

Immobilier

Rapport Annuel 2022

L'Oustal des Aveyronnais

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

LA CONFIANCE
ÇA SE MÉRITE

Amundi
ASSET MANAGEMENT

SOMMAIRE

Organes de gestion et de contrôle	3
Chiffres clés au 31 décembre 2022	4
Conjoncture macro-économique et immobilière	5
Rapport de la Société de Gestion	9
Tableaux annexes	23
Comptes annuels au 31 décembre 2022	25
Règles et méthodes comptables	29
Compléments d'informations	31
Rapport général du Conseil de Surveillance	38
Rapports du Commissaire aux comptes	39
Texte des résolutions	41
Annexe aux résolutions	42



Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2022

Société de Gestion : Amundi Immobilier

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

Conseil de Surveillance - L'Oustal des Aveyronnais

Président	Muriel SACRISPEYRE
Vice-président	Jean-Pierre BARBANCE
Secrétaire	Jacques COUDERC
Membres	Bernard BIBAL
	Philippe CLARIS
	Fédération des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs - Représentée par Madame Marilise MIQUEL
	Jacques LOUBIERE
	François MARTY
	Alain MEDAL
	MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Christian SALERES
	Gérard PALOC
	Roger RIBEIRO

Commissaires aux comptes

Titulaire	KPMG S.A.
Suppléant	KPMG AUDIT FS 1

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés - au 31 décembre 2022

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

Les associés



Les résultats financiers ⁽¹⁾



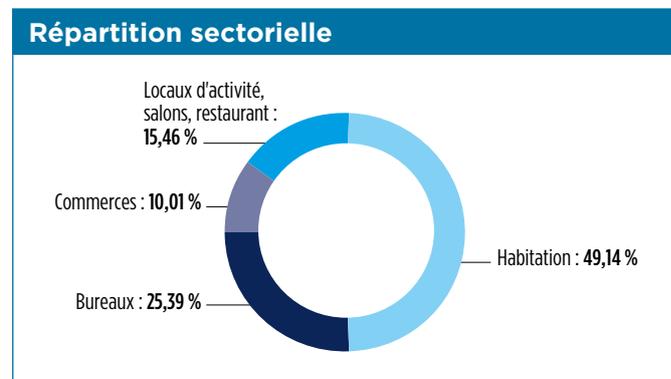
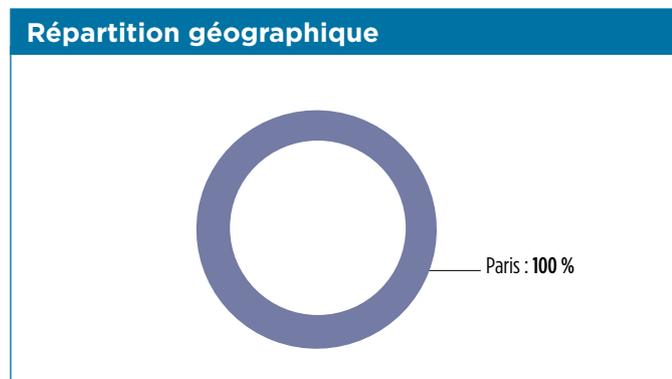
Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeuble	1
Surface du Patrimoine	6 660 m ²
Nombre de locataires	106
Taux d'occupation financier annuel.....	96,33 %

Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable	22 529 779,85 €.....	804,35 €
Valeur de réalisation	39 739 693,82 €	1 418,77 €
Valeur de reconstitution	44 704 873,81 €	1 596,03 €

Répartition du patrimoine en valeur vénale



(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) Avant impôt sur revenus financiers. (3) Après affectation du résultat 2022.

Conjoncture macro-économique et immobilière

Europe : tendances 2022

Contexte économique

L'année 2022 marque un changement significatif d'environnement géopolitique, économique et financier, entre guerre en Ukraine, forte inflation et hausse des taux d'intérêt.

En 2022 le PIB réel de la zone euro a augmenté de 3,5 % sur 1 an, porté par le 1^{er} semestre. Au 4^e trimestre 2022, il a progressé en 3 mois de 0,1 % (chiffre incluant de légères hausses en France et en Espagne et de légères baisses en Allemagne et en Italie).

En raison de la hausse des prix de l'énergie et de l'alimentation dans un contexte de guerre en Ukraine, l'inflation a été vive en 2022, à 8,4 % en zone euro.

Ce contexte inflationniste a amené la BCE (Banque Centrale Européenne) à augmenter fortement ses taux directeurs (+250 points de base au 2nd semestre 2022 pour le taux principal de refinancement), après plus de 10 ans de non augmentation.

Europe - Bureaux

Avec près de +10 % sur 1 an, dans un échantillon de 28 marchés, la demande placée de bureaux européens a poursuivi sa progression en 2022, sans toutefois retrouver son niveau pré-Covid. Sur 12 mois glissants, un ralentissement a été observé en fin d'année.

La qualité des prestations des bureaux et leur localisation restent un élément important pour les entreprises afin de recruter et conserver leurs collaborateurs.

Au 4^e trimestre 2022, le taux de vacance moyen des principaux marchés de bureaux de 15 pays européens (UE-15) atteint 9,3 % d'après CBRE. En hausse depuis la COVID-19, il reste inférieur au pic de fin 2013. Les différences restent marquées selon les villes et les sous-marchés, l'offre restant souvent plus rare dans les quartiers centraux des affaires.

L'année 2022 a été favorable aux loyers faciaux prime dont la croissance a été forte, 6,6 % sur 1 an au 4^e trimestre 2022 en UE-15, une performance permise par la rareté généralement observée dans les secteurs centraux pour les actifs de qualité. La situation est moins favorable dans les secteurs sur-offreurs.

Focus sur l'impact du télétravail

La COVID 19 a joué un rôle d'accélérateur de la tendance au télétravail, conduisant à une certaine hybridité des modes de travail (mixité entre télétravail et travail au bureau pour une même personne). Par exemple, 77 % des entreprises considèrent que proposer du télétravail ou des modes de travail hybrides est crucial pour attirer et retenir les talents (source JLL, "Enquête 2022 sur le Future of Work", étude mondiale réalisée en avril et mai 2022).

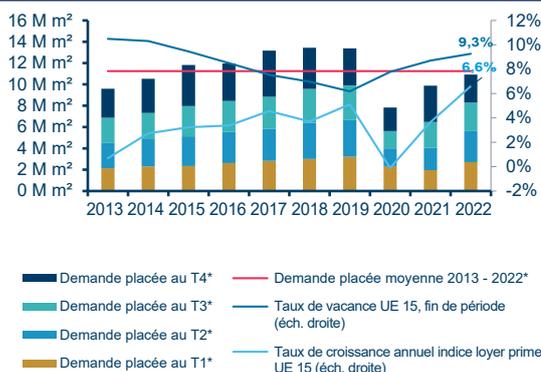
Les bureaux devraient rester essentiels, notamment pour favoriser les synergies et les échanges entre collaborateurs ; près de $\frac{3}{4}$ des entreprises interrogées par JLL considèrent que sur le long terme les bureaux sont clés pour leur organisation et moins de 5 % des entreprises interrogées par CBRE ont l'intention d'être en télétravail à 100 % (source EMEA office sentiment survey 2022, entreprises d'Europe Moyen Orient Afrique).

