

---

La confiance  
ça se mérite

**Amundi**

---

---

*Rapport Annuel 2018*

# L'Oustal des Aveyronnais

SCPI à Capital Fixe

---

Immobilier

---

## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Chiffres clés au 31/12/2018	4
Conjoncture macro-économique et immobilière	5
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	19
Comptes annuels au 31 décembre 2018	21
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	26
Evolutions réglementaires	33
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports du Commissaire aux comptes	35
Texte des résolutions	37
Annexe aux résolutions	38
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	39



---

# Organes de gestion et de contrôle

## au 31 décembre 2018

### **Société de Gestion : Amundi Immobilier**

**S.A. au capital de 16 684 660 €**

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

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

### **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 Raymond NOYER Muriel SACRISPEYRE Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs - Représentée par Monsieur Philippe CLARIS MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Denis SAULES

### **Commissaires aux comptes**

Titulaires	DELOITTE & ASSOCIÉS - Monsieur Sylvain GIRAUD
------------	---

### **Expert en évaluation immobilière**

CBRE VALUATION

### **Dépositaire**

CACEIS BANK FRANCE

# Chiffres clés - au 31 décembre 2018

**L'Oustal des Aveyronnais**  
**SCPI à capital fixe**  
**Date de création : 1993**

## Les associés



## Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2018.

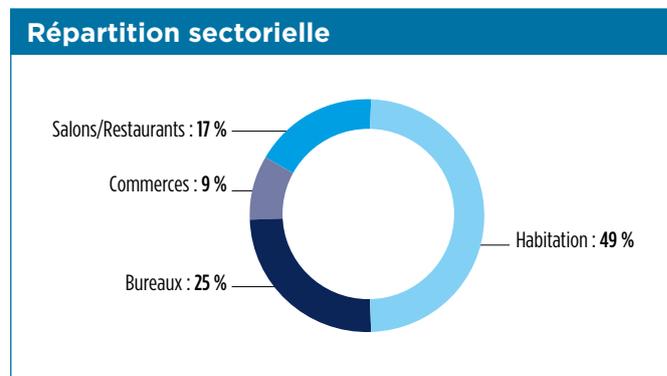
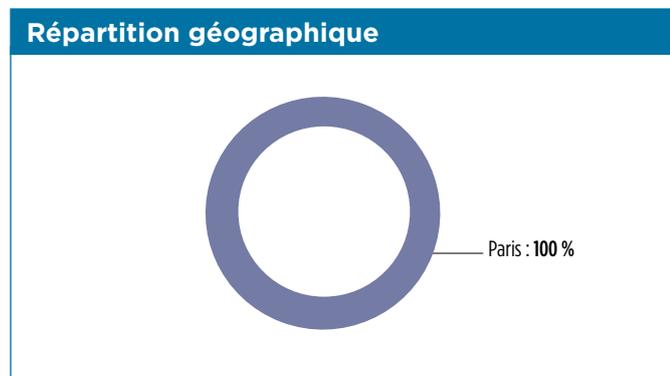
## Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2018 .....	1
Surface du Patrimoine au 31/12/2018 .....	6 660 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires .....	98
Taux occupation financier annuel .....	99,07 %

## Les valeurs de la SCPI

Valeur de réalisation .....	<b>37 031 115,89 €</b> <i>(soit par part : 1 322,07 €)</i>
Valeur de reconstitution .....	<b>41 695 848,92 €</b> <i>(soit par part : 1 488,61 €)</i>
Valeur comptable .....	<b>22 245 081,11 €</b> <i>(soit par part : 794,18 €)</i>

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Le contexte macro-économique

L'année 2018 avait débuté sur le thème d'une reprise mondiale synchronisée, mais cette situation n'a pas duré. Au final, 2018 a été marquée par un ralentissement de la croissance économique mondiale, sur fond notamment de tensions commerciales. Ce ralentissement a notamment été à l'origine d'une baisse des valeurs boursières en fin d'année.

En zone euro la croissance a été décevante en 2018. Plusieurs facteurs transitoires ont contribué au ralentissement de la croissance en zone euro. Ainsi, l'Allemagne a failli tomber en récession au T4 en raison d'un

ralentissement brutal du commerce mondial, de perturbations dans le secteur automobile causées par la mise en place de nouveaux tests de pollution et de la faiblesse du secteur manufacturier. En France, le mouvement des Gilets jaunes a pesé sur l'activité économique. Enfin l'économie italienne a souffert d'un durcissement des conditions de crédit. Par ailleurs, les incertitudes politiques ont brouillé les cartes (Brexit, budget italien).

Les taux des titres d'Etat à 10 ans en Europe ont moins augmenté en 2018 que ce qui avait été anticipé, Italie mise à part.

## Marché de l'immobilier en France

### Bilan 2018

#### Bureaux en Ile-de-France (IDF)

En 2018, les volumes commercialisés de bureaux en Ile-de-France sont restés actifs, avec un niveau sensiblement supérieur à la moyenne décennale. Ils sont néanmoins en retrait annuel, imputable notamment au segment des surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>, moins actif qu'en 2017. La plupart des grandes zones tertiaires ont connu ce repli annuel.

Malgré un taux de vacance particulièrement bas à Paris et en particulier dans le quartier des affaires, les commercialisations y sont restées élevées, portées notamment par la demande soutenue des entreprises de coworking.

L'offre immédiate a continué à diminuer, passant fin 2018 sous le seuil des 3 millions de m<sup>2</sup> vacants, qui n'avait plus été franchi depuis 2008.

Compte tenu de la rareté de l'offre, une hausse des loyers moyens a été observée dans les meilleures localisations parisiennes, tandis que l'offre abondante dans plusieurs secteurs périphériques reste un frein aux hausses de loyer. Tout en restant élevés, les avantages commerciaux accordés lors des locations supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont diminué en 1 an et passent au 4<sup>e</sup> trimestre 2018 sous la barre symbolique des 20 % pour la première fois en 5 ans, avec toutefois des différences marquées entre secteurs géographiques.

#### Commerces

L'évolution des habitudes de consommation et l'émergence du commerce en ligne conduisent nombre d'enseignes à améliorer l'expérience client, à repenser leurs choix de localisation et à expérimenter de nouveaux formats de magasins. Les enseignes adoptent également des stratégies multicanales, fondées sur le digital et les magasins physiques, qui sont complémentaires.

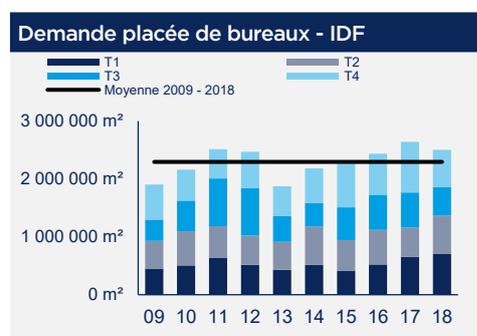
#### Résidentiel

Après une excellente année 2017, les ventes de logements en France ont été stables dans l'ancien, mais ont diminué dans le neuf.

L'activité du marché a été favorisée par les taux de crédit bas et des facteurs structurels favorables comme le désir d'être propriétaire ou la décohabitation (séparations, etc.).

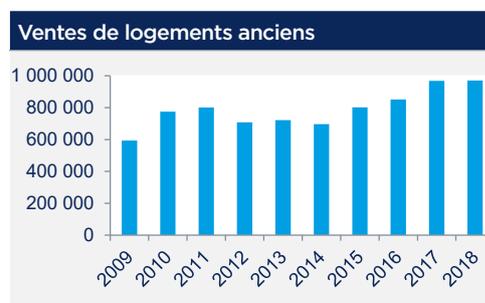
Néanmoins, plusieurs facteurs ont pesé négativement en particulier sur le marché du neuf : le recentrage des dispositifs Pinel et PTZ vers les zones tendues, l'insuffisance de l'offre ou la détérioration de la confiance des ménages. De même la hausse des prix grignote le pouvoir d'achat immobilier qui dans l'ancien est repassé en dessous de sa moyenne de longue période.

