

## Distribution des revenus

<b>Dividende 2019 (avant imposition)</b>	<b>44,00 €</b>
Acomptes de distribution 2019	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 23/04/2019)	11,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 25/07/2019)	11,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 21/10/2019)	11,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2020)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 24/04/2020	

## Chiffres clés

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	97,04 % <sup>(4)</sup>	99,60 % <sup>(4)</sup>	99,75 % <sup>(4)</sup>
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 302,67	1 322,07	n.c.
Valeur IFI par part (en €)	1 176,04 <sup>(5)</sup>	1 177,62 <sup>(5)</sup>	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	44,00	44,00	44,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	1 636	1 631	1 623

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Prise en compte des usufructiers.

(4) Taux annuel.

(5) Valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation au 31/12.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

L'année 2019 a été marquée par les incertitudes liées au Brexit et les tensions commerciales sino-américaines. En zone euro, la croissance du PIB a ralenti et les difficultés sont globalement restées concentrées dans l'industrie, tandis que le secteur des services et le marché du travail ont fait preuve d'une relative robustesse.

En Ile-de-France, malgré une amélioration au 4T 2019 les commercialisations de bureaux en 2019 (2,3 millions de m<sup>2</sup>) ont baissé de près de 10 % sur 1 an, tout en étant proche de la moyenne sur 10 ans. Ce recul s'explique notamment par un segment des transactions > 5 000 m<sup>2</sup> moins dynamique. La 1<sup>ère</sup> Couronne se distingue grâce à plusieurs transactions d'envergure.

L'offre de bureaux franciliens reste limitée en particulier dans Paris intra-muros, élément favorable aux loyers faciaux des secteurs centraux. Bien qu'en baisse, les avantages commerciaux octroyés aux locataires restaient néanmoins significatifs au T3 2019 (19 % environ des loyers faciaux pour les transactions > 1 000 m<sup>2</sup>).

Le marché des commerces est très segmenté géographiquement, les valeurs locatives résistant mieux dans les secteurs (meilleurs emplacements) que dans les secteurs ou centres commerciaux jugés secondaires. L'amélioration de l'expérience client et la recherche d'une bonne articulation entre commerce physique et digital restent les préoccupations des enseignes. Notons l'inquiétude de certains commerçants de l'impact des mouvements sociaux de fin 2019 - début 2020 sur leur chiffre d'affaires.

Si les volumes investis en Europe devaient diminuer en 2019 tout en étant élevés, le marché français a affiché un record, avec plus de 35 Mds € en bureaux, logistique, commerces et locaux d'activité/logistique. Les investisseurs étrangers y ont été actifs.

Dans un environnement de taux à 10 ans en baisse dans l'année, les taux de rendement des actifs prime ont légèrement diminué pour les bureaux parisiens, passant sous la barre de 3 %, et plus sensiblement pour la logistique. Pour les actifs de commerce, les investisseurs sont prudents et se positionnent sur les emplacements prime jugés plus résistants aux mutations en cours.

Le nombre de ventes de logements anciens pourrait dépasser le niveau record de ventes observé les 2 années précédentes : à fin novembre 2019, 1 070 000 ventes étaient recensées sur 12 mois glissants. Cette performance est alimentée par des taux de crédit particulièrement bas.

Le prix standardisé\* des appartements anciens a crû sur 1 an de 4 % en France métropolitaine, une dynamique portée par les plus grandes agglomérations. La croissance des prix est de 6,1 % à Paris, 3,3 % en Ile-de-France hors Paris, et 3,4 % en province. Les différences entre villes sont également significatives.

S'agissant de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais, le taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> semestre 2019 s'élève à 99,73 %, légèrement supérieur à celui du 1<sup>er</sup> semestre. Les surfaces de bureaux et de commerces auront généré l'intégralité de leurs revenus car votre SCPI n'a subi en 2019 aucune vacance ni franchise sur ce périmètre.

L'année 2019 a été mise à profit pour réaliser d'importants travaux dans les parties communes logements et bureaux. Ces travaux avaient pour objectif de rénover lourdement ces espaces avec un remplacement des sols, une rénovation et remise en peinture des murs et des changements d'éclairage pour bénéficier de nouvelles technologies plus écologiques.

Un 4<sup>e</sup> acompte de 11 €, par part est versé en janvier 2020. La distribution au titre de l'année 2019 est conforme au prévisionnel. Pour rappel, votre SCPI bénéficie d'importantes réserves (report à nouveau), évaluées à 5 trimestres de distribution.