Ces évolutions peuvent favoriser une certaine flexibilité de la gestion immobilière des entreprises, par exemple via le recours à des espaces de coworking pour une partie des surfaces. De même, le télétravail associé à la mise en place de flex office (moins d'un poste de travail par salarié) devrait peser sur l'empreinte immobilière de certaines entreprises. Une enquête de CBRE auprès d'utilisateurs en Europe Moyen-Orient Afrique montre que, hors croissance externe, la surface totale devrait dans les 3 ans baisser pour 45 % des répondants, être stable pour 13 % et augmenter pour 41 % des répondants. Il apparaît ainsi que la tendance baissière des surfaces n'est pas à généraliser et que les évolutions de l'empreinte immobilière sont contrastées.

Au 21 février 2023	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)	2022	2023 (prév.)	2024 (prév.)
Monde	3,4	2,5	2,8	8,2	5,9	4,2
Zone Euro	3,5	0,2	0,9	8,4	6,2	3,2
Allemagne	1,9	0	0,9	8,7	7,3	3
France	2,6	0,3	1	5,9	5,4	2,9
Italie	3,9	0,3	0,9	8,7	6,9	2,3
Espagne	5,5	0,8	1,1	8,3	3,6	3,3
Royaume-Uni	4	-0,4	1	9	7,4	3,7

Source : Recherche Amundi (février 2023)

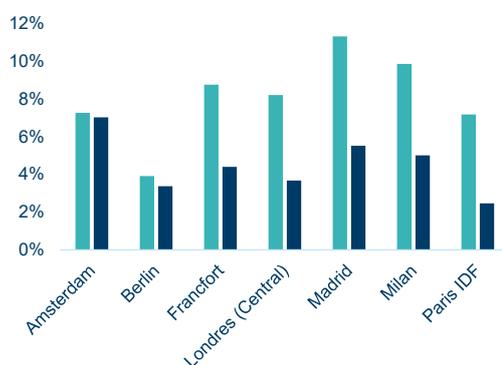
Demande placée, taux de vacance et loyers - Bureaux - Europe



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

*Demande placée dans 28 marchés d'Europe

Taux de vacance bureaux dans différentes villes et leur GCA - T4 2022



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

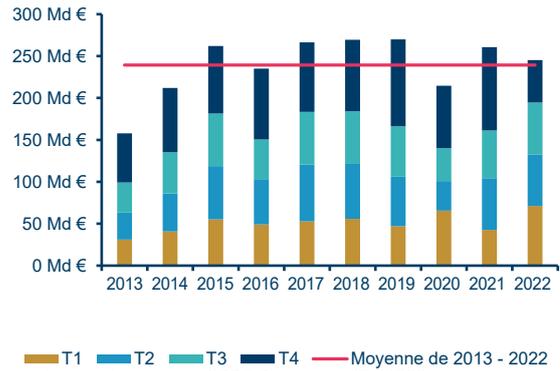
Europe - Investissement

L'environnement financier a significativement changé en 2022, avec notamment la hausse des taux à 10 ans (près de + 260 points de base sur 1 an pour les taux à 10 ans français en décembre 2022) et un coût de financement en forte hausse. Cela a généré de l'incertitude sur notamment le niveau des prix de marché, amenant à un attentisme marqué sur le marché de l'investissement au 2nd semestre 2022. Des écarts significatifs ont pu être observés entre prix proposés et attentes des vendeurs, amenant au retrait de la mise en vente de certains actifs, pesant sur les volumes investis : baisse de près de 50 % sur 1 an des investissements en immobilier d'entreprise en Europe au 4^e trimestre 2022. Les volumes 2022 sont néanmoins proches de la moyenne décennale.

La hausse des coûts de financement a favorisé une remontée des taux de rendement prime qui étaient à des niveaux historiquement bas, ce qui a entraîné une certaine baisse des valeurs des actifs, modérée à minima partiellement par des perspectives d'indexation haussières ou des hausses de loyers de marché pour, par exemple, certains actifs centraux et de qualité.

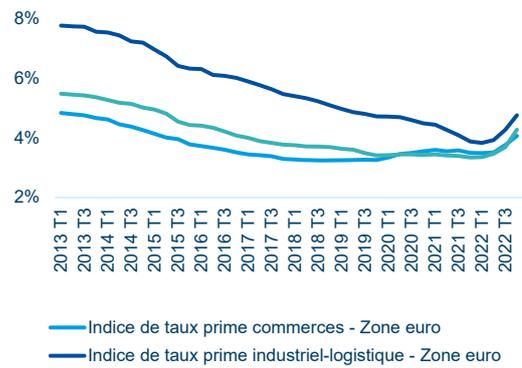
L'évolution de taux de rendement prime bureaux diffère selon les villes, notamment de l'ordre de + 60 points de base à Paris sur 1 an au 4^e trimestre 2022, davantage aux Pays-Bas ou en Allemagne.

Volumes investis en immobilier d'entreprise (Europe)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

Indice de taux de rendement prime - Zone euro (Europe)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

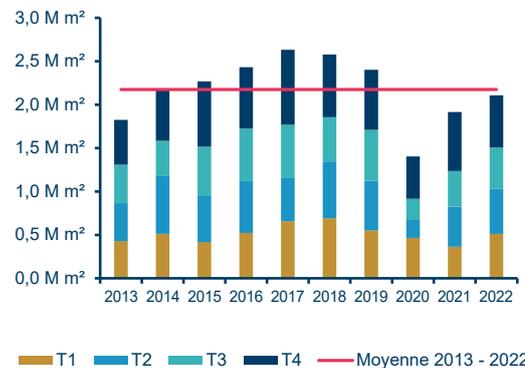
France : tendances 2022

Bureaux - Ile-de-France

En 2022, la demande placée en Ile-de-France atteint 2,1 millions de m², poursuivant son rebond mais restant légèrement en deçà de la moyenne décennale. L'attrait pour les secteurs centraux et bien desservis par les transports s'est maintenu ; Paris et La Défense ont dépassé leur moyenne décennale en termes de m² commercialisés. L'offre immédiate francilienne est en hausse sur 1 an avec environ 4,3 millions de m² au 4^e trimestre 2022. Le taux de vacance est de l'ordre de 7,5 % en Ile-de-France. L'hétérogénéité demeure importante avec une rareté plus marquée dans Paris Centre Ouest (secteur regroupant les 1^{er}, 2^e, 8^e, 9^e, 16^e et 17^e arrondissements de Paris) avec moins de 3 % de vacance selon CBRE. Dans ce contexte les loyers faciaux ont connu une pression haussière dans le quartier central des affaires en 2022.

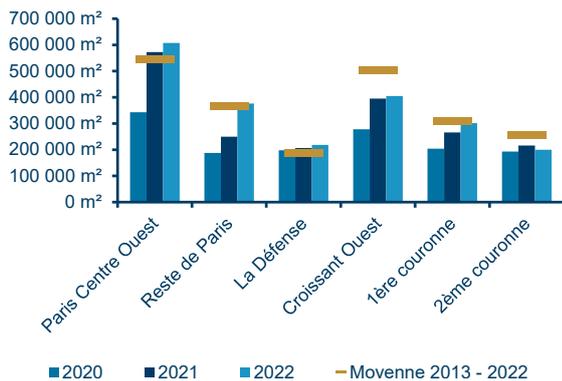
Les avantages commerciaux en Ile-de-France sont en hausse, atteignant en moyenne 24,6 % au 4^e trimestre 2022 pour les surfaces supérieures à 1 000 m² ; ils sont généralement plus élevés dans les secteurs où l'offre est abondante.

Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



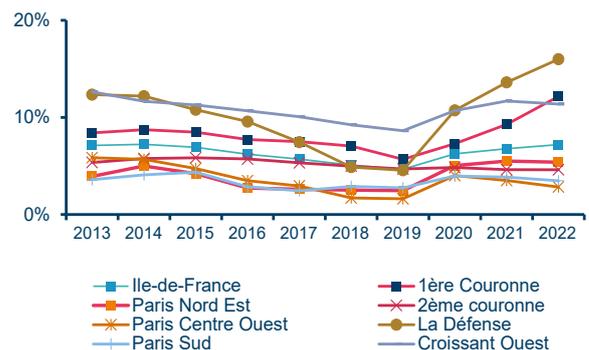
Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat (T4 2022)

Demande placée de bureaux par secteurs en IDF



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2022)

Taux de vacance par secteurs, fin de période



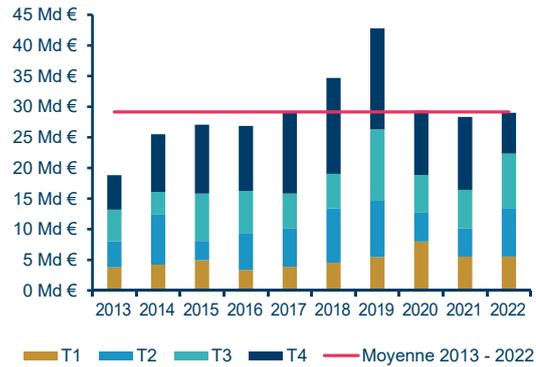
Sources : Amundi Immobilier sur données Immostat, CBRE Recherche (T4 2022)

Investissement en immobilier - France

Sur l'année 2022, environ 29 Mds € ont été investis en France (immobilier d'entreprises dont hôtels) selon CBRE, un niveau en légère hausse sur 1 an et proche de la moyenne décennale. Comme en Europe, les volumes investis ont fortement diminué au 4^e trimestre 2022, en raison d'un plus grand attentisme des investisseurs. Aussi, les taux de rendement prime (actifs les mieux placés) ont augmenté, concomitamment à un réajustement des valeurs et partiellement compensé par l'indexation positive des loyers.

Les bureaux demeurent la première classe d'actif en termes de volumes investis ; les commerces ont confirmé leur rebond, représentant en 2022 près de 19 % des volumes investis en immobilier d'entreprise.

Investissements directs en immobilier d'entreprise* en France



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2022) ; *hors santé

Commerces - France

En France, les dépenses de consommation des ménages ont augmenté de 2,7 % en 2022. Cependant au 4^e trimestre 2022, ces dernières ont reculé, notamment dans un contexte inflationniste.

L'indicateur synthétique du climat des affaires pour le commerce de détail s'est dégradé en 2022, affichant en fin d'année un taux inférieur de 8 % environ à sa moyenne de longue période.

Le marché demeure segmenté et en mutation, avec en particulier les difficultés de certaines enseignes de prêt à porter. Une hausse de la fréquentation des centres commerciaux a été observée, sans toutefois retrouver un niveau pré COVID. Les loyers faciaux prime sont restés globalement stables pour les boutiques de pied d'immeuble, tandis que les retail parks enregistrent des loyers souvent assez bas.

Résidentiel - France

Les ventes de logements anciens ont totalisé 1,1 million d'unités en 2022, en recul de 5 %, même si le niveau de transactions reste élevé dans une perspective historique. Ce tassement est intervenu au 2nd semestre, en raison de la hausse des taux de financement.

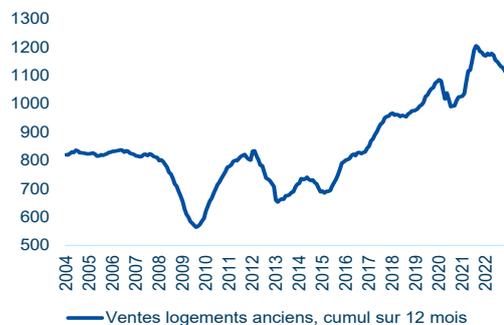
Les prix des logements anciens en France métropolitaine ont crû en 2022 de 4,9 % (3,6 % pour les appartements, 5,8 % pour les maisons).

La hausse des prix a néanmoins marqué le pas au 4^e trimestre 2022 avec + 0,2 %, après 8 trimestres successifs avec a minima + 1,4 %.

Les situations sont hétérogènes selon les localisations

En janvier 2023, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté en moyenne de 0,4 % depuis octobre 2022 et de 1,3 % sur un an (1,5 % en Ile-de-France, 1,2 % en régions).

France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (mars 2023)

Convictions et Perspectives 2023

Europe

Dans notre scénario économique central, pouvant être modifié, la croissance du PIB en zone euro en 2023 a été révisée à la hausse. La croissance s'éleverait à 0,2 % sur 1 an. L'inflation devrait être moins vive qu'en 2022 mais rester significative, à 6,2 %. Le resserrement de la politique monétaire devrait constituer un net handicap à la croissance économique et la maintenir en dessous de son potentiel en 2023-2024. À 2,5 % fin février 2023, le taux de dépôt de la BCE pourrait atteindre 3,5 % six mois après (selon Amundi Institute au 21 février 2023).

Le ralentissement de la croissance pourrait peser sur les décisions immobilières de certains utilisateurs. Néanmoins, la volonté de recruter et conserver les talents et l'évolution des modes de travail conduisent à adapter les bureaux, autant d'éléments favorables à l'activité de ce marché.

Le contexte inflationniste est propice à l'indexation des loyers des baux en cours, même si ce mécanisme varie selon les pays et pourrait pénaliser financièrement certains locataires. En termes d'évolution des loyers de marché, les secteurs centraux où l'offre de qualité est relativement rare apparaissent les plus résilients.

Concernant le marché de l'investissement, suite au changement d'environnement observé en 2022, le niveau des taux et celui du juste prix des actifs devraient rester au centre des préoccupations des investisseurs tant que la visibilité est limitée. Un certain attentisme est ainsi encore prévu durant a minima les premiers mois de 2023; il pourrait décroître une fois la visibilité du marché améliorée et favoriser une potentielle reprise des volumes investis au cours de l'année. La poursuite, durant a minima les premiers mois de 2023, de la hausse des taux de marché conduisant à un certain réajustement des valeurs des actifs est probable.

Les thématiques ESG auront probablement un rôle clé dans les décisions des investisseurs.

Résidentiel - France

En 2023, en raison notamment de la remontée des taux de crédit habitat et de l'inflation, les ventes de logement devaient se tasser : une baisse de 10 % en 2023 est envisagée par le Crédit Agricole (hypothèse à fin février 2023).

Les prix de l'ancien devraient diminuer en 2023, en lien avec la hausse des taux qui pèse sur le pouvoir d'achat immobilier ; l'intensité de la baisse est partiellement modérée par des facteurs structurels (démographie, préparation à la retraite) et une possible réduction de la surface achetée.

Les actifs les moins performants énergétiquement pourraient être davantage affectés en termes de valeur compte tenu des travaux à effectuer.

Définitions

Demande placée : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.

Offre immédiate : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

Recherche de centralité : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.

Loyer facial : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.

Prime : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, BCE, CBRE Recherche, Insee, brokers, Immostat (2022 T4)

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 2022 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

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

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2022

Résumé de l'activité de la SCPI en 2022

Sur le plan locatif, l'attractivité des logements reste soutenue, un seul logement est vacant au 31 décembre 2022 sur les 89 que possèdent votre SCPI. Le délai de vacance entre deux locataires reste restreint. Le taux d'occupation financier annuel atteint 96,33 % en 2022. Cette baisse de 3% comparée à 2021, est expliquée par la vacance d'une surface de bureaux de 187 m², libre depuis la fin d'année 2021. Cet espace est désormais loué à une société de conseil en informatique depuis le 14 novembre 2022. Le loyer annuel atteint 89 K€, en contrepartie la SCPI a accordé une franchise correspondant à 3 mois de mesure d'accompagnement (premier loyer perçu en février). Ainsi au 31 décembre 2022, l'ensemble des surfaces de bureaux et de commerces est loué.