La hausse des prix moyens des logements anciens a ralenti au cours des neuf premiers mois de 2018 avant de s'intensifier quelque peu. Après une hausse de 3,3 % sur l'année 2017, la hausse a atteint 3,2 % sur 2018. Les situations restent très hétérogènes selon les villes.



Source : ImmoStat (T4 2018)

Les valeurs locatives des artères ou des centres commerciaux secondaires ont souvent du mal à se maintenir face à ces changements en cours depuis plusieurs années. Les valeurs locatives des actifs prime (meilleurs emplacements) résistent cependant mieux.



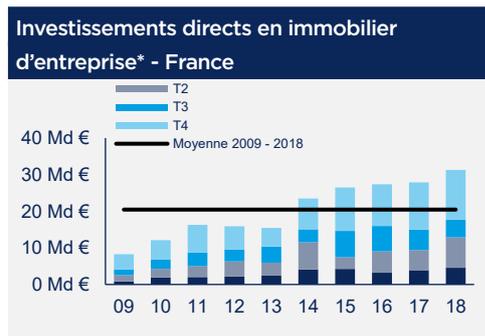
Sources : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales

## Marché de l'investissement

Les volumes investis ont signé un record historique en 2018, favorisé par des transactions d'envergure. Paris a représenté une part conséquente des investissements en France, même si les marchés régionaux ont été actifs.

Les investisseurs étrangers, notamment nord-américains, ont été particulièrement présents en 2018.

La logistique continue à attirer les investisseurs, faisant pression à la baisse sur les taux de rendement prime. Vis-à-vis des commerces, les investisseurs font preuve de prudence en privilégiant les emplacements indéniables, délaissant les actifs au rendement plus élevé mais présentant plus de risque. En bureaux, les taux de rendement prime à Paris sont restés stables tandis que des compressions ont été observées dans plusieurs métropoles régionales.



Source : Cushman and Wakefield (T4 2018)

\*investissement en bureaux, commerces et logistique

## Perspectives 2019

### Marché des bureaux (IDF)

Dans la région parisienne, la demande exprimée par les utilisateurs semble indiquer que les commercialisations pourraient être assez proches du niveau de 2018. Néanmoins, les effets du ralentissement économique et la dégradation de la confiance seront à scruter. Les livraisons attendues sont significatives en 2019 mais compte tenu du niveau de la demande, des hausses modérées de loyer sont attendues pour les immeubles qualitatifs des localisations centrales alors que la vacance est encore conséquente dans certaines localisations périphériques.

### Commerces

Le marché devrait rester très segmenté en 2019 avec notamment des ajustements de valeurs locatives attendues dans les localisations les plus fragiles. Les investisseurs devraient rester prudents sur les différentes classes d'actifs tandis que les commerçants resteront attentifs à partir de janvier 2019 à l'impact du prélèvement à la source sur les dépenses de consommation.

### Résidentiel

En 2019, les éléments ayant pesé sur le marché en 2018 devraient perdurer dont la baisse du pouvoir d'achat immobilier des ménages par la hausse des prix dans l'ancien. Le volume des ventes devrait rester élevé en 2019 tout en accusant un repli modéré. La croissance moyenne des prix au m<sup>2</sup> pourrait être plus faible qu'en 2018.

### Marché de l'investissement

Le marché de l'investissement devrait rester actif même si les volumes pourraient baisser après une année 2018 record. Les taux de rendement prime pour les bureaux devraient rester à des niveaux bas.

# 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 2018 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie des 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 de votre SCPI.

## Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2018

### Résumé de l'activité de la SCPI en 2018

Au 31 décembre 2018, le résultat comptable de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais est en hausse de 10,3 % par rapport à l'exercice 2017. Il s'établit à 49,22 € par part légèrement supérieur aux estimations.

Les revenus locatifs ont progressé de 3 %. Les locaux de bureaux sont loués intégralement depuis le 15 décembre 2017 et les mesures d'accompagnement accordées au dernier locataire entrant ont pris fin mi-mars. Les dépenses d'entretien ont été supérieures aux attentes. En effet, une rotation plus importante que prévu des locataires des logements a entraîné un surcoût du poste rénovation des appartements. Comme convenu, l'année 2018 a été mise à profit pour mener à bien les études nécessaires avant les travaux de rénovation des parties communes des espaces bureaux et habitations.

Le taux d'occupation financier de votre SCPI a poursuivi sa progression et s'établit à présent à 99,07 % contre 97,04 % l'an dernier.

La distribution de l'exercice 2018 de 44 € par part en pleine jouissance est conforme au prévisionnel. Le report à nouveau augmente pour la 2<sup>e</sup> année consécutive et s'élève à 60,04 € par part.

La valeur d'expertise du patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais s'élève à 34 440 000 € en hausse de 1,71 % sur un an, reflet des qualités de l'immeuble dans un marché où les investisseurs recherchent toujours des actifs loués et bien placés.

### La distribution courante de 2018

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2018	
	Global	Par part
Report à nouveau comptable début période	1 535 557,68	54,82
Résultat comptable	1 378 739,38	49,22
Distribution brute annuelle	-1 232 440,02	-44,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	1 681 857,04	60,04

## Les perspectives 2019 de la SCPI

### Perspectives 2019 de la SCPI

A l'heure actuelle, nous n'anticipons pas de départ de locataires pour les lots de bureaux et commerces. En conséquence, le taux d'occupation financier devrait se maintenir à un niveau élevé sur les prochains trimestres.

Une fois les appels d'offre réalisés, nous lancerons les travaux de rénovation (hall, escaliers et paliers) des parties habitations et bureaux. Par ailleurs, une campagne de remplacement des sols usagés des appartements sera également menée.

Pour ces raisons, les charges immobilières devraient progresser en 2019. Au final le résultat comptable par part est attendu en léger repli à 43,30 €.

Compte tenu de ces estimations et du montant disponible en report à nouveau, la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance, maintient son objectif de distribution 2019 à un niveau identique à celui de 2018 (44,00 € par part), soit pour les trois premiers acomptes une base de 11,00 € par part et par trimestre et un ajustement pour le dernier versement en fonction des événements intervenus durant l'année et du prévisionnel de l'année 2020.

### La distribution prévisionnelle 2019

En 2019, compte tenu de l'évolution du résultat par part anticipé, la Société de Gestion propose de distribuer sur les 3 premiers trimestres un montant de 11,00 € par part (base 44,00 € en rythme annuel). Le dernier acompte de 2019 sera déterminé en fonction du résultat de fin d'année et des perspectives 2020.

## Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	1 710 411,34	1 779 892,55	
Autres produits	7 920,00		
Produits financiers <sup>(2)</sup>	6 304,51	1 668,09	
<b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>	<b>1 724 635,85</b>	<b>1 781 560,64</b>	<b>3,30 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-99 619,98	-99 168,87	
Frais généraux	-249 583,54	-261 742,66	
Travaux de remise en état	-119 784,68	-92 629,36	
Provision nette <sup>(4)</sup>	1 615,66	99 227,58	
Provision pour charges non récupérables	-7 281,10	-48 507,95	
Charges financières nettes sur emprunts			
<b>SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS</b>	<b>- 474 653,64</b>	<b>- 402 821,26</b>	<b>-15,13 %</b>
Résultat exceptionnel			
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>1 249 982,21</b>	<b>1 378 739,38</b>	<b>10,30 %</b>
Résultat comptable par part <sup>(5)</sup>	44,63	49,22	10,30 %
Dividendes brut par part	-44,00	-44,00	0,00 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	54,82	60,04	9,53 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative. - (2) produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact réévaluations de charges sur exercices antérieurs.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables. - (5) ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

### Précisions sur certains postes de charges

#### Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-16 303,46	-27 477,58	
Assurances	-13 657,64	-9 564,47	
Honoraires	-6 558,17	-4 608,65	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-61 004,29	-53 044,95	
Autres	-2 096,42	-4 473,22	
<b>Total</b>	<b>-99 619,98</b>	<b>-99 168,87</b>	<b>-4,74 %</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. La ventilation par nature figure dans le tableau ci-dessus.

#### Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunération de gestion	-144 001,05	-139 879,57	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-6 393,00	-7 946,11	
Frais divers de gestion	-99 189,49	-113 916,98	
<b>Total</b>	<b>-249 583,54</b>	<b>-261 742,66</b>	<b>4,87 %</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 la dernière Assemblée.

Il convient de préciser que les frais divers de gestion incluent principalement les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'Assemblée Générale et du Conseil de Surveillance pour 35 592 €, les honoraires divers pour 34 571 €, les frais bancaires pour 10 598 €, ainsi que la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable pour 32 856 €.

#### Provision pour gros entretien (PGE)

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

Le nouveau plan comptable des SCPI, défini au travers du règlement ANC 2016-03, a été homologué le 7 Juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1<sup>er</sup> Janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur les gros entretiens tels que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2019-2023.

Variation PGR / PGE non récupérable état du patrimoine	€
Stock PGE au 01/01/2018	-178 000
Dotations aux provisions	-60 000
Reprise de provision	178 000
Stock PGE fin de période 31/12/2018	-60 000
Solde dotation reprise	118 000
Gros entretiens	-18 000
<b>Impact net PGE</b>	<b>100 000</b>

#### Les travaux de remises en état

Immeuble	Nature des travaux	(en €)
Paris	Rénovation des locaux suite congé des locataires	-92 629,36
<b>Total</b>		<b>-92 629,36</b>

#### Provision pour charges non récupérables

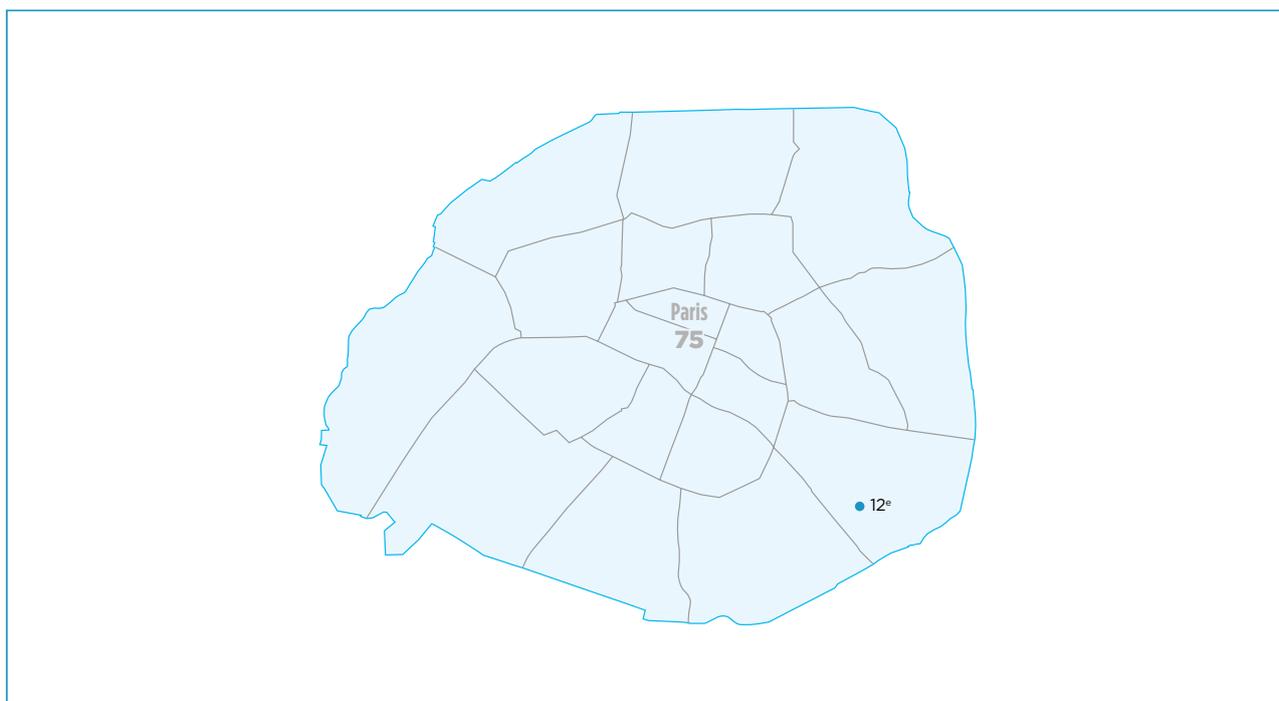
Ce poste se compose :

- de la provision sur lots vacants pour 4 296 €,
- des charges non récupérables pour 77 243 € (4 appels de fonds),
- des redditions de charges de l'année 2017 pour -33 030 €.

## La politique de cessions et d'acquisitions

Il n'y a eu aucune acquisition, et aucune cession en 2018.

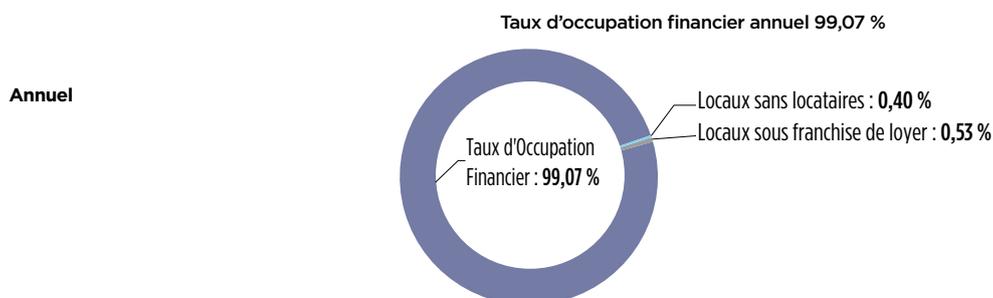
## Le patrimoine immobilier de L'Oustal des Aveyronnais



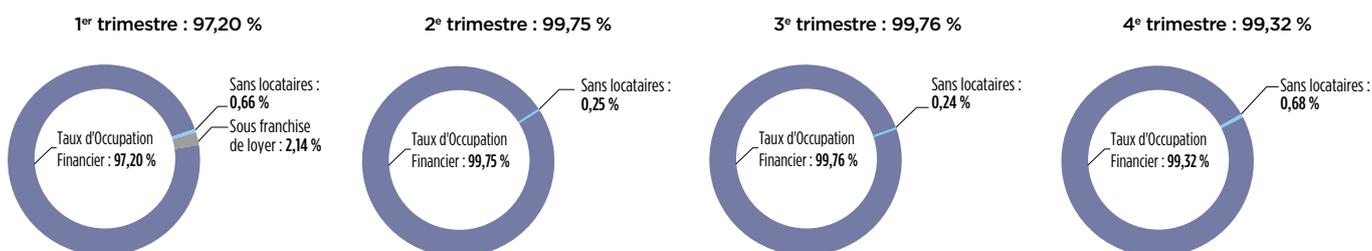
1 immeuble composé de logements, bureaux, commerces et de locaux d'activités.

## Situation Locative

### Le taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>



Trimestriel (taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)



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 baux ayant pris effet en 2018

Concernant les logements, le renouvellement usuel des locataires a entraîné la prise d'effet de 49 nouveaux baux durant l'année 2018.

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2018, il y avait 5 lots vacants (5 logements représentant en cumul 167 m<sup>2</sup>).

