ouvre les droits à la perception des dividendes, mais n'a pas d'incidence sur la fiscalité qui, elle, reste attachée à la propriété des parts.

### La distribution prévisionnelle de 2016

Compte tenu de la baisse des produits anticipée sur 2016 avec la vacance partielle de surfaces de bureaux, la Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, envisage de verser les trois premiers acomptes 2016 sur la base de 11 € par part par trimestre, et d'ajuster le dernier en fonction des événements intervenus durant l'année avec un objectif minimum de distribution de 44 € par part pour cette année.

## Les expertises

La société CBRE Valuation, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2015 à l'actualisation des valeurs d'expertise de l'immeuble qui constitue le patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 30 600 000 € hors droits et à 32 711 400 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2015 de 33 421 085,65 € soit une hausse de 1,73 % par rapport à 2014.

(en euros)	Réel 2014	Réel 2015	Évolution 2014/2015
Valeur de réalisation	32 853 018	33 421 086	1,73 %

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant la valeur d'expertise de l'immeuble, ainsi que les principales caractéristiques.



# Rapport de la Société de Gestion

## Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

## Marché secondaire

236 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2015.

## Marché de gré à gré

56 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2015.

## Évolution du prix de la part hors frais

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
30/01/15	21	971
27/02/15	40	975
31/03/15	3	980
30/04/15	11	980
29/05/15	30	990
30/06/15	2	1 000
31/07/15	0	
31/08/15	44	1 000
30/09/15	26	1 005
30/10/15	0	
30/11/15	3	1 040
31/12/15	56	1 030

80 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2015.

## Performances

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n (en €)	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Distribution (en €)	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 (%) <sup>(2)</sup>	0,00 %	1,96 %	0,00 %	0,00 %	0,20 %	0,00 %	0,30 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	0,35 %
Taux de distribution (en %)	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %	6,16 %	6,01 %	5,72 %	5,83 %
Report à nouveau cumulé par part (en euros)	53,26 €	53,14 €	54,08 €	44,06 €	40,73 €	42,64 €	41,07 €	43,30 €	37,33 €	36,16 €	34,86 €

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL 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.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(3)</sup>

	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n (en €)	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 %)	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,99 %	- 1,90 %	3,16 %	0,34 %	6,26 %	0,00 %

(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.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Profil de risque

### Risque de Marché

#### a. Risque immobilier

- **Type de stratégie immobilière** : La Société a pour objet d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier locatif. Pour l'optimisation de la gestion, la société peut procéder à des travaux d'amélioration, et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis et céder des éléments de patrimoine immobilier à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La société a investi dans un immeuble mixte situé à Paris 12<sup>e</sup>, comprenant des bureaux, des commerces, des salons de réception et des habitations.

La baisse des taux constatée sur le marché parisien et plus particulièrement sur l'immeuble détenu par la SCPI a eu pour conséquence une augmentation de 3,03 % sur un an de la valeur vénale hors droits pour atteindre 30 600 000 € au 31/12/2015.

- **Risque sur l'investissement de la collecte** : L'Oustal des Aveyronnais est une structure à capital fixe. Il n'y a donc pas de risque sur l'investissement de la collecte à ce stade.
- **Risque locatif** :
  - Le taux d'occupation financier moyen en 2015 est de 94,93 % mais en décroissance pendant l'année 2015 pour atteindre 89,93 % au 4<sup>e</sup> trimestre.
  - Le risque locatif identifié correspondant à cette baisse est activement géré.
- **Diversification des risques immobiliers** : Conformément à la stratégie annoncée, la diversification des risques est très limitée :
  - Granularité du portefeuille d'actifs :
    - Le portefeuille est concentré sur un immeuble parisien comprenant 100 locataires.
    - Le loyer du plus gros locataire représente 34,76 % des loyers quittancés.
  - Diversification sectorielle satisfaisante :
    - 48,69 % en habitation,
    - 20,92 % en bureaux,
    - 11,11 % en commerces,
    - 19,28 % en salons et auberge.

#### b. Risque de taux / change

- Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié à l'endettement. En effet, au 31 décembre 2015, la SCPI n'a contracté aucun emprunt.
- Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

### Risque de crédit et de contrepartie :

- Le risque de contrepartie se concentre sur les locataires.
- Les dotations nettes aux provisions pour créances locatives douteuses correspondent à - 0,2 % des loyers quittancés en 2015 (soit une reprise nette). Il n'y a pas eu de pertes sur créances irrécouvrables passées en 2015.
- Il n'y a pas de risque spécifique significatif constaté à ce stade.

### Risque de liquidité

- Liquidité des parts : Le fonds est une SCPI à capital fixe. La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie.

Elle est assurée par un marché secondaire peu animé. Les cessions se sont faites à des prix inférieurs à la valeur de réalisation. En 2015, 236 parts ont été échangées sur le marché secondaire (soit 0,84 % des parts) et 80 parts sont en attentes de cession au 31/12/2015. Il y a eu 56 parts échangées de gré à gré sur ce produit.

- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

### Levier :

Le fonds n'a pas recours à l'endettement.