Les travaux de façade de l'immeuble ont pu être finalisés dans le délai prévu. Ils permettront de maintenir la qualité de l'actif et son attractivité vis-à-vis des locataires

Le résultat financier de L'Oustal des Aveyronnais atteint 1,21 M€ sur l'exercice 2022, soit 43,05 € par part, en baisse de 4,18 % par rapport à l'exercice précédent. Le résultat 2021 avait été amélioré par la reprise de 146 K€ de provisions pour créances douteuses qui avaient été constituées pendant la période Covid. Cet événement ponctuel ne s'est pas reproduit en 2022. La distribution de l'exercice 2022 a été conforme aux prévisions, soit une distribution de 10 €, par part et par trimestre et un ajustement de 12 € par part au 4^e trimestre. Le report à nouveau augmente de 1,05 € par part et atteint 70,21 € par part.

La valeur d'expertise du patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais s'élève à 37 850 000 € en baisse de 0,32 % sur un an, signe de l'intérêt toujours affiché des actifs parisiens. Cette légère dévaluation est principalement expliquée par la baisse d'expertise des surfaces de commerce.

Distribution et report à nouveau 2022

(en €)	2022	
	Cumul	Par part
Report à nouveau (RAN) comptable début période	1 937 127,41	69,16
Résultat comptable	1 205 848,37	43,05
Distribution brute annuelle	-1 176 420,00	-42,00
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat	1 966 555,78	70,21

Les perspectives 2023 de la SCPI

Les cellules de bureaux et de commerces étant intégralement louées à ce jour, l'objectif de la Société de Gestion sera de conserver un état locatif proche de son niveau maximal.

La SCPI dispose de plus de 2 M€ de trésorerie qui pourront être placés sur des supports monétaires. Les taux des placements financiers deviennent attractifs, ce placement permettra d'accroître les produits de la Société.

En accord avec le Conseil de Surveillance, la SCPI a prévu la remise en état progressive des logements sur la partie salle de bain et cuisine en fonction des libérations.

S'agissant de la distribution prévisionnelle

La Société de Gestion est confiante sur l'activité de votre SCPI. En accord avec le Conseil de Surveillance, la stratégie de distribution fixée par la Société de Gestion reste identique pour 2023, soit une distribution brute de 10,00 € par part et par trimestre. Le dividende du 4^e trimestre pourra être ajusté en fonction des résultats 2023 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2024.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	1 850 379,05	1 865 037,96	
Autres produits	20,00	32 851,58	
Produits financiers ⁽²⁾	1 869,70	1 818,77	
Sous-total produits	1 852 268,75	1 899 708,31	-2,50 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-164 218,97	-169 232,99	
Frais généraux	-235 368,25	-245 802,72	
Travaux de remise en état	-57 043,29	-86 913,93	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-92 456,00	-18 546,62	
Provisions pour charges non récupérables	-97 333,87	-112 442,55	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-646 420,38	-632 938,81	2,13 %
Résultat exceptionnel			
Résultat comptable	1 205 848,37	1 266 769,50	-4,81 %
Résultat comptable par part	43,05	45,23	-4,81 %
Dividendes bruts par part	-42,00	-40,00	5,00 %
Dont distribution de report à nouveau (RAN)	-	-	
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat par part	70,21	69,16	1,52 %

(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 redditions de charges sur exercices antérieurs. (4) Y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Précisions sur certains postes de charges

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

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Entretien et réparations	-34 649,07	-35 937,97	
Assurances	-5 026,34	-4 740,26	
Honoraires ⁽¹⁾	-68 562,40	-76 955,96	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-68 090,85	-51 268,80	
Autres	12 109,69	-330,00	
Total	-164 218,97	-169 232,99	-2,96 %

(1) Honoraires de gestion technique et de gestion locative.

Dont entretien et réparations 34 649,07 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires : charges sur locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-87 094,03	-85 996,55	
Honoraires de Commissaires aux comptes	-3 063,83	-10 633,00	
Frais divers de gestion	-145 210,39	-149 173,17	
Total	-235 368,25	-245 802,72	-4,25 %

Les frais généraux comportent principalement :

- la commission de gestion, calculée au taux de 4,55 % TTI sur les loyers encaissés et des produits de financiers nets,
- les honoraires de Commissaire aux comptes.
- les frais divers de gestion incluent notamment :
 - les honoraires divers (49 878,94 €),
 - le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (48 219,78€),
 - les frais bancaires (5 597,10 €),
 - la cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable et AMF (41 511,84 €).

La provision pour gros entretien (PGE)

(K€)	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Plan de gros entretien au 01/01/22	-149	-125	-150	0	0	-424
%	100%	80%	60%	40%	20%	
Stock Provision au 01/01/2022						-249
Dotations au 31/12/2022			-90			-90
Reprise au 31/12/2022						0
Provision pour gros entretien au 31/12/2022	-149	-100	-90	0	0	-339

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 principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2023-2027.

Les travaux de remises en état

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Le principal immeuble concerné est le suivant :

Immeuble	Nature des travaux	(en €)
Paris	Remise en état locative	-57 043,29
Total		-57 043,29

Provision pour charges non récupérables

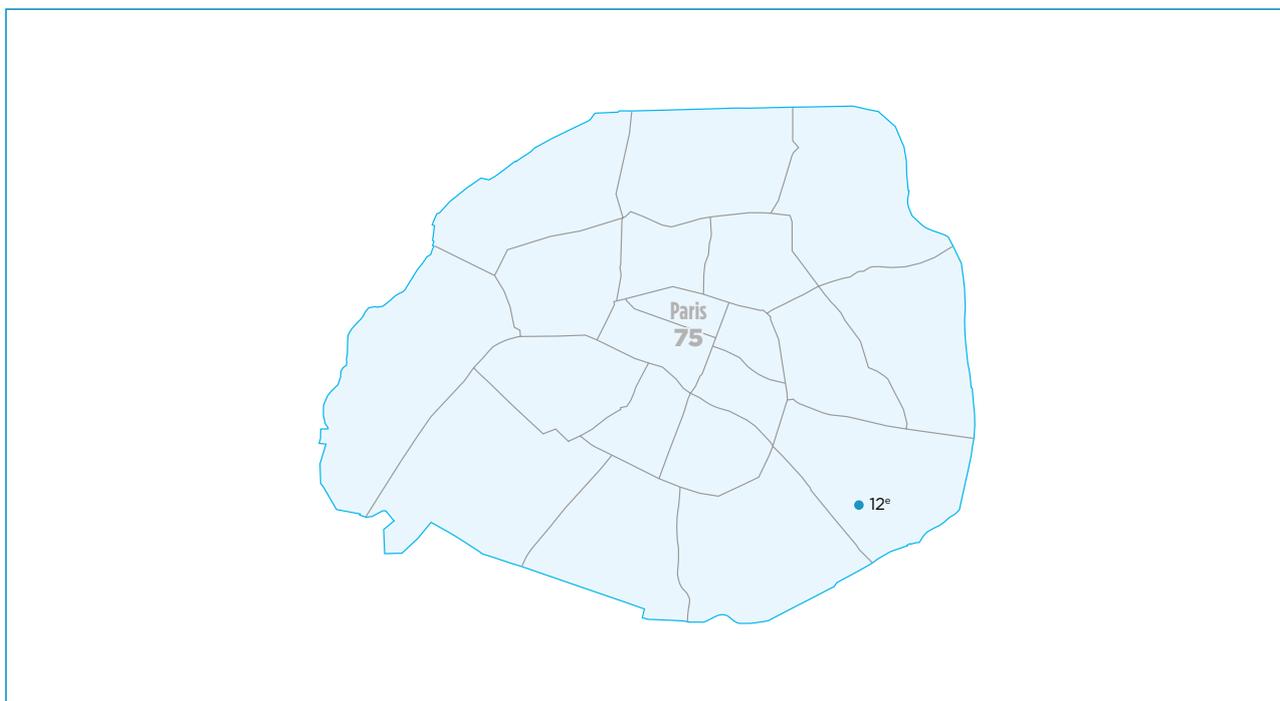
La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -17 585,23 €,
- des charges non récupérables pour -80 000,00 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour 251,36 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisition, ni cession.