## Les contentieux

Dépréciation des créances locataires (en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	35 744,40	26 186,91	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	14 657,01	931,84	
Reprise de provision sur dépréciation de créances	-24 214,50	-159,42	
<b>Stock fin de période</b>	<b>26 186,91</b>	<b>26 959,33</b>	<b>2,95 %</b>

## Les expertises

La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2018 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 34 440 000 € hors droits et à 37 020 000 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2018 de 37 031 115,89 € soit une hausse de 1,49 % par rapport à 2017.

## Le marché des parts

### Marché secondaire

470 parts ont été échangées sur le marché secondaire.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/01/2018	13	1 147,00
28/02/2018	13	1 150,00
30/03/2018	8	1 142,00
02/05/2018	75	1 140,00
31/05/2018	75	1 140,00
02/07/2018	100	1 140,00
01/08/2018	41	1 140,00
04/09/2018	19	1 140,00
01/10/2018	60	1 150,00
02/11/2018	26	1 150,00
03/12/2018	15	1 150,00
31/12/2018	25	1 150,00

8 parts sont en attente de cession au 31/12/2018, soit 0,03 % de la capitalisation.

## Performance

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 6,92 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 9,42 %

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

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution (en €)	44,00 €	44,00 €	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>			7,95 %		1,96 %			3,98 %		4,65 %
Prix n (en €)	1 248,47 €	1 214,29 €	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €
Taux de distribution (en %)	3,52 %	3,62 %	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %

(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>

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n (en €)	1 248,47 €	1 214,29 €	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €
Variation n/n-1 (en %)	2,81 %	5,03 %	5,98 %	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %	-1,90 %

(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.

Il est rappelé que les créances locatives font l'objet d'une provision systématique et intégrale pour créance douteuse (dépôt de garantie déduit) dès lors que la dette est âgée de plus de trois mois.

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2018 à 26 959,33 € contre 26 186,91 € en 2017, soit une dotation nette annuelle de 772,42 €.

Cette dernière est la résultante de :

- dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 931,84 €,
- reprises pour diminution de créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 159,42 €,

Nous constatons que 100 % de la provision pour créances douteuses concernent des locataires partis.

(en €)	Réel 2017	Réel 2018	Évolution 2017/2018
Valeur de réalisation	36 487 745,16	37 031 115,89	1,49 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

### Marché de gré à gré

Au total 94 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2018.

## Section profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. 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. Le portefeuille est caractérisé par la détention d'un unique immeuble, à usage mixte.

### a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, secteur locatif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

### b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

### c. Risque de liquidité

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.

### d. Risque lié au levier

Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts. Le fonds n'a pas recours à l'endettement en 2018. Cependant, l'Assemblée Générale a autorisé 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 € en 2018.

### e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêts, lorsque la dette est contractée à taux variable. Le fonds n'a pas recours à l'endettement au 31/12/2018.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

### f. 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.

## La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2019

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 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.

### Fiscalité des revenus

#### Associés personnes physiques

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. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est 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 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).

##### Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont 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 aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; 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 d'acompte, 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.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

#### Prélèvement à la source

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Pour les réductions d'impôt (investissement locatif) acquis au titre de 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019. Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

#### Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

#### Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

Ainsi, les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

#### Fiscalité des plus-values (Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

##### Associés personnes physiques

###### 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 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % 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 (IR) 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 (PS), 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.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. 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 36,2 % 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 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 taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

#### Associés personnes morales

##### Plus-values immobilières :

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux ou des bénéficiaires agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values immobilières.

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

##### 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 compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (BIC/BNC/BA et IS).

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values mobilières.

#### 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 les résidents. Ils sont soumis au barème normal 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 de 17,2 %.

Les associés 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, versés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

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, Niue et Panama) 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 et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. 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 17,2 %.

#### 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 bénéficiaires 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 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

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>

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
49,22	44,00	48,20	48,14	0,06

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2018.

# Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et 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 votre SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art. L.621-18-3).

## I - Conseil de Surveillance

### ■ Présentation du Conseil

Ce Conseil est composé de sept membres au moins et de douze 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 choisis 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

### ■ 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 Prudential 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 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.

### ■ 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 des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> niveau**, ou première ligne de défense, 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 peuvent être 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**, ou deuxième ligne de défense, 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). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

## ■ 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 (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- 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 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.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie 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,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

## ■ Risques et Contrôle Permanent

- 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 sur les 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 des risques liés à 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 un double rattachement :
  - 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 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.
- 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

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"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). 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 1<sup>er</sup> février 2018, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2017 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2017 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 1<sup>er</sup> février 2018 et reconduite en 2018.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2018, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

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

Sur l'exercice 2018, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 125 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018) s'est élevé à 10 842 203 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 767 323 euros, soit 81 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 074 879 euros, 19 % du total des rémunérations versées 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 2018) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2018), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

### ■ 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.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité 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 :

#### **A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille**

Critères financiers usuels :

- performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- ratio d'information et ratio de sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- classements concurrentiels ;
- contribution à 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 / développement produit ;
- transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- contribution à l'engagement commercial ;
- qualité du management.

#### **B) Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

- collecte nette ;
- recettes ;
- collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- prise en compte conjointe des intérêts d'amundi et du client ;
- satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- qualité du management ;
- sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- transversalité et partage des best practices ;
- esprit d'entreprise.

#### **C) 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 différé, conforme aux exigences des directives aifm et ucits v.
- la partie différée du bonus 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. De fait, en 2018, Amundi s'est fixé des objectifs ambitieux en s'engageant à être 100 % ESG<sup>(1)</sup> dans la notation, la gestion et les votes d'ici fin 2021. Pour ce faire Amundi s'appuie sur plusieurs axes :

- La généralisation de la prise en compte des critères ESG dans la gestion de tous les fonds du Groupe. Dans ce cadre, tous les fonds gérés de manière active devront offrir une performance ESG supérieure à leurs indices ou univers de référence ; et les solutions ESG sous gestion passive seront développées.

- L'intégration systématique des enjeux ESG dans les politiques de vote lors des assemblées générales.
- Le développement des activités de conseil destinées aux clients institutionnels pour les accompagner dans leur stratégie ESG et dans la mise au point d'initiatives innovantes.
- Le renforcement important des initiatives spécifiques favorisant l'investissement dans des projets à impact environnemental ou social, et des investissements dans l'économie solidaire.

1 - ESG = Environnement Social et Gouvernance.



Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2018 le score le plus élevé selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI). Amundi obtient donc la note A+ dans toutes les catégories présentées :

Catégorie présentée	Note obtenue
Stratégie d'Investissement Responsable et Gouvernance	A+
Actions d'Engagement et Vote	A+
Intégration ESG dans les gestions : Actions cotées, Obligations souveraines, Obligations d'entreprises financières, Obligations d'entreprises non-financières	A+

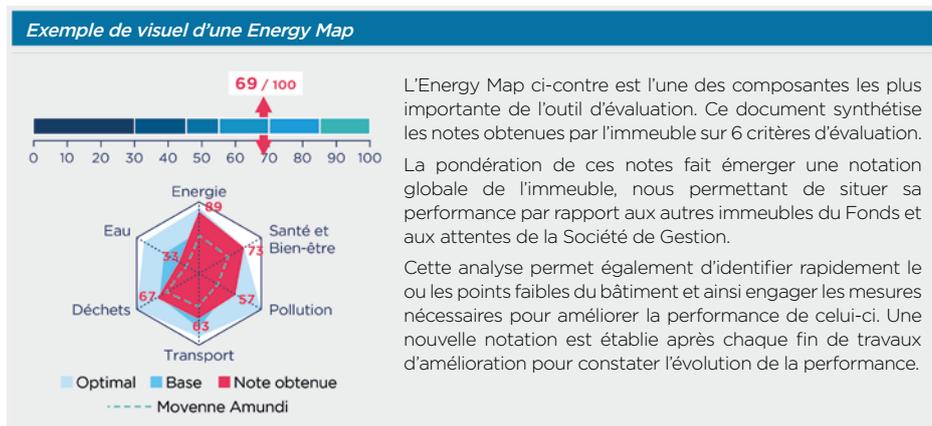
Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé en 2011, une Charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Des travaux ont été entrepris en 2018 pour aboutir en 2019 à l'actualisation de cette Charte. Celle-ci s'enrichit de nouvelles mesures qui permettent de renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.