Cependant, il existe une autorisation et un plafond pour contracter des emprunts et les acquisitions payables à terme. En effet, ce plafond voté en Assemblée Générale des Actionnaires est de 400 000 € au 31/12/2015. Cette autorisation peut être modifiée à la prochaine AG.

### Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

**Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.**

# Rapport de la Société de Gestion

## La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2016

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

### Fiscalité des revenus

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

#### Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

#### Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs ;
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense de prélèvement, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement

### Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI, quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

#### Plus-values immobilières :

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Pour les cessions réalisées depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières. Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible).

### Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

#### Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que pour les résidents. Ils sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Les associés non-résidents sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents<sup>1</sup>.

#### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana et Niue) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

#### Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19% sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI.

<sup>1</sup> Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable. En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

**Plus-values de cession de valeurs mobilières :**

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

**Fiscalité pour une part (en €) <sup>(1)</sup>**

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
48,12	48,00	49,52	45,89	3,63

(1) Part moyenne en jouissance au 31 décembre 2015.

# Rapport de la Société de Gestion

## Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance, les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS

Mesdames, Messieurs,

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

### I - Conseil de Surveillance

#### Présentation du Conseil

Ce Conseil est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de Surveillance des S.C.P.I. gérées par la Société de Gestion.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de cinq parts.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, et s'il le juge nécessaire un Vice-président et un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres. Ils forment ensemble le Bureau du Conseil de Surveillance, ils sont élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Un Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance précise et complète les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le Règlement s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement Intérieur et devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

Le Règlement Intérieur a été adopté lors de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et il pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la société.

#### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. La Société de Gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars et début décembre). L'ordre du jour des réunions est établi conjointement entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance et comporte toujours un point sur les questions diverses.

Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

### II - Contrôle interne, Conformité, Risques

#### 1 - Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

#### 2 - Principes d'organisation du contrôle interne

##### A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;

- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

##### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi.
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

##### C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau** est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2<sup>e</sup> degré sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> niveau** est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

### 3 - Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
  - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
  - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
  - Le suivi des réclamations clients.
  - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

### 4 - Dispositif de gestion des risques

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
  - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
  - s'assurer qu'elle dispose de données fiables et indépendantes sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
  - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a une double hiérarchie :
  - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

## III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

### 1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 5 février 2015, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2014 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016.

#### 1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Au titre de l'exercice 2015, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes, les bonus différés et non différés, ainsi que les attributions d'actions de performance éventuelles) attribuées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 90 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2015) s'est élevé à 7 876 748 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 252 264 euros, soit 79 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'a été sous la forme de rémunérations fixes.
- Montant total des bonus et actions de performance éventuelles attribués par Amundi Immobilier au titre de l'exercice : 1 624 484 euros, 21 % du total des rémunérations attribuées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2015) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (2 personnes au 31 décembre 2015), le montant total des rémunérations (fixes, bonus et actions de performance éventuelles) attribuées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

#### 1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

La rémunération variable attribuée au personnel du Groupe Amundi est déterminée en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité



# Rapport de la Société de Gestion

opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques. Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

## **1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille**

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1 et 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1 et 3 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Montant de la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

## **2. Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité de la collecte ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;
- Résultats sur actions commerciales spécifiques.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

## **3. Fonctions de support et de contrôle**

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de rémunération variable différée, conforme aux exigences de la Directive AIFM.
- La partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

## L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général - critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte Investissement Socialement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et étranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux - énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être - l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif avec la SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (29 membres en 2015). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu de échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m<sup>2</sup>).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

Dès que c'est possible les travaux entrepris, le sont avec une recherche d'amélioration des performances énergétiques et thermiques. Ainsi des travaux sont en cours depuis 2015 portant sur la climatisation permettant d'une part, d'améliorer le confort des utilisateurs mais également d'optimiser les performances énergétiques en passant sur une technologie moins énergivore.



# Tableaux annexes

## Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2014	2015
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	22 051 645,35	22 054 975,94
Valeur de réalisation	32 853 018,56	33 421 085,65
Valeur de reconstitution	36 520 385,81	37 402 560,37
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	787,28 €	787,40 €
Valeur de réalisation	1 172,90 €	1 193,18 €
Valeur de reconstitution	1 303,83 €	1 335,33 €

### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement.

### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

### Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

## Évolution du capital fin de période

	2011	2012	2013	2014	2015
Montant du capital nominal au 31 décembre	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100
Nombre de parts au 31 décembre	28 010	28 010	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés au 31 décembre	1 533	1 528	1 664	1 661	1 656

Le capital a été atteint en 2001.