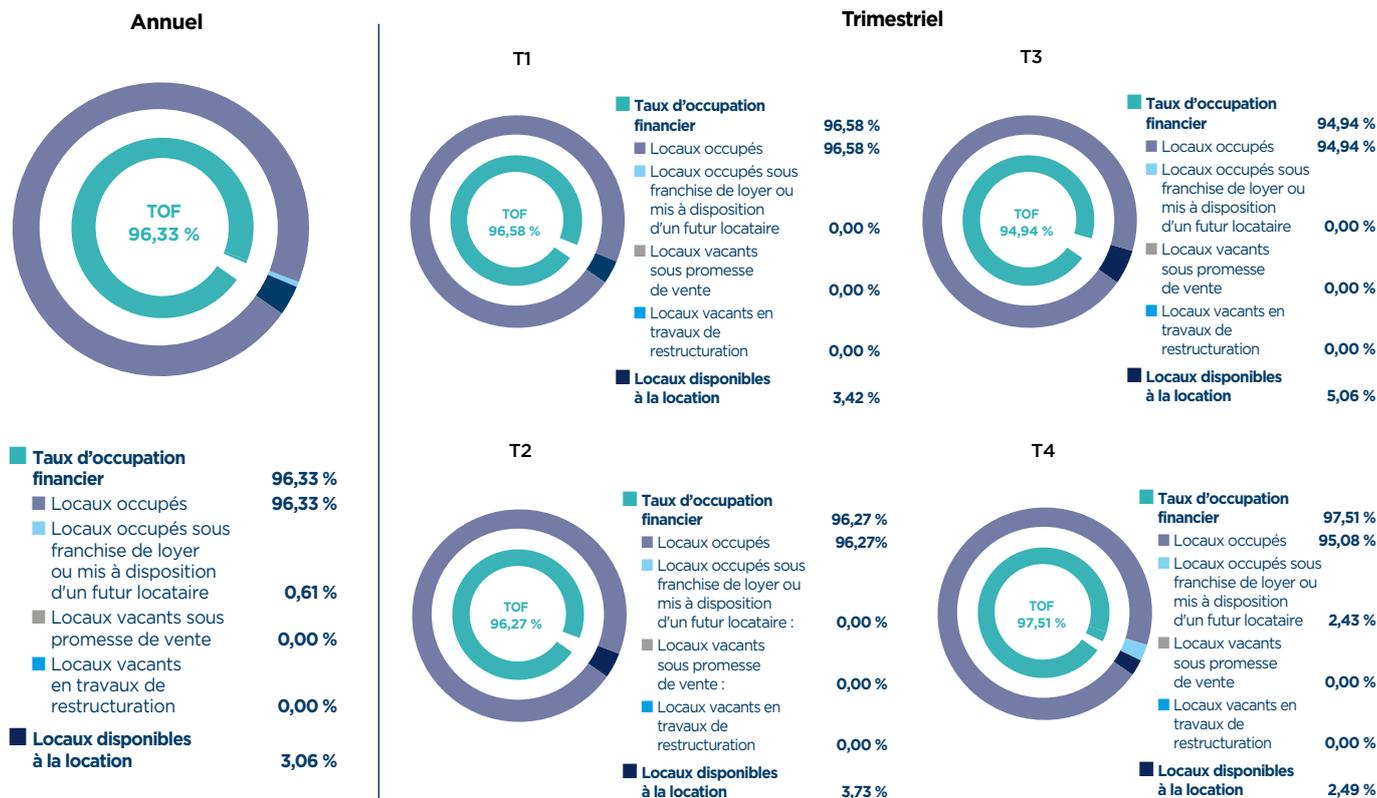
Le patrimoine immobilier de L'Oustal des Aveyronnais



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

Gestion locative des immeubles

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2022 calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM⁽¹⁾ mise en place depuis le 01/01/2022



Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM⁽¹⁾ applicable à compter du 1^{er} janvier 2022 pour permettre une comparaison rigoureuse entre SCPI, et autres produits d'investissements immobiliers. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Les baux ayant pris effet en 2022

Concernant les logements, le renouvellement usuel des locataires a entraîné la prise d'effet de 33 nouveaux baux durant l'année 2022.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2022, il y avait un lot vacant.

Les expertises

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

La société CBRE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2022 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 37 850 000 € hors droits et à 40 580 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 20 979 086,03 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31 décembre 2022 de 39 739 693,82 €.

Le marché des parts

Marché Secondaire

172 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2022.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/01/2022	9	1 390,00
31/03/2022	18	1 391,37
30/04/2022	8	1 350,00
31/05/2022	10	1 350,00
30/06/2022	10	1 391,37
31/07/2022	24	1 391,00
30/09/2022	33	1 391,00
31/10/2022	7	1 351,00
30/11/2022	47	1 391,70
31/12/2022	6	1 350,00

53 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2022.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2022 (a)	31 décembre 2021 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-40,00	-150 377,67	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances locataires		-40,00	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances locataires	40,00	150 377,67	
Provision pour contentieux fin de période	0,00	-40,00	-100,00%

Il n'y a pas de contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI.

(en €)	31/12/2022	31/12/2021	Évolution 2022/2021
Valeur de réalisation	39 739 693,82	40 615 096,54	-2,16 %

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

Marché de gré à gré

10 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2022.

Performance

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les indicateurs de performance et leurs modes de calcul, conformément aux recommandations de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM), ont évolué pour permettre la comparaison entre SCPI.

Ainsi, le taux de distribution :

- devient le nouvel indicateur de performance de référence,
- remplace le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM),
- est complété par un autre nouvel indicateur qui est le rendement global immobilier.

Taux de distribution

$$\text{Le taux de distribution de la SCPI} = \frac{\text{Dividende brut, versé au titre de l'année n}^{(1)}}{\text{Prix de souscription au 1}^{\text{er}} \text{ janvier de l'année n}}$$

(1) Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. Le dividende brut est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

	2022	2021
Taux de distribution	2,93 %	2,84 %
• Dividende brut par part	42,00 €	40,00 €
- Dont revenus non récurrents ⁽¹⁾ en %	0,00 %	0,00 %
• Prix acquéreur moyen (année n-1)	1 433,52 €	1 409,84 €

(1) Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Calcul du dividende brut par part		2022	2021
Dividende brut par part	= A + B	42,00 €	40,00 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	42,00 €	40,00 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	B = (1) + (2)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs	(1)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	n.c.	n.c.
• Impôt payé sur les revenus financiers en France ⁽¹⁾	(3)	0,01 €	0,02 €
Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers	C = A - (3)	39,99 €	39,98 €

(1) Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale des porteurs.
n.c.: non concerné.

