

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2017 (avant imposition)	44,00 €
Acomptes de distribution 2017	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2017)	11,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2017)	11,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2017)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 22/01/2018	
En 2017 nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 11 € par part (soit 44 € par part annuellement) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.	

Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	30/09/17
Surface totale (en m²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	94,93 % <sup>(4)</sup>	88,71 % <sup>(4)</sup>	97,72 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 193,18	1 291,04	1 291,04
Valeur ISF par part (en €)	1 030,51	1 128,61 <sup>(5)</sup>	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	48	44	33
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	1 656	1 643	1 648

(1) Voir glossaire.  
(2) Montant cumulé à la fin de la période.  
(3) Prise en compte des usufruitiers.  
(4) Taux annuel.  
(5) Valeur ISF égale moyenne des transactions du 4<sup>e</sup> trimestre 2016.

Chers Associés,

Le contexte économique en France reste globalement favorable. Le PIB français a augmenté de 0,5 % au 2<sup>e</sup> trimestre 2017. Sur cette même période, le taux de chômage a diminué de 0,1 point mais reste élevé à 9,2 % en métropole, d'après le Bureau International du Travail.

L'indice de confiance des ménages a baissé au cours du 3<sup>e</sup> trimestre, mais reste supérieur à sa moyenne historique.

Après un 2<sup>e</sup> trimestre en demi-teinte, les commercialisations de bureaux ont rebondi au 3<sup>e</sup> trimestre (590 000 m²) grâce notamment aux transactions supérieures à 5 000 m². En 9 mois, près de 1,8 million de m² ont été commercialisés, en hausse de + 2 % sur un an. Si l'activité dans Paris intra-muros semble pâtir du manque d'offres, le Croissant Ouest (1<sup>ère</sup> couronne ouest-parisienne) réalise sa meilleure performance depuis plus de 17 ans.

Conséquence de ces commercialisations, les surfaces disponibles à la location de bureaux en Ile-de-France ont reculé très légèrement. Les loyers se maintiennent globalement, même si les mesures d'accompagnement restent très élevées.

Les volumes investis en immobilier d'entreprise durant les 9 premiers mois de 2017 sont en recul par rapport à la même période en 2016. Cela est en partie imputable au manque de très grosses transactions. Des transactions d'envergure sont attendues au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, permettant de combler, au moins partiellement, le retard constaté par rapport à 2016.

Soulignant la concurrence toujours forte, les taux de rendement prime (meilleurs emplacements) se maintiennent dans Paris à 3 % environ pour les bureaux, mais poursuivent leur baisse dans certains secteurs de la 1<sup>ère</sup> périphérie parisienne.

En septembre 2017, l'indice du climat des affaires du commerce de détail est stable par rapport au mois de juin. Le secteur du commerce poursuit sa mutation, globalement favorable aux meilleurs emplacements. C'est dans les localisations prime que les valeurs locatives résistent le mieux.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat sont toujours attractifs, même si une hausse légère a été observée durant l'été. Le contexte demeure favorable aux ventes, dont le niveau est très élevé après une année 2016 record dans l'ancien. Le baromètre LPI-Seloger souligne que les marges moyennes de négociation des prix deviennent très faibles, illustrant la forte demande actuelle. Malgré des hétérogénéités géographiques marquées, notamment en province, la tendance moyenne est à la hausse des prix. Au 2<sup>e</sup> trimestre 2017, les prix de vente ont augmenté de 3,9 % sur un an en Ile-de-France tandis que dans certaines villes de régions la tendance baissière se poursuit.

Sur les marchés locatifs, au cours des 8 premiers mois de l'année, les loyers ont en moyenne baissé de 0,6 % par rapport à la même période en 2016.

Après la baisse des aides personnalisées au logement (APL) annoncée en juillet, le gouvernement a évoqué différentes mesures touchant l'immobilier résidentiel, comme la prolongation du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro, qui devraient être recentrés sur les zones les plus tendues en offre de logements.