## Évolution du marché secondaire des parts

	2011	2012	2013	2014	2015
Nombre de parts cédées ou retirées	267	278	244	428	236
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31 /12	0,95 %	0,99 %	0,87 %	1,53 %	0,84 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	10	14	2	0	80
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	9 611,00 €	9 970,00 €	2 652,79 €	5 327,76 €	3 436,08 €

## Évolution du dividende

(en euros)	2011	2012	2013	2014	2015
Report à nouveau avant affectation du résultat	42,64	40,73	44,06	54,08	53,14
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	47,75	46,85	46,19	47,05	46,93
PFNL/ Dividende versé au Trésor	0,25	1,15	1,81	0,95	1,07
Résultat de l'exercice	46,09	51,33	58,02	47,06	48,12
Report à nouveau après affectation du résultat	40,73	44,06	54,08	53,14	53,26
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

## Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2014	Variation	Réel 2015
<b>Fonds collectés</b>	<b>19 833 434,07</b>		<b>19 833 434,07</b>
Capital	17 086 100,00		17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07		2 747 334,07
<b>Emplois des fonds</b>	<b>-19 514 626,79</b>		<b>-19 525 890,29</b>
Plus ou moins-value comptables			
Investissements	-19 514 626,79	-11 263,50	-19 525 890,29
Financements / emprunt			
<b>TOTAL</b>	<b>318 807,28</b>	<b>-11 263,50</b>	<b>307 543,78</b>

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2015 par date d'échéance :

Nature (en euros)	Total	Dettes non échues	Depuis moins de 90 jours	Dettes échues Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	42 023,33	0,00	0,00	2 451,13	39 572,20
<b>TOTAL</b>	<b>42 023,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 451,13</b>	<b>39 572,20</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

## Évolution par part en jouissance au 31/12 des résultats financiers sur 5 ans

	2011		2012		2013		2014		2015	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
<b>Nombre de parts en jouissance</b>	<b>28 010</b>		<b>28 010</b>		<b>28 010</b>		<b>28 010</b>		<b>28 010</b>	
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Produits locatifs bruts	62,32	96,52 %	64,30	95,36 %	66,35	95,32 %	65,50	94,77 %	62,01	92,43 %
Produits de trésorerie avant prélèvement forfaitaire	2,19	3,39 %	3,13	4,64 %	3,24	4,66 %	3,54	5,13 %	4,48	6,68 %
Produits divers	0,06	0,09 %	-	-	0,01	0,02 %	0,07	0,10 %	0,60	0,89 %
<b>TOTAL DES REVENUS</b>	<b>64,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>67,43</b>	<b>100,00 %</b>	<b>69,60</b>	<b>100,00 %</b>	<b>69,11</b>	<b>100,00 %</b>	<b>67,09</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	- 5,02	- 7,78 %	- 5,29	- 7,85 %	- 5,73	- 8,24 %	- 5,35	- 7,74 %	-5,10	-7,60 %
Autres frais de gestion	- 1,95	- 3,02 %	- 1,67	- 2,48 %	- 1,73	- 2,49 %	- 3,27	- 4,74 %	-2,70	-4,03 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,09	0,14 %	-	-	-	-	- 0,93	- 1,35 %	-15,59	-23,24 %
Charges locatives non récupérables	- 7,03	- 10,88 %	- 5,43	- 8,06 %	- 3,52	- 5,05 %	- 4,55	- 6,58 %	-6,19	-9,22 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>- 13,92</b>	<b>- 21,55 %</b>	<b>- 12,40</b>	<b>- 18,38 %</b>	<b>- 10,98</b>	<b>- 15,78 %</b>	<b>- 14,10</b>	<b>- 20,41 %</b>	<b>-29,58</b>	<b>-44,09 %</b>
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	- 5,57	- 8,62 %	- 5,50	- 8,16 %	- 1,52	- 2,19 %	- 9,28	- 13,43 %	-10,66	-15,90 %
- autres	1,00	1,55 %	1,66	2,46 %	0,92	1,32 %	1,34	1,94 %	21,31	31,76 %
<b>Sous-total Charges internes</b>	<b>- 4,57</b>	<b>- 7,07 %</b>	<b>- 3,84</b>	<b>- 5,70 %</b>	<b>- 0,60</b>	<b>- 0,87 %</b>	<b>- 7,94</b>	<b>- 11,49 %</b>	<b>10,65</b>	<b>15,87 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>- 18,48</b>	<b>- 28,62 %</b>	<b>- 16,24</b>	<b>- 24,09 %</b>	<b>- 11,59</b>	<b>- 16,65 %</b>	<b>- 22,04</b>	<b>- 31,89 %</b>	<b>-18,93</b>	<b>-28,22 %</b>
Charges financières	-	-	0,01	0,01 %	-	-	-	-	-0,04	-0,05 %
<b>Résultat courant</b>	<b>46,09</b>	<b>71,38 %</b>	<b>51,18</b>	<b>75,90 %</b>	<b>58,02</b>	<b>83,35 %</b>	<b>47,07</b>	<b>68,11 %</b>	<b>48,12</b>	<b>71,72 %</b>
Produits exceptionnels	-	-	0,15	0,22 %	-	-	- 0,01	- 0,01 %	-	-
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>RÉSULTAT NET COMPTATBLE</b>	<b>46,09</b>	<b>71,38 %</b>	<b>51,33</b>	<b>76,12 %</b>	<b>58,02</b>	<b>83,35 %</b>	<b>47,06</b>	<b>68,10 %</b>	<b>48,12</b>	<b>71,72 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) <sup>(3)</sup>	1,91	2,96 %	- 3,33	- 4,94 %	- 10,02	- 14,39 %	0,94	1,36 %	-0,12	-0,18 %
Revenu distribué avant PFNL	48,00	74,34 %	48,00	71,18 %	48,00	68,96 %	48,00	69,46 %	48,00	71,55 %
<b>Revenu distribué après PFNL</b>	<b>47,75</b>	<b>73,95 %</b>	<b>46,85</b>	<b>69,48 %</b>	<b>46,19</b>	<b>66,36 %</b>	<b>47,05</b>	<b>68,08 %</b>	<b>46,93</b>	<b>69,95 %</b>

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice,

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises,

(3) variation du report à nouveau avant distribution de l'exercice.