Rendement global immobilier

$$\text{Rendement global immobilier} = \text{Taux de distribution de l'année n} + \text{Variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1}$$

	2022	2021
Rendement global immobilier⁽²⁾	+ 0,77 %	+ 7,05 %

Evolution du prix de souscription et de la valeur de réalisation par part

	2022	2021	2020	2019	2018
Prix acquéreur moyen	1 501,52 €	1 433,52 €	1 409,84 €	1 306,49 €	1 248,47 €
Variation n/n-1	4,74 %	1,68 %	7,91 %	4,65 %	2,81 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	1 418,77 € ⁽³⁾	1 450,02 €	1 391,37 €	1 366,99 €	1 322,07 €
Variation n/n-1	-2,16 %	4,22 %	1,78 %	3,40 %	1,49 %

(3) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes 2022.

Taux de rendement interne (TRI)

Le Taux de rendement Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

	5 ans	10 ans
Taux de rendement interne (TRI)⁽²⁾	+ 4,94 %	+ 7,60 %

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

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 en matière de durabilité, résultant d'événements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs 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 2022. 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 2022.

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 décembre 2022.

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 oeuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2023

Le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI. Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

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).

■ Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

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).

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.

Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) 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 fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

- Les réductions ou crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

■ Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier.

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond à la fraction de cette valeur représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1^{er} janvier de l'année.

Pour votre SCPI, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

■ Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où ce taux est équivalent à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- 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 visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

■ Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

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 plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur de parts) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition éventuellement majoré des frais d'acquisition de ces parts ou immeubles.

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

Des abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} 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^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e 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^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e 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 déduite 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 résident en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 sont réduites d'un abattement égal à : 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ; 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

■ Régime d'imposition des loyers (revenus fonciers) et des produits de placement de trésorerie (revenus financiers) perçus par la SCPI

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à raison de la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI. Les modalités d'imposition de cette quote-part diffèrent en fonction de leur statut.

1. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;

2. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'exécède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou

à défaut d'option), la quote-part de résultat susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

3. Si les parts sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens, réponse Beauguitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise par l'administration fiscale dans sa base BOFIP).

■ Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession de parts et ventes d'immeubles de la SCPI) et mobilières (sur cession de la trésorerie investie en valeurs mobilières)

Le régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières pour les personnes morales résidant fiscalement en France dépend de leur statut.

1. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale soumise à l'impôt** sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;
2. La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale** transcluse fiscalement et **imposable dans la catégorie des BIC ou BA** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), dont les associés sont des personnes physiques, relève en principe du régime des plus-values prévues pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
3. La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des **organismes sans but lucratif** n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

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.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-O A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

■ Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 % ou le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents¹.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

■ Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

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 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25% des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

■ Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 %.

Produits de placement à revenus fixes

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et l'imposition, ou non, de ces sommes (et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable le cas échéant.

■ Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

Fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
43,05	42,00	57,59	57,53	0,06

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2022.

Pour plus d'informations se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes.

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 la 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 (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années. Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de quatre (4) mandats dans des Conseils de Surveillance des SCPI gérées par la Société de Gestion.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de cinq (5) 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 la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission. 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 - Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des 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 Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG 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 actes de fraude et de corruption
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- 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 collaborateurs,
- 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^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e 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 du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général 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^{er} 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^e 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 du 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 du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e 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 et notice d'information d'un 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 juridique et 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.
 - 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 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 du Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et aux 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 - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de 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.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

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^{er} février 2022, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2021 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2022.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2022, 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 2022, 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 (120 collaborateurs au 31 décembre 2022) s'est élevé à 11 914 109 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 939 095 euros, soit 75 % 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 : 2 975 014 euros, soit 25 % 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" (3 collaborateurs au 31 décembre 2022) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2022), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés 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 quantitatifs que qualitatifs, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)
- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
 - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
 - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
 - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
 - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
 - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG)

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment :

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

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

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 – 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif : augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ; engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ; et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros³ une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance)
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
 7. Exclure dès 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.
- Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :
8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
 9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
 10. Présenter sa stratégie climat lors de la prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires



Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

La stratégie d'Amundi Immobilier dans le développement durable

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

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement de l'Immobilier), a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).



Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

Amundi Immobilier poursuit 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.

L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières. L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OID :

- BIG - Biodiversity Impulsion Group : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.



Informations sur la durabilité : Réglementation SFDR - Article 7 du Règlement (UE) 2020/852

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

La SCPI Oustal des Aveyronnais est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI Oustal des Aveyronnais ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du Fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2022	2021
Valeurs de la Société		
Valeur comptable	22 529 779,85	22 500 351,48
Valeur de réalisation	39 739 693,82	40 615 096,54
Valeur de reconstitution	44 704 873,81	45 626 348,97
Valeurs de la Société ramenées à une part		
Valeur comptable	804,35	803,30
Valeur de réalisation	1 418,77	1 450,02
Valeur de reconstitution	1 596,03	1 628,93

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 externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2018	2019	2020	2021	2022
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	1 631	1 623	1 625	1 611	1 603

Évolution du marché secondaire des parts

	2018	2019	2020	2021	2022
Nombre de parts cédées ou retirées	470	226	113	148	172
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	1,68%	0,81%	0,40%	0,53%	0,61%
Demandes de cession ou de retraits en attente	8		19	8	53
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	6 790,73	4 739,99	1 750,52	2 137,95	2 380,09

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2018	2019	2020	2021	2022
Report à nouveau avant affectation du résultat	54,82	60,04	64,71	63,93	69,16
Dividende brut versé au titre de l'année	-44,00	-44,00	-42,00	-40,00	-42,00
Dont distribution exceptionnelle report à nouveau (RAN) 2019			-7,70		
Résultat de l'exercice	49,22	48,66	41,23	45,23	43,05
Report à nouveau après affectation du résultat	60,04	64,71	63,93	69,16	70,21
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

Emploi des fonds

(en €)	31/12/2021	Variation	31/12/2022
I - Fonds collectés	19 833 434,07	0,00	19 833 434,07
Capital	17 086 100,00		17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07		2 747 334,07
II - Emplois des fonds	-18 313 497,04	-728 461,58	-19 041 958,62
Report à nouveau	1 790 757,90	146 369,51	1 937 127,41
Investissements	-20 104 254,94	-874 831,09	-20 979 086,03
Montant restant à investir (I-II)	1 519 937,03	-728 461,58	791 475,45

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31 décembre 2022 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		32	1			33
Montant total des factures concernées H.T.		22 376,88	17,09			22 393,97
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		0,99 %				0,99 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du Code de commerce.

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la Société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2022 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	1	1	1	1	1	5
Montant total des factures concernées H.T.	2 507,56	4 187,07	14 545,56	2 010,52	2 451,13	25 701,84
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	0,26 %	0,43 %	1,49 %	0,21 %	0,25 %	2,63 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal- article L 441-10 du Code de commerce.

