

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	44,00 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	11,00 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2018)	11,00 €
3 ^e trimestre (versement le 22/10/2018)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 21/01/2019	
En 2018, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 11 € par part (soit 44 € par part sur une base annuelle) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.	

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	30/09/18
Surface totale (en m²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	88,71 % ⁽⁴⁾	97,04 % ⁽⁴⁾	99,76 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 291,04	1 302,67	1 302,67
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁶⁾	1 128,61	1 176,04 ⁽⁵⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	44,00	44,00	33,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽³⁾	1 643	1 636	1 633

(1) Voir glossaire.
(2) Montant cumulé à la fin de la période.
(3) Prise en compte des usufructiers.
(4) Taux annuel.
(5) Valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation au 31/12/2017.
(6) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

Chers Associés,

Les chiffres économiques du mois de septembre sont restés légèrement décevants en zone euro, sans toutefois signaler de ralentissement brutal. Le renforcement des mesures protectionnistes américaines et les risques liés au budget italien et au Brexit continuent de préoccuper les marchés financiers.

En France, ce ralentissement économique a aussi été observé au 1^{er} semestre avec 0,2 % de croissance du PIB à chacun des trimestres. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole* a diminué de 0,2 point en 3 mois et se situe à 8,7 % de la population active au 3^e trimestre 2018.

La confiance des ménages s'est détériorée tout au long du 3^e trimestre, devenant en septembre 2018 de 6 % inférieure à sa moyenne de longue période (100).

Au 3^e trimestre 2018, les commercialisations de bureaux en Ile-de-France ont atteint 503 600 m² soit une baisse sur 1 an de 17 %. Ce résultat plutôt décevant s'explique notamment par une activité moins soutenue qu'en première partie d'année dans l'ouest francilien.

En cumul depuis le début de l'année, les commercialisations franciliennes totalisent néanmoins près de 1,9 million de m² soit +6 % en 1 an.

L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a poursuivi sa baisse, passant sous la barre des 3 millions de m² de bureaux vacants au 1^{er} octobre 2018, une première depuis mi 2009, même si les disparités géographiques demeurent fortes.

La forte rareté dans Paris intra-muros amène davantage de concurrence entre locataires potentiels et a ainsi permis d'augmenter les loyers faciaux moyens, en particulier dans Paris Centre Ouest (nord ouest de Paris). Hors cas particulier, en périphérie les loyers restent contraints par la relative abondance de l'offre.

Les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs restent élevés : 20,6 % du loyer facial en moyenne pour les transactions franciliennes > 1 000 m² au 2^e trimestre 2018, avec une forte hétérogénéité selon les secteurs.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail a diminué au 3^e trimestre 2018. En septembre, il atteint un point bas en 1 an, tout en restant 3 % supérieur à la moyenne historique. L'immobilier de commerces reste très segmenté, les localisations et centres commerciaux secondaires souffrant davantage au niveau des valeurs locatives.

Près de 17 Mds € ont été investis en France en bureaux, commerces et locaux d'activité / logistique durant les 9 premiers mois de 2018, un volume particulièrement élevé, tiré par les investissements > 100 M€.

2018 devrait être une année très dynamique sur le marché de l'investissement compte tenu des négociations en cours.

Au 3^e trimestre 2018, le taux de rendement prime pour les bureaux est resté stable autour de 3 %.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont restés bas, à 1,53 % en août 2018.

Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017 (959 000 ventes), une inflexion est observée en 2018. Les estimations à fin juillet 2018 font état de 950 000 ventes sur 12 mois glissants ce qui demeure élevé (source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales).

D'après l'Insee, le prix standardisé** des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,3 % sur 1 an au 2^e trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,8 % en Ile-de-France et 2,0 % en région, des taux en légère baisse par rapport au géométrique précédent mais qui pèsent sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Les disparités géographiques demeurent présentes. Par exemple, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé**, des appartements anciens a varié sur 1 an de +10,3 % à Montreuil et -3,4 % à Melun (d'après les Notaires Paris - Ile-de-France au 2^e trimestre 2018).

S'agissant de votre SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, le taux d'occupation financier du 3^e trimestre 2018 s'élève à 99,76 % désormais stabilisé à un niveau élevé. En effet, tous les locaux de bureaux sont loués et la franchise accordée au dernier locataire entrant est arrivée à son terme.

La distribution du trimestre s'établit à 11 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2018 de 44 € (11 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction des événements intervenus durant l'année).

Bien cordialement.

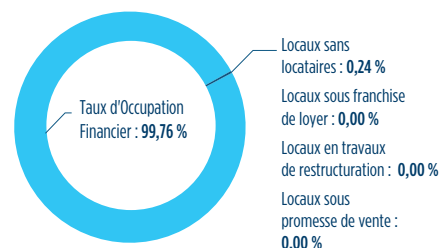
Rodolphe GUEPIN
Gérant de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.
** Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage, etc.).
Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (septembre 2018), CBRE, Immostat, brokers, Banque de France, CGEDD, www.clameur.fr, Insee, Notaires de France – base de données PERVAL, Notaires Paris - Ile-de-France.

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 30/09/2018
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	1 vacant
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
TOTAL		98	42	6 660	1 vacant

Taux d'occupation financier du 3^e trimestre 2018 : 99,76 %



Principaux manques à gagner locatifs

Aucun manque à gagner locatif significatif au cours du 3^e trimestre 2018.

Principales locations / relocations

Aucune location/relocation significative sur la partie bureaux et commerces au cours du 3^e trimestre 2018.

Principales libérations

Aucune libération significative sur la partie bureaux et commerces au cours du 3^e trimestre 2018.

Marché des parts

Marché secondaire

120 parts ont été échangées au cours du 3^e trimestre 2018 à un montant moyen hors frais de 1 145 €.

Date de confrontation du trimestre	31/07/18	31/08/18	30/09/18
Nombre de parts échangées	41	19	60
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 140,00	1 140,00	1 150,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 244,99	1 244,99	1 255,92
Nombre de parts en attente de cession	37	84	28

28 parts sont en attente de cession au 30/09/2018, soit 0,10 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 3^e trimestre 2018.

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.



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

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 :	8,16 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	9,66 %
---	--------	--	--------

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Distribution	44,00 €	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	46,51 €	44,00 €	41,74 €	40,00 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	-	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %	-	-	-	-
Prix n	1 214,29 €	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Taux de distribution (en %)	3,62 %	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %	6,16 %	6,01 %	5,72 %	5,83 %

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

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

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

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n	1 214,29 €	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Variation n/n-1 (en %)	5,03 %	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.

A savoir ce trimestre

Le nouvel espace privé sur Amundi-immobilier.com

Depuis le 25 avril 2018, un nouvel espace privé vous offre de multiples services : détail de votre portefeuille, ordres en attente d'exécution, duplicatas de toutes les informations envoyées par Amundi Immobilier, et bien d'autres informations. *Pour le découvrir, rendez-vous en page 4.*

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.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

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 une partie de ces travaux et le coût du déménagement.

Plus d'informations


Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com



Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client et votre code postal.
- Vous recevrez un mot de passe provisoire par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour :

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

Contactez Amundi Immobilier



associe-amundi-immobilier@amundi.com



0820 04 10 30 - lundi-vendredi (8h30/17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel)



Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

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
SA au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033. Site internet : www.amundi-immobilier.com
Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit Photos : Christophe Audebert