Toute l'équipe d'Amundi Immobilier vous remercie de la confiance accordée et vous présente ses meilleurs vœux pour 2020.

Bien cordialement

**Rodolphe Guépin**  
Gérant de la SCPI

\* Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage,...).

Source : Recherche Amundi (décembre 2019), Immostat, brokers, Banque de France, CGEDD d'après DGFiP (MEDOC) et bases notariales, Insee, Notaires de France - base de données PERVAL, Notaires Paris Ile-de-France.

## État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 31/12/2019
1 à 9 rue de la Nativité 11 à 19 rue de l'Aubrac 34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	89	-	2 774	2 logements vacants
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
<b>TOTAL</b>		<b>98</b>	<b>42</b>	<b>6 660</b>	<b>2 logements vacants</b>

## Taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> semestre 2019



### Locaux occupés : 99,73 %

- Taux d'Occupation financier : **99,73 %**
  - Locaux sous franchise de loyer : **0,00 %**
- ### Locaux vacants : 0,27 %
- Locaux en recherche de locataires : **0,27 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **0,00 %**
  - Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

## Principaux manques à gagner locatifs

Aucun manque à gagner locatif significatif au cours de 2<sup>e</sup> semestre 2019.

## Principales locations / relocations

Aucune location/relocation significative sur la partie bureaux et commerces au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2019.

## Principales libérations

Aucune libération sur la partie bureaux et commerces au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2019.

## Marché des parts

### Marché secondaire

74 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2019 à un montant moyen hors frais de 1 262,80 €.

Date de confrontation du semestre	31/07/19	31/08/19	30/09/19	31/10/19	30/11/19	31/12/19
Nombre de parts échangées	10	8	2	13	19	22
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 286,00	1 250,00	1 255,00	1 255,00	1 270,00	1 256,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 404,44	1 365,13	1 370,59	1 370,59	1 386,97	1 371,68
Nombre de parts en attente de cession	0	0	0	0	0	0

Aucune part est en attente de cession au 31/12/2019.

### Marché de gré à gré

5 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2019.

### Modalités de cession

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

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

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



Rue de l'Aubrac Paris 12<sup>e</sup>

## Performances

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

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans :	7,32 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	10,14 %
---	--------	--	---------

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

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution	44,00 €	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>	n.c.	-	-	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %
Prix n	1 306,49 €	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 %)	3,37 %	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).

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

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

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n	1 306,49 €	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 %)	4,65 %	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.

## A savoir ce semestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS est prévue le **mercredi 24 juin 2020 à 14h00**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Messieurs Roger RIBEIRO, François MARTY, Jacques COUDERC, Madame Muriel SACRISPEYRE, la Mutuelle Via Santé et l'Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs ont été nommés par l'Assemblée Générale du 13 juin 2017 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 24 juin 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

6 postes sont donc à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

### Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : Néant
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité,
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI non gérées par Amundi Immobilier,

être accompagnée de l'attestation validant certaines informations, selon le modèle téléchargeable sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI,

et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 13 mars 2020 à :

**Amundi Immobilier - Secrétariat Général**  
**Vie sociale - Madame Nathalie LE BEC**  
 Bureau 91A - 05.J95  
 90 Bd Pasteur - CS 21564  
 75730 Paris Cedex 15

**Très important :** si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par courriel dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com

### Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI ! Rendez-vous sur votre Espace privé

A partir de fin février 2020, vous pourrez donner votre accord pour **recevoir le dossier de convocation et voter en ligne** aux Assemblées Générales.

- Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre **Espace privé** sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez **voter en ligne** et retrouver **toutes les informations utiles** sur les Assemblées Générales des SCPI.

Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. **Vous recevrez**, comme tous les ans,  **votre convocation par courriel** 2 à 3 semaines avant l'Assemblée Générale de votre SCPI ; l'accès se fera via l'Espace privé.

## Fiscalité

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

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

#### Plus-values immobilières :

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

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

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

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

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

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

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

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

**Prélèvement à la source (PAS) :** 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 de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

## Glossaire

**Taux d'occupation financier :** rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.

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

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

## Plus d'informations

### Rendez vous sur le site [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)



#### Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

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

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton " CONNEXION Espace privé " et saisissez votre référence client Amundi Immobilier et votre code postal. Vous recevrez par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.



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

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

### Contactez Amundi Immobilier

[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)



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



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

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

**Amundi Immobilier :** 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : [www.amundi-immobilier.com/](http://www.amundi-immobilier.com/)  
Société Anonyme au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris - Crédit Photos : Christophe Audebert