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2018		2019		2020		2021		2022	
	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
Nombre de parts en jouissance	28 010									
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	63,54	99,91 %	64,90	99,87 %	62,12	99,71 %	66,58	98,17 %	66,06	99,24 %
Produits de trésorerie	0,06	0,09 %	0,07	0,11 %	0,07	0,11 %	0,06	0,10 %	0,07	0,10 %
Produits divers			0,01	0,02 %	0,11	0,18 %	1,17	1,73 %	0,44	0,66 %
Total des revenus	63,60	100,00 %	64,98	100,00 %	62,30	100,00 %	67,82	100,00 %	66,57	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-4,99	-7,85 %	-5,21	-8,02 %	-2,75	-4,41 %	-3,07	-4,53 %	-3,11	-4,67 %
Autres frais de gestion	-3,93	-6,18 %	-4,66	-7,16 %	-4,08	-6,55 %	-4,87	-7,18 %	-4,84	-7,27 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-5,76	-9,05 %	-3,95	-6,07 %	-4,78	-7,67 %	-8,46	-12,48 %	-3,27	-4,92 %
Charges locatives non récupérables	-3,79	-5,95 %	-2,29	-3,52 %	-3,90	-6,26 %	-6,20	-9,14 %	-9,07	-13,63 %
Sous-total charges externes	-18,47	-29,03 %	-16,10	-24,78 %	-15,51	-24,89 %	-22,60	-33,32 %	-20,29	-30,49 %
Charges internes										
Provision nette ⁽²⁾										
- pour travaux	4,21	6,62 %	-0,64	-0,99 %	-0,75	-1,20 %	-5,36	-7,90 %	-3,21	-4,82 %
- autres	-0,03	-0,04 %	0,41	0,63 %	-4,82	-7,73 %	5,37	7,91 %		
Sous-total charges internes	4,19	6,58 %	-0,23	-0,36 %	-5,57	-8,93 %	0,01	0,02 %	-3,21	-4,82 %
Total des charges	-14,28	-22,45 %	-16,33	-25 %	-21,07	-33,82 %	-22,59	-33,31 %	-23,51	-35,31 %
Charges financières	-0,10	-0,16 %					-0,01		-0,01	
Résultat courant	49,22	77,39 %	48,65	75 %	41,23	66,17 %	45,23	66,68 %	43,05	64,67 %
Produits exceptionnels			0,02							
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	49,22	77,39 %	48,66	75 %	41,23	66,17 %	45,23	66,68 %	43,05	64,67 %
Variation du report à nouveau dotation (-) reprise (+) ⁽³⁾	-5,22	-8,21 %	-4,66	-7,00 %	0,77	1,24 %	-5,23	-7,70 %	-1,05	-1,58 %
Revenu brut versé	44,00	69,18 %	44,00	68,00 %	42,00	67,41 %	40,00	58,98 %	42,00	63,09 %

(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 2022

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (usufruit, 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)	20 979 086,03	37 850 000,00	20 104 254,94	37 970 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	20 979 086,03	37 850 000,00	20 104 254,94	37 970 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	-339 000,00		-249 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	-339 000,00	0,00	-249 000,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	20 640 086,03	37 850 000,00	19 855 254,94	37 970 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
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				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	248 186,08	248 186,08	180 776,46	180 776,46
Provisions pour dépréciation des créances			-40,00	-40,00
Autres créances	24 688,90	24 688,90	90 006,90	90 006,90
Sous-total 2 - Créances	272 874,98	272 874,98	270 743,36	270 743,36
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 612 740,56	2 612 740,56	3 269 139,70	3 269 139,70
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	2 612 740,56	2 612 740,56	3 269 139,70	3 269 139,70
TOTAL III - Actifs d'exploitation	2 960 615,54	2 960 615,54	3 614 883,06	3 614 883,06

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-393 573,71	-393 573,71	-352 044,45	-352 044,45
Dettes d'exploitation	-111 096,88	-111 096,88	-91 933,76	-91 933,76
Dettes diverses	-579 419,13	-579 419,13	-538 976,31	-538 976,31
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 084 089,72	-1 084 089,72	-982 954,52	-982 954,52
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	13 168,00	13 168,00	13 168,00	13 168,00
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	13 168,00	13 168,00	13 168,00	13 168,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	22 529 779,85		22 500 351,48	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		39 739 693,82		40 615 096,54

(*) 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^{er} juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Capital				
Capital souscrit	17 086 100,00			17 086 100,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	17 086 100,00		0,00	17 086 100,00
2 - Primes d'émission				
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
Sous-total 2 - Prime d'émission	2 747 334,07		0,00	2 747 334,07
3 - Autres capitaux propres				
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	1 790 757,90	146 369,51		1 937 127,41
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	2 520 547,90	146 369,51	0,00	2 666 917,41
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	1 266 769,50	-1 266 769,50	1 205 848,37	1 205 848,37
Acomptes sur distribution	-1 120 399,99	1 120 399,99	-1 176 420,00	-1 176 420,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	146 369,51	-146 369,51	29 428,37	29 428,37
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	22 500 351,48	0,00	29 428,37	22 529 779,85

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2022.

Engagements réciproques

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2022.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	1 850 379,05		1 865 037,96	
Charges facturées	408 728,72		290 300,44	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	20,00		32 851,58	
Reprise de provisions			51 000,00	
Transfert de charges immobilières	12 319,52			
Sous total 1 - Produits immobiliers		2 271 447,29		2 239 189,98
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	408 728,72		290 300,44	
Travaux de gros entretien	2 496,00		14 980,99	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	91 692,36		237 027,21	
Dotations aux provisions pour gros entretien	90 000,00		201 000,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	251 565,01		158 696,27	
Sous total 2 - Charges immobilières		844 482,09		902 004,91
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		1 426 965,20		1 337 185,07
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	40,00		150 377,67	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	4,74		5,02	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		44,74		150 382,69
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	87 094,03		85 996,55	
Charges d'exploitation de la Société	131 361,59		127 206,66	
Diverses charges d'exploitation	4 257,47		9 160,56	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses			40,00	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		222 713,09		222 403,77
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-222 668,35		-72 021,08

(en €)	31 décembre 2022		31 décembre 2021	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	1 869,70		1 818,77	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		1 869,70		1 818,77
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	318,18		213,26	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		318,18		213,26
Total III - Résultat financier (1-2)		1 551,52		1 605,51
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		0,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		0,00
Résultat net (I+II+III+IV)		1 205 848,37		1 266 769,50

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2022 a été marquée par des changements significatifs au niveau géopolitique avec la guerre en Ukraine, mais également au niveau économique et financier avec une forte inflation et la hausse des taux d'intérêt sur le deuxième semestre. Ces changements ont principalement impacté les états financiers des sociétés immobilières au niveau de la valorisation des actifs immobiliers.

Evénements post-clôture

Néant.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 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^{er} 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 valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

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 d'Evaluation des actifs immobiliers tenu par la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 13 février 2023.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Provisions pour créances locataires

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

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée pour les baux commerciaux à 50 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois et à 100 % si l'antériorité est supérieure à 6 mois. Pour les baux d'habitation, la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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 entretien

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 (2023-2027) 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.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans la note d'information :

- 4,55 % TTI des loyers encaissés et des produits financiers nets.

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

Ce 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 2022		31 décembre 2021	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitation, commerces, salons, bureaux	20 979 086,03	37 850 000,00	20 104 254,94	37 970 000,00
Total	20 979 086,03	37 850 000,00	20 104 254,94	37 970 000,00

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	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Nbre de logements par immeuble	Valeur vénale hors droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
1 à 9 rue de La Nativité	12/07/1995	Résidentiel	2 774				
11 à 19 rue de L'Aubrac		Bureaux	1 030				
34 à 36 rue Gabriel Lamé		Commerces	942				
75012 PARIS		Locaux d'activités et mixtes	1 914				
Total 2022		1 immeuble	6 660		37 850 000,00	1 528 439,74	20 979 086,03
Total 2021		1 immeuble	6 660		37 970 000,00	653 608,65	20 104 254,94

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.