# Situation des investissements

Adresse	Date acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur vénale hors droits	Droits d'enregistrement	Valeur nette comptable
1 à 9 Rue de La Nativité	12/07/1995	1996	Résidentiel	2 774			
11 à 19 Rue de L'Aubrac			Bureaux	1 030			
34 à 36 Rue Gabriel Lamé			Commerces	942			
75012 - PARIS			Locaux d'activités et mixtes 42 parkings	1 914			
<b>TOTAL 2015</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>6 660</b>	<b>30 600 000</b>	<b>2 111 400</b>	<b>19 525 890,29</b>
<b>Rappel 2014</b>			<b>1 immeuble(s)</b>	<b>6 660</b>	<b>29 700 000</b>	<b>1 841 400</b>	<b>19 514 626,79</b>

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2015

### État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29	29 700 000,00	19 450 646,29	30 600 000,00
Agencements et installations	63 980,50		75 244,00	
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
<b>Sous-total 1</b>	<b>19 514 626,79</b>	<b>29 700 000,00</b>	<b>19 525 890,29</b>	<b>30 600 000,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-616 000,00		-292 000,00	
Provisions pour travaux de remise en état	-105 000,00	-105 000,00	-105 000,00	-105 000,00
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>-721 000,00</b>	<b>-105 000,00</b>	<b>-397 000,00</b>	<b>-105 000,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>18 793 626,79</b>	<b>29 595 000,00</b>	<b>19 128 890,29</b>	<b>30 495 000,00</b>
<b>AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	5 489,54	5 489,54	100 099,12	100 099,12
Locataires douteux	24 987,05	24 987,05	14 787,72	14 787,72
Provisions pour dépréciation des créances	-19 353,29	-19 353,29	-13 093,36	-13 093,36
Autres créances	160 394,73	160 394,73	71 191,01	71 191,01
<b>Sous-total 2</b>	<b>171 518,03</b>	<b>171 518,03</b>	<b>172 984,49</b>	<b>172 984,49</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	2 900 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 099 585,91	1 099 585,91	1 145 106,72	1 145 106,72
<b>Sous-total 3</b>	<b>3 999 585,91</b>	<b>3 999 585,91</b>	<b>4 045 106,72</b>	<b>4 045 106,72</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>	<b>-818,12</b>	<b>-818,12</b>	<b>-29 193,99</b>	<b>-29 193,99</b>
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-338 822,47	-338 822,47	-288 959,62	-288 959,62
Dettes d'exploitation	-44 757,75	-44 757,75	-466 209,50	-466 209,50
Dettes diverses	-603 687,04	-603 687,04	-582 642,45	-582 642,45
<b>Sous-total 4</b>	<b>-987 267,26</b>	<b>-987 267,26</b>	<b>-1 337 811,57</b>	<b>-1 337 811,57</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>3 258 018,56</b>	<b>3 258 018,56</b>	<b>2 926 085,65</b>	<b>2 926 085,65</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>22 051 645,35</b>		<b>22 054 975,94</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>32 853 018,56</b>		<b>33 421 085,65</b>

(\*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

# Comptes annuels

## au 31 décembre 2015

### Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2015	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	17 086 100,00			17 086 100,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
<b>Sous-total 1</b>	<b>17 086 100,00</b>		<b>0,00</b>	<b>17 086 100,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	4 270 096,97			4 270 096,97
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 522 762,90			-1 522 762,90
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement P/E sur cession				
<b>Sous-total 2</b>	<b>2 747 334,07</b>		<b>0,00</b>	<b>2 747 334,07</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves	729 790,00			729 790,00
Report à nouveau	1 514 700,48	-26 279,20		1 488 421,28
<b>Sous-total 3</b>	<b>2 244 490,48</b>	<b>-26 279,20</b>	<b>0,00</b>	<b>2 218 211,28</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2015			1 347 810,58	1 347 810,58
Acomptes sur distribution 2015			-1 344 479,99	-1 344 479,99
Résultat de l'exercice 2014	1 318 200,83	-1 318 200,83		
Acomptes sur distribution 2014	-1 344 480,03	1 344 480,03		
<b>Sous-total 4</b>	<b>-26 279,20</b>	<b>26 279,20</b>	<b>3 330,59</b>	<b>3 330,59</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 051 645,35</b>	<b>0,00</b>	<b>3 330,59</b>	<b>22 054 975,94</b>

### Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Habitations/commerce/bureaux	19 514 626,79	29 700 000,00	19 525 890,29	30 600 000,00
<b>Total</b>	<b>19 514 626,79</b>	<b>29 700 000,00</b>	<b>19 525 890,29</b>	<b>30 600 000,00</b>

## Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2014		31 décembre 2015	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>CHARGES (HORS TAXES)</b>				
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	405 640,22		381 639,45	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	102 128,04		20 903,43	
Grosses réparations	26 059,40		436 772,85	
Autres charges immobilières	25 306,86		152 446,01	
<b>Sous-total 1</b>		<b>559 134,52</b>		<b>991 761,74</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	241 543,18		218 444,95	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	7 755,64			
Provisions pour grosses réparations	259 967,85		298 715,03	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	33 598,15		32 056,55	
<b>Sous-total 2</b>		<b>542 864,82</b>		<b>549 216,53</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses			1 029,31	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>0,00</b>		<b>1 029,31</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>1 101 999,34</b>		<b>1 542 007,58</b>
<b>PRODUITS (HORS TAXES)</b>				
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	1 834 570,48		1 736 955,29	
Charges facturées	405 640,22		381 639,45	
Produits annexes	1 961,26		16 704,55	
<b>Sous-total 1</b>		<b>2 242 171,96</b>		<b>2 135 299,29</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses			6 259,93	
- Provisions pour grosses réparations	78 967,85		622 715,03	
- Provisions pour risques et charges				
- Autres				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	1,14		1,66	
<b>Sous-total 2</b>		<b>78 968,99</b>		<b>628 976,62</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	99 255,24		125 542,25	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>99 255,24</b>		<b>125 542,25</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	-196,02			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>-196,02</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>2 420 200,17</b>		<b>2 889 818,16</b>
<b>RESULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]</b>		<b>1 318 200,83</b>		<b>1 347 810,58</b>

# Règles et méthodes comptables

## Généralités

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

D'autre part, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
  - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
  - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent,
- Le compte de résultat sous sa forme standard,
- l'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

## Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

## Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

## Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

## Nature des charges non immobilisables

### Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

### Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Des dotations complémentaires sont éventuellement enregistrées si des travaux spécifiques, non couverts par la dotation forfaitaire, sont à réaliser.

## Provisions pour charges

Le principe du calcul d'une provision forfaitaire a été abandonné en 2005 pour les remises en état. Par prudence et sur la base d'estimations, la provision pour travaux correspond désormais à un niveau de dépenses représentant trois années du budget des remises en état ajustées le cas échéant sur la base du plan quinquennal. Le principe de provisionnement des grosses réparations est le suivant, à savoir une dotation annuelle sur la base 2,5 années glissantes suivant la date de clôture.

## Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 8 % HT du montant hors taxes des recettes locatives,
- 4 % HT sur les produits de trésorerie.

La commission est plafonnée statutairement à 10 % des loyers facturés.

## Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

## Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

## Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi Immobilier, concernant la SCPI L'Oustal des Aveyronnais, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorés dès l'obtention de l'accord technique après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	8 628,09		8 628,09	0,00
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>8 628,09</b>	<b>0,00</b>	<b>8 628,09</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	63 980,50	11 263,50		75 244,00
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	347 736,21		347 736,21	0,00
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	93 162,24		93 162,24	0,00
<b>Sous-total 2</b>	<b>19 955 525,24</b>	<b>11 263,50</b>	<b>440 898,45</b>	<b>19 525 890,29</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	75 000,00			75 000,00
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>75 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20 039 153,33</b>	<b>11 263,50</b>	<b>449 526,54</b>	<b>19 600 890,29</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2015
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	8 628,09		8 628,09	0,00
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>8 628,09</b>	<b>0,00</b>	<b>8 628,09</b>	<b>0,00</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	347 736,21		347 736,21	0,00
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	93 162,24		93 162,24	0,00
<b>Sous-total 2</b>	<b>440 898,45</b>	<b>0,00</b>	<b>440 898,45</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>449 526,54</b>	<b>0,00</b>	<b>449 526,54</b>	<b>0,00</b>

## Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2015
Créances douteuses	19 353,29		6 259,93	13 093,36
Pertes et charges non récupérables				
Travaux de Grosses Réparations	616 000,00	292 000,00	616 000,00	292 000,00
Travaux de remise en état	105 000,00	6 715,03	6 715,03	105 000,00
Provisions sur indemnités d'assurances				
<b>TOTAL</b>	<b>740 353,29</b>	<b>298 715,93</b>	<b>628 974,96</b>	<b>410 094,36</b>



# Compléments d'informations

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	338 822,47		288 959,62	288 959,62
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	17 457,38	39 572,20		39 572,20
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13		2 451,13
Autres dettes d'exploitation	27 300,37	426 637,30		426 637,30
Dettes aux associés	513 700,98	440 219,92		440 219,92
Dettes fiscales	3 323,35	8 040,62		8 040,62
Autres dettes diverses	84 211,58	131 930,78		131 930,78
<b>TOTAL</b>	<b>987 267,26</b>	<b>1 048 851,95</b>	<b>288 959,62</b>	<b>1 337 811,57</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2015
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges	75 000,00		75 000,00	75 000,00
Autres créances				
<b>Sous-total 1</b>	<b>75 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Avances et acomptes				
Créances locataires	30 476,59	114 886,84		114 886,84
Créances fiscales	10 832,76	7 791,67		7 791,67
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	149 561,97	63 399,34		63 399,34
<b>Sous-total 2</b>	<b>190 871,32</b>	<b>186 077,85</b>		<b>186 077,85</b>
<b>TOTAL</b>	<b>265 871,32</b>	<b>186 077,85</b>	<b>75 000,00</b>	<b>261 077,85</b>