### ? / 20 L'évaluation des actifs :

Concernant l'évaluation des actifs, l'ensemble des actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soit la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique est évalué par le biais de notre Outil d'Audit.



L'Energy Map ci-contre est l'une des composantes les plus importantes de l'outil d'évaluation. Ce document synthétise les notes obtenues par l'immeuble sur 6 critères d'évaluation. La pondération de ces notes fait émerger une notation globale de l'immeuble, nous permettant de situer sa performance par rapport aux autres immeubles du Fonds et aux attentes de la Société de Gestion.

Cette analyse permet également d'identifier rapidement le ou les points faibles du bâtiment et ainsi engager les mesures nécessaires pour améliorer la performance de celui-ci. Une nouvelle notation est établie après chaque fin de travaux d'amélioration pour constater l'évolution de la performance.

Notre Outil d'Audit, utilisé sur tout le cycle de vie de l'immeuble, permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase d'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.

Les évaluations réalisées par le biais de cet outil vont être renforcées et améliorées. L'ensemble du parc sous gestion fera l'objet d'une actualisation de sa notation d'ici 2021. De la même manière, toutes les nouvelles acquisitions seront évaluées sous le spectre de ce nouveau référentiel.

Le nouvel outil intègrera diverses nouveautés dont la réalisation d'un bilan carbone, la mesure de l'exposition aux risques climatiques et l'établissement d'une trajectoire 2°C.



### L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité :



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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette Charte en 2017.

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. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

En 2018, Amundi Immobilier a activement participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR<sup>2</sup> d'état des fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.



A ce titre, Amundi Immobilier a participé à la présentation du projet de ce label au sein du ministère des finances en décembre 2018.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID.



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 d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché.

<sup>2</sup> Investissement Socialement Responsable.



### Création d'un nouvel axe : "Biodiversité"



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture de ses bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine.
2. Le lancement d'une réflexion sur la végétalisation des toitures afin de favoriser la biodiversité urbaine, l'agrément des utilisateurs et l'agriculture urbaine.

### Concernant L'Oustal des Aveyronnais

Chaque fois que l'immeuble nécessite la réalisation de travaux, ceux-ci sont effectués en intégrant une contrainte d'amélioration des performances énergétiques et thermiques. Cela permet de rajeunir "l'âge énergétique" de l'immeuble et donc par conséquent d'améliorer la performance environnementale de la SCPI.

## Tableaux annexes

### Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2017	2018
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	22 098 781,75	22 245 081,11
Valeur de réalisation	36 487 745,16	37 031 115,89
Valeur de reconstitution	40 976 512,39	41 695 848,92
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	788,96	794,18
Valeur de réalisation	1 302,67	1 322,07
Valeur de reconstitution	1 462,92	1 488,61

#### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes

#### 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 en évaluation immobilière 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

	2014	2015	2016	2017	2018
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	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	1 661	1 656	1 643	1 636	1 631

### Évolution du marché secondaire des parts

	2014	2015	2016	2017	2018
Nombre de parts cédées ou retirées	428	236	276	222	470
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,53 %	0,84 %	0,99 %	0,79 %	1,68 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	0	80	51	72	8
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	5 327,76	3 436,08	5 210,91	4 889,06	6 790,73

### Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2014	2015	2016	2017	2018
Report à nouveau avant affectation du résultat	54,08	53,14	53,26	49,76	54,82
Dividende brut versé au titre de l'année	-48,00	-48,00	-44,00	-44,00	-44,00
Résultat de l'exercice	47,06	48,12	40,50	44,63	49,22
Impact changement de méthode PGR/PGE				4,44	
Report à nouveau après affectation du résultat	53,14	53,26	49,76	54,82	60,04
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

## Emploi des fonds

(en €)	Réel 2017	Variation	Réel 2018
<b>Fonds collectés</b>	<b>19 833 434,07</b>	<b>0,00</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>-18 131 021,16</b>	<b>-47 386,38</b>	<b>-18 178 407,54</b>
Plus ou moins values comptables			
Investissements	-19 649 036,59	-64 928,63	-19 713 965,22
Report à nouveau	1 518 015,43	17 542,25	1 535 557,68
<b>TOTAL</b>	<b>1 702 412,91</b>	<b>-47 386,38</b>	<b>1 655 026,53</b>

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2018 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	1	1	3			5
Montant total des factures concernées (en € HT)	3 455,79	5 171,94	43 092,32			51 720,05
Pourcentage du montant total des achats (en € HT) de l'exercice	0,58 %	0,87 %	7,21 %			8,66 %

## Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2018 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		18	4	4	6	32
Montant total des factures concernées (en € HT)		10 373,97	5 980,48	12 067,09	21 689,58	50 111,12
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice		0,48 %	0,27 %	0,55 %	0,99 %	2,30 %

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2014		2015		2016		2017		2018	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
<b>Nombre de parts en jouissance</b>	<b>28 010</b>									
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Produits locatifs bruts	65,50	94,77 %	62,01	92,43 %	57,58	95,86 %	61,06	99,18 %	63,54	99,91 %
Produits de trésorerie	3,54	5,13 %	4,48	6,68 %	2,46	4,10 %	0,23	0,37 %	0,06	0,09 %
Produits divers	0,07	0,10 %	0,60	0,89 %	0,02	0,04 %	0,28	0,46 %		
<b>Total des revenus</b>	<b>69,11</b>	<b>100,00 %</b>	<b>67,09</b>	<b>100,00 %</b>	<b>60,07</b>	<b>100,00 %</b>	<b>61,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>63,60</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	- 5,35	- 7,74 %	- 5,10	- 7,60 %	- 4,53	- 7,54 %	- 5,14	- 8,35 %	- 4,99	- 7,85 %
Autres frais de gestion	- 3,27	- 4,74 %	- 2,70	- 4,03 %	- 3,43	- 5,70 %	- 3,66	- 5,94 %	- 3,93	- 6,18 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,93	- 1,35 %	- 15,59	- 23,24 %	- 5,57	- 9,27 %	- 6,12	- 9,94 %	- 5,76	- 9,05 %
Charges locatives non récupérables	- 4,55	- 6,58 %	- 6,19	- 9,22 %	- 7,60	- 12,65 %	- 3,24	- 5,27 %	- 3,79	- 5,95 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>- 14,10</b>	<b>- 20,41 %</b>	<b>- 29,58</b>	<b>- 44,09 %</b>	<b>- 21,12</b>	<b>- 35,16 %</b>	<b>- 18,17</b>	<b>- 29,50 %</b>	<b>- 18,47</b>	<b>- 29,03 %</b>
<b>Charges internes</b>										
Provision nette <sup>(2)</sup>										
- pour travaux	- 9,28	- 13,43 %	- 10,66	- 15,90 %	2,42	4,03 %	0,96	1,57 %	4,21	6,62 %
- autres	1,34	1,94 %	21,31	31,76 %	- 0,81	- 1,35 %	0,34	0,55 %	- 0,03	- 0,04 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>- 7,94</b>	<b>- 11,49 %</b>	<b>10,65</b>	<b>15,87 %</b>	<b>1,61</b>	<b>2,68 %</b>	<b>1,31</b>	<b>2,12 %</b>	<b>4,19</b>	<b>6,58 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>- 22,04</b>	<b>- 31,89 %</b>	<b>- 18,93</b>	<b>- 28,22 %</b>	<b>- 19,51</b>	<b>- 32,48 %</b>	<b>- 16,86</b>	<b>- 27,38 %</b>	<b>- 14,28</b>	<b>- 22,45 %</b>
Charges financières			- 0,04	- 0,05 %	- 0,08	- 0,13 %	- 0,08	- 0,14 %	- 0,10	- 0,16 %
<b>Résultat courant</b>	<b>47,07</b>	<b>68,11 %</b>	<b>48,12</b>	<b>71,72 %</b>	<b>40,48</b>	<b>67,39 %</b>	<b>44,63</b>	<b>72,48 %</b>	<b>49,22</b>	<b>77,39 %</b>
Produits exceptionnels	- 0,01	- 0,01 %			0,02	0,04 %				
Charges exceptionnelles										
<b>Résultat net comptable</b>	<b>47,06</b>	<b>68,10 %</b>	<b>48,12</b>	<b>71,72 %</b>	<b>40,50</b>	<b>67,43 %</b>	<b>44,63</b>	<b>72,48 %</b>	<b>49,22</b>	<b>77,39 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) <sup>(3)</sup>	0,94	1,36 %	- 0,12	- 0,18 %	3,50	5,82 %	- 0,63	- 1,02 %	- 5,22	- 8,21 %
Revenu brut versé	48,00	69,46 %	48,00	71,55 %	44,00	73,25 %	44,00	71,46 %	44,00	69,18 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises. - (3) pour une année entière de jouissance.