S'agissant de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais, le taux d'occupation financier (TOF) du 3<sup>e</sup> trimestre 2017 s'élève à 97,72 % en légère baisse comparé à celui du 2<sup>e</sup> trimestre 2017. Le taux d'occupation se maintient ainsi à un niveau proche de la moyenne historique de votre SCPI (98 %). En dehors de la rotation habituelle sur les logements, la libération d'un local à usage de commerce pour une surface de 110 m² le 31 juillet dernier affecte le TOF. Des travaux de rénovation de ce local ont été entrepris. Différentes prises de contact récentes laissent espérer une signature du bail prochainement à un niveau de loyer légèrement supérieur à celui du locataire sortant.

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

Bien cordialement.

Rodolphe Guépin  
Gérant de la SCPI

## État du patrimoine locatif

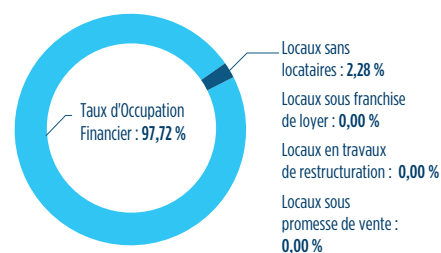
Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 30/09/2017
1 à 9 Rue de la Nativité 11 à 19 Rue de l'Aubrac 34 à 36 Rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	89	–	2 774	100 % loué
	Commerces	5	13	942	1 local vacant
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
<b>TOTAL</b>		<b>98</b>	<b>42</b>	<b>6 660</b>	<b>1 local vacant</b>

## Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
13 & 13 bis rue de l'Aubrac	Commerce	110	47	Mandat de commercialisation + travaux de rénovation

\* Hors Taxes/Hors Charges.

## Taux d'occupation financier du 3<sup>e</sup> trimestre 2017 : 97,72 %



## Principales locations / relocations

Aucune location significative au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

## Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC (en K€)*	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
13 & 13 bis rue de l'Aubrac	Commerce	110	31/07/2017	30	47

\* Hors Taxes/Hors Charges.

## Marché des parts

### Marché secondaire

Au total 43 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1 146,91 €.

Date de confrontation du trimestre	31/07/17	31/08/17	30/09/17
Nombre de parts échangées	33	10	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 149,00	1 140,00	0,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 254,82	1 244,99	0,00
Nombre de parts en attente de cession	72	75	95

### Marché de gré à gré

12 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2017.

### Modalités de cession

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

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.
- soit en les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans un premier temps, la société de gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

## Performances

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

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans :	6,38 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	9,70 %
---	--------	--	--------

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

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Distribution (en €)	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	46,51 €	44,00 €	41,74 €	40,00 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %	-	-	-	-
Prix n (en €)	1156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Taux de distribution (en %)	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %	6,16 %	6,01 %	5,72 %	5,83 %

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

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

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

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n (en €)	1156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Variation n/n-1 (en %)	5,98 %	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %	-1,90 %	3,16 %	0,34 %	6,26 %	-

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

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

## Fiscalité

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

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

#### Plus-values immobilières :

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

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

## Glossaire

**Taux d'occupation financier** : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Les locaux non-loués représentant la vacance financière correspondent aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente.

**Valeur de réalisation** : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

**Franchise** : négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.



## Plus d'informations

### Besoin d'aide ?

**Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier**  
**[www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)**

Antoine est à votre disposition pour :

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

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

### Pour contacter Amundi Immobilier

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

### L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS

La note d'information prévue par la loi a reçu le visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le n°: SCPI 03-03 du 28 février 2003. Le visa de l'AMF est délivré en application de l'article 34 de la Loi n° 70.1300 du 31 décembre 1970 et de l'instruction en date du 18 février 1986 de la Commission.

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

**Société de gestion : Amundi Immobilier**, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France Société Anonyme  
au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF  
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédit Photo : Christophe Audebert

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