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2014	Variations		Situation de clôture au 31/12/2015
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état	52 908,45		46 193,42	6 715,03
Reprises de provisions pour grosses réparations	26 059,40	589 940,60		616 000,00
<b>Total</b>	<b>78 967,85</b>	<b>589 940,60</b>	<b>46 193,42</b>	<b>622 715,03</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Honoraires syndics non refacturables				
Impôts fonciers non refacturables	40 993,00	1 092,64		42 085,64
Taxes sur les bureaux	1 119,00	3 441,50		4 560,50
Taxes sur les ordures ménagères	291,20		291,20	0,00
Taxe additionnelles ( CRL )	14 877,88	13,10		14 890,98
TVA non récupérable		8 615,00		8 615,00
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations				
Divers	-31 974,22	114 268,11		82 293,89
<b>Total</b>	<b>25 306,86</b>	<b>127 430,35</b>	<b>291,20</b>	<b>152 446,01</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion	149 848,77		7 102,34	142 746,43
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	46 148,00		8 531,68	37 616,32
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	45 546,41		7 464,21	38 082,20
<b>Total</b>	<b>241 543,18</b>	<b>0,00</b>	<b>23 098,23</b>	<b>218 444,95</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Dotations aux provisions pour remise en état	32 908,45		26 193,42	6 715,03
Dotations aux provisions pour grosses réparations	227 059,40	64 940,60		292 000,00
<b>Total</b>	<b>259 967,85</b>	<b>64 940,60</b>	<b>26 193,42</b>	<b>298 715,03</b>

# Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

Comme les années précédentes, votre Conseil de Surveillance a assuré au cours de l'année 2015, sa mission générale de vérification et de contrôle et a été tenu régulièrement informé de la gestion de L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2015 et avons été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende.

Le Commissaire aux Comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

## Commentaires sur les comptes et résultats de l'exercice

Le Conseil a fait ressortir les différents éléments constitutifs du dividende exprimés en € par part ayant pleine jouissance en les comparant à ceux de l'exercice précédent.

La lecture de ce tableau permet d'appréhender comment se forme le résultat de votre Société et son évolution.

Les principales données s'établissent comme suit :

Rappel du nombre de parts en jouissance : 28 010

En Euros par part en jouissance	Exercice 2014	Exercice 2015	Evolution en %
Résultat d'exploitation	43,52	43,68	0,37 %
Résultat financier brut (*)	3,54	4,44	25,42 %
Résultat exceptionnel	0	0	
Résultat (bénéfice)	47,06	48,12	2,25 %
Prélèvement sur le report à nouveau	0,94	0	
Abondement au report à nouveau	0	0,12	
Dividende	48,00	48,00	
Dividende/PFL versé au Trésor	47,05	47,13	0,17 %

(\*) Certificats de dépôts négociables

### I/ Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est parfaitement stable. Alors que l'exercice 2014 avait été marqué par une dotation à la provision pour grosses réparations supérieure aux exercices antérieurs, l'année 2015 est quant à elle impactée par la vacance partielle de locaux de bureaux.

Hormis les loyers, le résultat d'exploitation inclut également les charges variables immobilières (charges locatives, assurances, impôts, honoraires de commercialisation, etc.) et les charges fixes telles que les honoraires d'expertise ou encore les frais d'administration de la SCPI (Assemblées générales, rapport annuel, bulletins d'information, etc.).

Le poste de charges comprend également les honoraires de la Société de Gestion. Cette rémunération est assise sur les recettes encaissées et sur les produits financiers. La commission de gestion s'élève à fin 2015 à 142 746 €.

Entre 2015 et 2014, la commission de gestion basée sur les loyers encaissés a diminué de -4,7 %.

### II/ Le résultat financier brut

Votre SCPI dispose de conditions particulières sur les placements en dépôt à terme (DAT) souscrits auprès du Crédit Agricole Nord Midi Pyrénées.

Le taux fin 2015 est de 5 % à comparer à 3,50 % fin 2014.

### III/ Le résultat

Le résultat courant de la SCPI est de 1 347 811 euros en baisse de 12 % par rapport à 2014 (s'expliquant par la baisse des loyers émanant des bureaux comme évoqué ci-dessus).

### IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice 2015 est fixé à 48 € par part soit 47,13 € par part optant au PFNL.

Après affectation du résultat 2015, le report à nouveau, passera de 53,13 € par part, à 53,26 € par part.

### V/ Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel 2016, annoncé autour de 42 - 43 € / part, la Société de Gestion, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, a décidé de ramener le niveau des acomptes trimestriels à 11 € par part pour les 3 premiers trimestres, et d'ajuster le dernier en fonction des événements intervenus durant l'année avec un objectif minimum de distribution de 44 €/part pour cette année.