# Comptes annuels - au 31 décembre 2018

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	19 713 965,22	34 440 000,00	19 649 036,59	33 860 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>19 713 965,22</b>	<b>34 440 000,00</b>	<b>19 649 036,59</b>	<b>33 860 000,00</b>
<b>2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens	-60 000,00		-178 000,00	
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>	<b>-60 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-178 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provision pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>19 653 965,22</b>	<b>34 440 000,00</b>	<b>19 471 036,59</b>	<b>33 860 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	101 880,23	101 880,23	125 939,09	125 939,09
Provision pour dépréciation des créances	-26 959,33	-26 959,33	-26 186,91	-26 186,91
Autres créances	48 275,07	48 275,07	83 557,36	83 557,36
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>123 195,97</b>	<b>123 195,97</b>	<b>183 309,54</b>	<b>183 309,54</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 359 821,11	3 359 821,11	3 468 995,99	3 468 995,99
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>3 359 821,11</b>	<b>3 359 821,11</b>	<b>3 468 995,99</b>	<b>3 468 995,99</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>3 558 017,08</b>	<b>3 558 017,08</b>	<b>3 727 305,53</b>	<b>3 727 305,53</b>

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIF D'EXPLOITATION</b>				
Provision pour risques et charges				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-343 525,24	-343 525,24	-408 311,98	-408 311,98
Dettes d'exploitation	-144 168,02	-144 168,02	-168 668,70	-168 668,70
Dettes diverses	-501 590,30	-501 590,30	-522 579,69	-522 579,69
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-989 283,56</b>	<b>-989 283,56</b>	<b>-1 099 560,37</b>	<b>-1 099 560,37</b>
<b>V - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	22 382,37	22 382,37		
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>22 382,37</b>	<b>22 382,37</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>22 245 081,11</b>		<b>22 098 781,75</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>37 031 115,89</b>		<b>36 487 745,16</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.

## Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	17 086 100,00			17 086 100,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>17 086 100,00</b>		<b>0,00</b>	<b>17 086 100,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	4 270 096,97			4 270 096,97
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 522 762,90			-1 522 762,90
<b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>2 747 334,07</b>		<b>0,00</b>	<b>2 747 334,07</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves	729 790,00			729 790,00
Report à nouveau	1 518 015,43	17 542,25		1 535 557,68
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>2 247 805,43</b>	<b>17 542,25</b>	<b>0,00</b>	<b>2 265 347,68</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	1 249 982,21	-1 249 982,21	1 378 739,38	1 378 739,38
Acomptes sur distribution	-1 232 439,96	1 232 439,96	-1 232 440,02	-1 232 440,02
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>17 542,25</b>	<b>-17 542,25</b>	<b>146 299,36</b>	<b>146 299,36</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>22 098 781,75</b>	<b>0,00</b>	<b>146 299,36</b>	<b>22 245 081,11</b>

## Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2018	Exercice 2017
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2018.

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Produits immobiliers</b>				
Loyers	1 779 892,55		1 710 411,34	
Charges facturées	429 994,71		348 094,16	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes			7 920,00	
Reprise de provision	178 000,00		27 000,00	
Transfert de charges immobilières				
<b>Total I - Produits immobiliers</b>		<b>2 387 887,26</b>		<b>2 093 425,50</b>
<b>II - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	429 994,71		348 094,16	
Travaux de gros entretiens	18 000,00		34 941,83	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	161 226,18		171 485,39	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	60 000,00			
Dotations aux amortissements et provision des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	88 075,20		55 950,37	
<b>Total II - Charges immobilières</b>		<b>757 296,09</b>		<b>610 471,75</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>		<b>1 630 591,17</b>		<b>1 482 953,75</b>
<b>I - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provision d'exploitation				
Reprise de provision pour créances douteuses	159,42		24 214,50	
Reprise de provision pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	2,18		1,05	
<b>Total I - Produits d'exploitation</b>		<b>161,60</b>		<b>24 215,55</b>
<b>II - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de Gestion	139 879,57		144 001,05	
Charges d'exploitation de la société	110 075,17		102 459,05	
Diverses charges d'exploitation	4 750,33		4 000,04	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses	931,84		14 657,01	
<b>Total II - Charges d'exploitation</b>		<b>250 886,58</b>		<b>261 117,11</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>		<b>-250 724,98</b>		<b>-236 901,56</b>
<b>I - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	1 668,09		6 304,51	
Reprise de provision sur charges financières				
<b>TOTAL I - Produits financiers</b>		<b>1 668,09</b>		<b>6 304,51</b>
<b>II - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	2 794,90		2 374,49	
Dépréciation des charges financières				
<b>TOTAL II - Charges financières</b>		<b>2 794,90</b>		<b>2 374,49</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>		<b>-1 126,81</b>		<b>3 930,02</b>

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provision exceptionnelle				
<b>Total I - Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>II - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotation aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Total II - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>		<b>1 378 739,38</b>		<b>1 249 982,21</b>

# Règles et méthodes comptables

## Faits caractéristiques de l'exercice

Néant.

## Événements post-clôture

Néant.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du 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 de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

### Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État 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

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.

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.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 21 décembre 2018.

### Provision 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.

### 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.

#### Provision pour gros entretiens

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2019-2023) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

#### Commission de la Société de Gestion

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

- 8,00 % HT des loyers encaissés,
- 4,00 % HT sur les produits de trésorerie.

#### Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

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

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

#### Engagements Hors bilan

sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions.
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux.
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers).
- Cautions bancaires de locataires.