Pour apprécier le résultat, nous vous rappelons l'évolution du résultat par part des années 2007 à 2015 :

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Évolution 2014/2015
45,17	52,46	45,77	49,58	46,09	51,33	58,02	47,06	48,12	+2,25 %

# Rapport du Conseil de Surveillance

## Les parts de la S.C.P.I.

### 1 - Mouvements de parts

A l'occasion de chaque réunion du Conseil, nous avons été informés des mouvements de parts constatés.

### Marché des parts

En 2015, 326 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 257,5 K€ soit une diminution de 24 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part, de 975,00 € hors frais en décembre 2014, a augmenté pour s'établir en décembre 2015 à 1 030,00 € (1 124,86 € frais inclus).

Au 31 décembre 2015, les parts en attente de cession représentaient 0,29 % de la capitalisation et les offres d'achat en attente représentaient quant à elles 0,20 % de la capitalisation.

Il y a eu en 2015 une distribution par part de 48,00 €, pour un rendement rapporté au prix d'exécution du 31/12/2015 de 4,66 % hors frais (4,27 % frais inclus).

### Gré à gré

En 2015, 56 parts ont échangées sur le marché de gré à gré.

### 2 - Valeur de la société

La valeur d'expertise hors droit ressort à fin 2015 à 30,6 M€, ce qui porte la valeur de réalisation à 1 193,18 € par part (contre 1 172,90 € par part en 2014). La valeur de réalisation se situe 56,54 % au-dessus du prix de souscription d'origine qui était de 762,24 €.

## Conventions et rémunération de la Société de Gestion

Le Conseil rappelle la commission perçue par la Société de Gestion pour l'exercice 2015 :

- pour l'administration et la gestion de la Société de 8 % H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4 % H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie ; il est rappelé que, conformément aux statuts, cette rémunération sera de 8 % H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4 % H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie pour l'exercice 2014.
- en matière de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion :
  - pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 63,73 € HT par type d'opération,

- pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré : une somme forfaitaire de 38 € HT par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transferts de parts, sont de 5 % du prix de cession, à régler par les parties avant l'envoi du dossier à la Société de Gestion.

- en cas de cession de parts, par l'intermédiaire de la Société de Gestion : 4,20 % T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur ; les droits d'enregistrement de 5 % sont également à la charge de l'acquéreur.

## Prise en charge de la prestation de services de l'association à hauteur de 25 000 € TTC.

Votre Conseil après avoir débattu sur le rôle essentiel que joue l'Association l'Oustal des Aveyronnais, reconnaît la qualité du travail effectué par celle-ci, qui, entre autre, permet d'obtenir un taux de remplissage exceptionnel sur la partie habitation.

D'un commun accord avec tous les membres du Conseil de Surveillance, le Conseil a demandé à la Société de Gestion de reconduire à l'Assemblée Générale une résolution prévoyant une participation de 25 000 € TTC à l'Association afin que l'association puisse continuer à exercer ce rôle essentiel pour la bonne gestion locative des logements garantissant la pérennité des revenus.

## Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs. Elle s'élève à 22 054 975,94 € soit 787,40 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénale des immeubles et la valeur des autres actifs. Elle s'élève à 33 421 085,65 € soit 1 193,18 € par part,

- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine. Elle s'élève à 37 402 560,37 € soit 1 335,33 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions.

Nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de surveillance,  
**M. Roger RIBEIRO**

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2015

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2015, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société l'Oustal des Aveyronnais tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. La valeur vénale de l'immeuble, présentée dans ces comptes a été déterminée par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation de l'immeuble réalisée par la société CBRE, expert externe en évaluation nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale de l'immeuble, déterminée par l'expert externe en évaluation, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

### II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- La méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;
- L'immeuble détenu par la société a fait l'objet d'une évaluation par un expert externe en évaluation. Nous nous sommes assurés de la concordance entre la valeur estimée de l'immeuble communiquée par la Société de Gestion dans l'état du patrimoine et la valeur vénale déterminée par l'expert.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie et à Millau, le 8 avril 2016

Les Commissaires aux comptes,

MAZARS  
Odile COULAUD

CHRISTIAN RUBIO  
Christian RUBIO

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

## Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

### Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

## Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

### *a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé*

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

### Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 3 juin 2015 a décidé de maintenir la commission de gestion, plafonnée statutairement, à 8 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 4 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2014.

Pour l'exercice 2015, cette rémunération s'est élevée à 142 746,63 euros HT.

### *b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé*

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

### Rémunérations de souscription :

L'article XVII des statuts modifiés prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription de 5 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux.

Au titre de l'exercice 2015, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

### Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

L'article XVIII des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession égale à 4,20 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2015, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

### Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

L'article XVIII de statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Une somme forfaitaire de 63,73 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 38 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2015, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie et à Millau, le 8 avril 2016

Les Commissaires aux comptes,

MAZARS  
Odile COULAUD

CHRISTIAN RUBIO  
Christian RUBIO

# Texte des résolutions

## Résolutions à titre ordinaire

### Première résolution

#### *Approbation des comptes annuels*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2015 tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

### Deuxième résolution

#### *Approbation des conventions réglementées*

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

### Troisième résolution

#### *Quitus à la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

#### *Quitus au Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

#### *Affectation du résultat et fixation du dividende*

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 1 347 810,58 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 488 421,28 €

constitue un bénéfice distribuable de : 2 836 231,86 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 344 479,99 €  
soit : 48,00 € par part de la SCPI  
en pleine jouissance,  
correspondant  
au montant des  
acomptes déjà versés  
aux associés,
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 1 491 751,87 €  
soit : 53,26 € par part de la SCPI.

### Sixième résolution

#### *Approbation des valeurs de la SCPI*

L'Assemblée Générale prend acte des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 22 054 975,94 €, soit 787,40 € par part,
- valeur de réalisation : 33 421 085,65 €, soit 1 193,18 € par part,
- valeur de reconstitution : 37 402 560,37 €, soit 1 335,33 € par part.

### Septième résolution

#### *Rémunération de la Société de Gestion*

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Huitième résolution

#### *Rémunération du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale fixe à 6 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

### Neuvième résolution

#### *Nomination de membres du Conseil de Surveillance*

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article XIX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 5 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (MM. Jacques GINESTE, Alain MEDAL, Raymond NOYER, Maurice SOLIGNAC et Guy VERDIER) à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 5 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### Dixième résolution

#### *Autorisation d'emprunts*

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 400 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Onzième résolution

#### *Continuation de la convention de prestations de services conclue avec l'association L'Oustal des Aveyronnais de Paris*

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2014 a autorisé la Société de Gestion à contracter, au nom et pour le compte de la SCPI, avec l'association L'Oustal des Aveyronnais de Paris une convention de prestation de services ayant pour objet une assistance administrative à la SCPI dans le cadre du suivi des contrats de mises à disposition conclus entre l'association, titulaire d'un bail portant sur l'actif du bien détenu par la SCPI, et les occupants des locaux, pour une rémunération annuelle de 25 000 € T.T.C., autorise la Société de Gestion à poursuivre l'exécution de cette convention.

### Douzième résolution

#### *Pouvoirs en vue des formalités*

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.

# Annexe au texte des résolutions

## Nomination de membres du Conseil de surveillance

Le Conseil de Surveillance de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS est composé de :

- Roger RIBEIRO
- Gérard PALOC
- Guy VERDIER
- Jacques COUDERC
- Jacques GINESTE
- Jacques LOUBIERE
- François MARTY
- Alain MEDAL
- Catherine MIRAGLIA
- MUTUELLE VIA SANTÉ - Représentée par Denis SAULES
- Raymond NOYER
- Maurice SOLIGNAC

Les mandats de Messieurs Jacques GINESTE, Alain MEDAL, Raymond NOYER, Maurice SOLIGNAC et Guy VERDIER arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 16 juin 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Cinq postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans OUSTAL	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	Alain MEDAL	65	Retraité	98	/
2	Jacques GINESTE	68	Agriculteur retraité	10	/
3	Guy VERDIER	75	Retraité	420	Edissimmo : 2 000
4	Raymond NOYER	71	Commerçant retraité	5	/
5	Maurice SOLIGNAC	95	Restaurateur retraité	14	/

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans OUSTAL	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
6	Daniel MONGARNY	64	Retraité de la fonction publique	7	Edissimmo : 200 Rivoli Avenir Patrimoine : 11
7	Xavier SABLE	55	Responsable Administratif et Comptable	58	Edissimmo : 100 Rivoli Avenir Patrimoine : 529
8	Alain MAZUE	62	Retraité, ancien Cadre du Crédit Agricole Champagne-Bourgogne	20	Rivoli Avenir Patrimoine : 110 Edissimmo : 126 Gemmeo Commerce : 81
9	Marie-José DUTEURTRE	62	Professeur de mathématiques, gestionnaire de patrimoine	30	Lion SCPI Avantage : 8

# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

#### I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte,  **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

#### Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

#### Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

##### **1** Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

##### **2** Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### **3** Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),
- NON à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

##### **4** Panacher votre vote :

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.



# Annexe I

## Recommandations pratiques pour voter

### SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
  - ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).
- Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

### **II- Convocation et vote par voie électronique**

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2016 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par courriel 3 semaines avant la date de celle-ci.

#### **EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :**

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

**Si vous avez déjà voté au 1<sup>er</sup> tour,** par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2<sup>e</sup> tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

**Si vous n'avez pas voté au 1<sup>er</sup> tour, et ...**

**...vous souhaitez assister au 2<sup>e</sup> tour :**

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

**...vous ne pouvez pas assister au 2<sup>e</sup> tour :**

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1<sup>ère</sup> convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1<sup>ère</sup> convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

L'Oustal des Aveyronnais – Société Civile de Placement Immobilier

Visa SCPI n° 03-03 du 28/02/2003 - Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 Paris. Adresse postale - 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

Société de gestion

Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007, Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429837.

Distributeur

Crédit Agricole S.A. - Siège Social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex – SA au Capital de 7 917 980 871 € - 784 608 416 RCS Nanterre.

© Crédits photos : Christophe Audebert - Groupe Virgil – Conception graphique : art'6

Impression : J. Hiver S.A.S. - Paris - Imprimé sur papiers issus de forêts gérées durablement