# Compléments d'informations

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations, commerces, bureaux	19 713 965,22	34 440 000,00	19 649 036,59	33 860 000,00
<b>Total Terrains et constructions locatives</b>	<b>19 713 965,22</b>	<b>34 440 000,00</b>	<b>19 649 036,59</b>	<b>33 860 000,00</b>

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

## Situation des investissements

Adresse	Date acquisition	Année construction	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Valeur vénale hors droits (en €)	Droits d'enregistrement (en €)	Prix d'acquisition (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
1 À 9 rue De La Nativité	12/07/1995	1996	Résidentiel	2 774					
11 À 19 rue De L'Aubrac			Bureaux	1 030			19 450 646,29	263 318,93	19 713 965,22
34 à 36 rue Gabriel Lamé			Commerces	942					
75012 PARIS			Locaux d'activités et mixtes	1 914					
<b>Total 2018</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>6 660</b>	<b>34 440 000,00</b>	<b>2 580 000,00</b>	<b>19 450 646,29</b>	<b>263 318,93</b>	<b>19 713 965,22</b>
<b>Rappel 2017</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>6 660</b>	<b>33 860 000,00</b>	<b>2 440 000,00</b>	<b>19 450 646,29</b>	<b>198 390,30</b>	<b>19 649 036,59</b>

## Plan pluri-annuel des gros entretiens

(en €)	Montant provision au 01/01/2018	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2018
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2018	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2018	
Dépenses prévisionnelles sur 2018	178 000,00					178 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019			20 000,00			20 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2020			16 000,00			16 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2021			12 000,00			12 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022			8 000,00			8 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023			4 000,00			4 000,00
<b>Total</b>	<b>178 000,00</b>		<b>60 000,00</b>			<b>178 000,00</b>

(en €)	Plan quinquennal					
	2019	2020	2021	2022	2023	TOTAL
Plan gros entretien au 01/01/2018	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000	-100 000
%	100	80	60	40	20	
Stock Provision au 31/12/2018	-20 000	-16 000	-12 000	-8 000	-4 000	-60 000

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	198 390,30	64 928,63		263 318,93
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>19 649 036,59</b>	<b>64 928,63</b>	<b>0,00</b>	<b>19 713 965,22</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	75 000,00			75 000,00
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>75 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 000,00</b>
<b>Total</b>	<b>19 724 036,59</b>	<b>64 928,63</b>	<b>0,00</b>	<b>19 788 965,22</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
<b>Créances - Locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	94 944,38	53 375,17			53 375,17
Locataires douteux	30 994,71	48 505,06			48 505,06
Dépréciation des créances	-26 186,91	-26 959,33			-26 959,33
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	9 243,72	18 962,48			18 962,48
Associés opération sur capital	74 313,64	29 312,59			29 312,59
Syndic					
Autres débiteurs					
<b>Total</b>	<b>183 309,54</b>	<b>123 195,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123 195,97</b>

## Tableau de variation des provisions - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2018
Provision pour gros entretien	178 000,00	60 000,00	-178 000,00	60 000,00
<b>Total</b>	<b>178 000,00</b>	<b>60 000,00</b>	<b>-178 000,00</b>	<b>60 000,00</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
Dépôts de garantie reçus	326 969,31			343 525,24	343 525,24
Dettes auprès d'établissements de crédit	81 342,67				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	168 668,70	144 168,02			144 168,02
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13			2 451,13
Locataires créditeurs	17 948,48	54 423,18			54 423,18
Dettes aux associés	417 686,58	384 193,29			384 193,29
Dettes fiscales	20 692,43	8 667,06			8 667,06
Autres dettes diverses	63 801,07	51 855,64			51 855,64
<b>Total</b>	<b>1 099 560,37</b>	<b>645 758,32</b>	<b>0,00</b>	<b>343 525,24</b>	<b>989 283,56</b>

## Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2018
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
<b>TOTAL</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Variation		Situation de clôture au 31/12/2018
		+	-	
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 468 995,99		109 174,88	3 359 821,11
<b>Total</b>	<b>3 468 995,99</b>	<b>0,00</b>	<b>109 174,88</b>	<b>3 359 821,11</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Variation		Situation de clôture au 31/12/2018
		+	-	
Charges constatées d'avance		22 382,37		22 382,37
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>22 382,37</b>	<b>0,00</b>	<b>22 382,37</b>

## Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	28 010			28 010
Valeur nominale (en €)	610,00			610,00
Capital social (en €)	17 086 100,00			17 086 100,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
Capital	17 086 100,00					17 086 100,00
Prime d'émission	4 270 096,97					4 270 096,97
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 522 762,90					-1 522 762,90
Autres réserves	729 790,00					729 790,00
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles						
Report à nouveau	1 518 015,43		1 249 982,21	-1 232 439,96		1 535 557,68
Résultat et distribution			1 378 739,38	-1 232 440,02		146 299,36
<b>Total</b>	<b>22 081 239,50</b>		<b>2 628 721,59</b>	<b>-2 464 879,98</b>		<b>22 245 081,11</b>

## Plus ou moins values de cessions

Il n'y a eu aucune cession en 2018.

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières		
- Taxes bureaux	24 447,00	24 043,00
- Charges locatives	425 479,49	418 978,34
- Entretien	-47 462,90	-45 883,08
- Divers	27 531,12	-49 044,10
<b>Total</b>	<b>429 994,71</b>	<b>348 094,16</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état		7 920,00
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>7 920,00</b>
<b>Détail des transferts des charges</b>		
- Frais acquisition		
- Remboursement assurance		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	-2 708,76	-20 699,52
- Charges non récupérables	10 042,50	-7 592,21
- Assurances non récupérables	9 564,47	13 657,64
<b>Total</b>	<b>16 898,21</b>	<b>-14 634,09</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion		450,00
- Honoraires de relocation	7 045,20	
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires divers	6 558,65	6 858,17
<b>Total</b>	<b>13 603,85</b>	<b>7 308,17</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	36 946,56	45 611,49
- Taxes sur les ordures ménagères	307,82	615,44
- Taxes sur les bureaux	15 790,48	
- Autres taxes		14 777,36
<b>Total</b>	<b>53 044,86</b>	<b>61 004,29</b>

### Produits d'exploitation

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	10 026,82	6 348,72
- Informations associés	8 951,48	8 429,42
- Frais d'assemblée	3 603,29	524,42
- Affranchissements	6 720,41	5 692,55
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais	1 539,50	3 945,32
<b>Total</b>	<b>30 841,50</b>	<b>24 940,43</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	300,00	301,35
- Coût dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	261,00	252,00
- Tva non récupérable	32 595,64	39 428,09
<b>Total</b>	<b>33 156,64</b>	<b>39 981,44</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jetons de présence	4 750,00	4 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	0,33	0,04
<b>Total</b>	<b>4 750,33</b>	<b>4 000,04</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux HT	Commissions (en €)
Recettes locatives encaissées <sup>(1)</sup>	1 783 003,89	8,00 %	139 812,85
Produits financiers perçus	1 668,00	4,00 %	66,72

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts.

## Produits et charges financières

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	1 668,09	6 304,51
- Reprise de provision		
<b>Total</b>	<b>1 668,09</b>	<b>6 304,51</b>
<b>Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	2 794,90	2 374,49
- Dotation aux provisions		
<b>Total</b>	<b>2 794,90</b>	<b>2 374,49</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-1 126,81</b>	<b>3 930,02</b>

## Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
<b>Produits exceptionnels</b>		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		
- Reprise de provision		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
- Dotation aux provisions		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
<b>Entreprises liées</b>	<b>Dettes fournisseurs</b>	<b>Commission de gestion</b>
Amundi Immobilier	60 864,06	139 879,57
<b>Total</b>	<b>60 864,06</b>	<b>139 879,57</b>

# Evolutions réglementaires

## Impacts de l'adoption du nouveau règlement général de l'AMF ("RG AMF") et de la nouvelle instruction AMF relative aux SCPI sur la communication vers les associés

La nouvelle version du Règlement général de l'AMF (RGAMF) sur la partie relative aux SCPI est entrée en vigueur le 22 février 2019, et la nouvelle instruction AMF a été publiée le 13 mars 2019.

Les principales évolutions de cette nouvelle réglementation concernant les associés des SCPI sont :

- La fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient au minimum semestrielle.
- La possibilité de dématérialiser la relation avec les associés :
  - la communication destinée aux associés peut désormais être effectuée par voie électronique ou mise à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion,
  - les associés conservent toutefois la possibilité de demander un envoi papier.

**Amundi Immobilier a décidé de publier le bulletin d'information semestriellement, vous trouverez ci-dessous le calendrier d'application de cette nouvelle disposition.**

Evolutions réglementaires	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Périodicité de l'information	La périodicité du bulletin d'information devient semestrielle	2 <sup>e</sup> semestre 2019
Le dernier bulletin trimestriel sera produit sur la base des comptes au 30/06/2019 et publié en août 2019. <i>Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> trimestre 2019 Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019 - Période analysée : 1<sup>er</sup> avril 2019 au 30 juin 2019.</i>		
Le premier bulletin semestriel sera produit sur la base des comptes au 31/12/2019 et publié en février 2020. <i>Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2019 Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 30 juin 2020 - Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2019 au 31 décembre 2019.</i>		

**Amundi Immobilier propose déjà aux associés qui le souhaitent de recevoir leurs informations de manière dématérialisée, vous trouverez ci-dessous l'ensemble des documents disponibles.**

Evolutions réglementaires	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Dématérialisation de la communication aux associés pour tous les documents	La possibilité est donnée aux associés d'accéder à leurs informations de manière dématérialisée	Immédiate
- les bulletins d'information et les rapports annuels sont mis à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion et dans l'espace privatif des associés, - les bordereaux de distribution, avis d'opéré, informations fiscales sont mis à disposition dans l'espace privatif des associés, - pour les assemblées générales, envoi des convocations par e-mail, mise à disposition du dossier d'assemblée générale et vote en ligne pour les associés donnant leur accord sur cette possibilité.		

Les autres dispositions modifiées par le RG AMF et la nouvelle instruction AMF portent principalement sur les frais (ajout possible d'une commission sur les retraits et en cas de mutation à titre gratuit, assiette de la commission de gestion pouvant être étendue aux autres produits encaissés et ajout possible d'autres types de commissions sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale).

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur, Cher(e) Associé(e)

J'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos en 2018

Comme les années précédentes, votre Conseil a assuré sa mission générale de vérification et de contrôle et a été tenu régulièrement informé de la gestion de votre SCPI grâce aux informations communiquées par la Société de Gestion dans le cadre des réunions du Conseil.

Le Conseil a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes.

Par ailleurs, le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2018 et avons été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende.

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

### Situation locative

L'exercice se caractérise par une bonne remontée du taux d'occupation financier de plus de 2 points pour se situer à un taux moyen sur l'exercice de 99,07 % grâce à la location de la totalité des bureaux.

Cela génère une hausse des revenus locatifs de 3 %.

Cette excellente performance est le résultat du travail précieux de l'association pour la partie logement et de la Société de Gestion pour la partie commerce et bureaux.

### Résultat

Le résultat comptable est en hausse de 10,30 %, ce qui ramené à la part représente un résultat de 49,22 €.

### Distribution - Report à nouveau

Votre Conseil a approuvé la proposition de la Société de Gestion de distribuer un dividende de 44,00 € par part, ce qui entraîne une augmentation du report à nouveau de 5,22 €, portant celui-ci à 60,04 €.

### Valeur de la société

L'expertise fait ressortir une hausse de 1,49 %.

### Marché et Valeur des parts

470 parts ont été échangées au cours de l'année 2018. La valeur de réalisation au 31/12/2018 s'établit à 1 322,07 €.

### Point sur le patrimoine

Parallèlement aux résultats et la bonne tenue de notre SCPI, votre Conseil après une visite complète de l'immeuble, a rappelé la nécessité de procéder à des travaux de rénovation des parties communes et plus généralement à l'entretien global, ceci afin de préserver au mieux notre patrimoine.

Concernant la prise en charge de la prestation de services de l'association, à l'unanimité de tous les membres, le Conseil de Surveillance 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 comme évoqué ci-dessus, garantissant aux porteurs la pérennité des revenus.

### Conclusion

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 Conseil de Surveillance,  
Représenté par son Président  
**M. Roger RIBEIRO**

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2018

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Principes et règles comptables en vigueur" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leur valeur vénale. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations.

### Responsabilités de la Société de Gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

### Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 14 mai 2019

**Le commissaire aux comptes**  
**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD**

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018)

## Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, 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 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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 Générale

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 générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire financier.

## Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Convention conclue avec la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article XVII des statuts, la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes

- Une commission de souscription égale à 5 % TTC assise sur le montant des souscriptions recueillies.

Au titre de l'exercice 2018, aucune rémunération n'a été perçue à ce titre.

- Une commission de gestion fixée à 8 % HT du montant de l'ensemble des recettes locatives HT et 4 % HT sur le produit de la gestion de la trésorerie.

- Au titre de l'exercice 2018, le montant comptabilisé en charges s'élève à 139 879,57 € HT.

Paris-La Défense, le 14 mai 2019

**Deloitte & Associés**  
**Sylvain GIRAUD**  
**Le commissaire aux comptes**

# Texte des 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 du dernier exercice clos 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 : 1 378 739,38 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 535 557,68 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 2 914 297,06 €
- décide de l'affecter :
- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 232 440,02 €  
soit : 44,00 €  
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 : 1 681 857,04 €  
soit : 60,04 €  
par part de la SCPI

### Sixième résolution

#### Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les 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 : 22 245 081,11 €, soit 794,18 € par part,
- valeur de réalisation : 37 031 115,89 €, soit 1 322,07 € par part,
- valeur de reconstitution : 41 695 848,92 €, soit 1 488,61 € 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 4 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (M. Guy VERDIER, M. Jacques GINESTE, M. Raymond NOYER, M. Alain MEDAL) 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 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### Dixième résolution

#### Renouvellement de l'Expert en évaluation immobilière

Le mandat d'Expert en évaluation immobilière de CBRE VALUATION arrivant à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, celle-ci prend acte de ce que la Société de gestion propose de renouveler le mandat de CBRE VALUATION pour une nouvelle période de cinq exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2023.

### Onzième résolution

#### Remplacement du Commissaire aux comptes titulaire et désignation d'un commissaire aux comptes suppléant

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- DELOITTE & ASSOCIES, Commissaires aux comptes titulaires de la SCPI, a démissionné de ses fonctions, à compter de ce jour.

décide de nommer en remplacement :

- en qualité de Commissaire aux comptes titulaire :  
KPMG S.A.,  
2 Avenue Gambetta - Tour EQHO  
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX
  - en qualité de Commissaire aux comptes suppléant :  
KPMG AUDIT FS 1,  
2 Avenue Gambetta - Tour EQHO  
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX
- pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2024.

### Douzième 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.

### Treizième 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.

### Quatorzième 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 aux résolutions

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

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

Président Roger RIBEIRO

Vice-président Gérard PALOC

Secrétaire Guy VERDIER

Membres Jacques COUDERC  
Jacques GINESTE  
Jacques LOUBIERE  
François MARTY  
Alain MEDAL  
Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs - Représentée par Philippe CLARIS  
MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Denis SAULES  
Raymond NOYER  
Muriel SACRISPEYRE

Les mandats de Messieurs Jacques GINESTE, Alain MEDAL, Raymond NOYER et Guy VERDIER arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

4 postes sont donc à pourvoir.

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

Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans L'Oustal des Aveyronnais	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 Alain MEDAL	68	Retraité	123	
2 Jacques GINESTE	71	Retraité Agriculteur	10	
3 Guy VERDIER	78	Retraité	440	2 200 parts Edissimmo

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

Nom	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans L'Oustal des Aveyronnais	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
4 Alain MAZUE	65	Cadre bancaire CA / Retraité	20	126 parts Edissimmo 163 parts Rivoli Avenir Patrimoine
5 Daniel MONGARNY	67	Retraité de la Fonction Publique	17	200 parts Edissimmo 11 parts Rivoli Avenir Patrimoine
6 Jean-Pierre BARBANCE	55	Employé de banque	5	

# 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.

## **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 22/03/2019 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 mail 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>nd</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>nd</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>nd</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.

Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

---

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 - 390 610 400 RCS 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 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Conception graphique : Atelier Art'6.