Plan pluri-annual de gros entretien

	Montant provision au 01/01/2022	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2022
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2022	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	48 000,00					48 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022	201 000,00					201 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023			90 000,00			90 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
Total	249 000,00		90 000,00		0,00	339 000,00

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	653 608,65	874 831,09		1 528 439,74
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	20 104 254,94	874 831,09	0,00	20 979 086,03
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	75 000,00			75 000,00
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	75 000,00	0,00	0,00	75 000,00
Total	20 179 254,94	874 831,09	0,00	21 054 086,03

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
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				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	122 720,93	248 186,08			248 186,08
Locataires douteux	58 055,53	0,00			0,00
Dépréciation des créances	-40,00				
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	14 288,97	15 915,39			15 915,39
Associés opération sur capital	75 217,93	8 773,51			8 773,51
Syndic					
Autres débiteurs	500,00				
Total	270 743,36	272 874,98	0,00	0,00	272 874,98

Tableau de variation des provisions - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Provision pour gros entretien	249 000,00	90 000,00		339 000,00
Total	249 000,00	90 000,00	0,00	339 000,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2022
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	352 044,45			393 573,71	393 573,71
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	91 933,76	111 096,88			111 096,88
Dettes diverses					
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13			2 451,13
Locataires créditeurs	106 974,17	73 981,57			73 981,57
Dettes aux associés	367 110,69	433 100,08			433 100,08
Dettes fiscales	19 515,51	154,00			154,00
Autres dettes diverses	42 924,81	69 732,35			69 732,35
Total	982 954,52	690 516,01	0,00	393 573,71	1 084 089,72

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2022
Dépréciations pour charges lots vacants et non récupérables	1 888,56	17 585,23		19 473,79
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
Total	1 888,56	17 585,23		19 473,79

Variations des placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 269 139,70	374 400,43	1 030 799,57	2 612 740,56
Total	3 269 139,70	374 400,43	1 030 799,57	2 612 740,56

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Variation Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Charges constatées d'avance	13 168,00			13 168,00
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	13 168,00	0,00	0,00	13 168,00

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	28 010			28 010
Valeur nominale (en €)	610,00			610,00
Total	17 086 100,00	0,00	0,00	17 086 100,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat Acomptes	Diminution	Fin d'exercice
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
Report à nouveau (RAN)	1 790 757,90		1 266 769,50	-1 120 399,99	1 937 127,41
Résultat distribué	146 369,51		1 205 848,37	-146 369,51	29 428,37
Total	22 500 351,48				22 529 779,85

Plus ou moins-values de cessions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2022
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Il n'y a eu aucune cession en 2022.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Taxes bureaux	24 093,15	27 344,00
- Charges locatives	222 016,04	227 482,03
- Entretien		-76 180,88
- Divers	162 619,53	111 655,29
Total	408 728,72	290 300,44
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	20,00	2 851,58
- Indemnités frais procédures		
- Indemnités de résiliation		30 000,00
- Divers		
Total	20,00	32 851,58
Détail des transferts des charges		
- Frais acquisition		
- Commission de cession		
- Remboursement assurances	12 319,52	
Total	12 319,52	0,00

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	17 585,23	796,92
- Charges non récupérables	79 748,64	-2 664,49
- Assurances non récupérables	5 026,34	4 740,26
Total	102 360,21	2 872,69
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion	61 406,40	68 310,96
- Honoraires de relocation	12 341,72	27 134,01
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise		
- Frais de contentieux	209,83	464,81
- Honoraires divers	7 156,00	8 645,00
Total	81 113,95	104 554,78
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	48 517,00	35 202,71
- Taxe sur les ordures ménagères		298,99
- Taxe sur les bureaux	3 668,85	
- Autres taxes	15 905,00	15 767,10
Total	68 090,85	51 268,80

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
Détail des frais d'Assemblées et de Conseils		
- Rapports annuels	11 812,43	10 065,35
- informations associés	6 292,69	5 227,88
- Frais d'Assemblée	11 830,82	4 641,04
- Affranchissements	9 999,20	9 145,45
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	4 034,64	1 000,00
Total	43 969,78	30 079,72
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	282,98	325,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	231,00	806,00
- TVA non récupérable	40 997,86	35 846,84
Total	41 511,84	36 977,84
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jetons de présence	4 250,00	5 250,00
- Perte sur créances irrécouvrables		3 903,30
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	7,47	7,26
Total	4 257,47	9 160,56

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Gestion ⁽¹⁾	1 914 154,56	4,55 %	87 094,03

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

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	1 869,70	1 818,77
Total 1 - Produits financiers	1 869,70	1 818,77
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	318,18	213,26
Total 2 - Charges financières	318,18	213,26
Résultat financier (1-2)	1 551,52	1 605,51

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2022	31/12/2021
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	0,00	0,00

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées	Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions de gestion ⁽²⁾
Amundi immobilier	23 250,71	87 094,03
Total	23 250,71	87 094,03

(1) Les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(2) Les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

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 2022.

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 2022 et avons été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende.

Commentaires sur les comptes et résultats de l'exercice

Situation locative

Les revenus sont en légère baisse à -2,50 % en 2022. Cette baisse est expliquée par la vacance d'un local de Bureau jusqu'au mois de novembre 2022. En accordant 3 mois de franchise, la SCPI percevra les premiers loyers sur cette surface relouée depuis novembre 2022 à partir du mois de février 2023.

Cette vacance entraîne également une baisse du taux d'occupation financier en 2022. Il atteint 96,33 % en 2022 contre 99,51 % l'an dernier.

A l'exception de cette vacance temporaire, la performance locative de la SCPI est le résultat du travail précieux de l'association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs sur la partie logement.

Résultat

Le résultat comptable est de 1 205 848 € en 2022 contre 1 266 769 € en 2021, soit une baisse de 4,81 %, si nous ramenons le résultat à la part, le résultat est de 43,05 €. L'année 2022 a ainsi montré la qualité de la SCPI malgré une vacance temporaire.

Distribution - Report à nouveau

Votre Conseil a approuvé la proposition de la Société de Gestion de distribuer un dividende de 42 € par part. Le report à nouveau augmente de 1,05 € et s'élève à 70,21 € par part.

Valeur de la Société

L'expertise fait ressortir une valorisation à 37 850 000 € de l'immeuble de l'Oustal les Aveyronnais soit une baisse de 0,32 %.

Marché et valeur des parts

172 parts ont été échangées au cours de l'année 2022. Au 31 décembre 2022, la valeur de réalisation est en recul de 2,16 % à 39 739 693,82 €, soit 1 418,77 € par part, impactée par la réalisation de travaux.

Point sur le patrimoine

La SCPI a engagé des travaux de ravalement de la façade en 2022. Ces travaux sont terminés et permettront de maintenir l'attractivité de l'immeuble auprès des locataires.

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 sa Présidente
Mme. Muriel Sacrispeyre Mouysset

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société 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 société L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 "Immobilisations Locatives" du paragraphe "Règles et méthode comptables" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières 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 consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

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.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion 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,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

À l'Organe délibérant,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre S.C.P.I., 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

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'Organe délibérant

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

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

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

Convention entre votre S.C.P.I. et la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER

Rémunération de gestion :

Pour couvrir les frais de gestion de votre S.C.P.I. votre Société de Gestion perçoit une commission de 4,55 % des recettes locatives H.T. encaissées et des produits financiers.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2022, s'élève à € 87 094,03.

Rémunération de souscription :

Votre Société de Gestion est habilitée à recevoir une commission de souscription égale à 5 % T.T.C., assise sur le montant des souscriptions recueillies.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2022.

Rémunération sur les transferts et cessions de parts :

Votre Société de Gestion est habilitée à recevoir :

- Pour les cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion :
 - lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de € 63,73 (exonérée de T.V.A.) par type d'opération,
 - lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré : une somme forfaitaire de € 38 (exonérée de T.V.A.).
- Pour les cessions de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion une commission de 3,51 % (exonérée de T.V.A.) du prix d'exécution à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2022, la rémunération de votre Société de Gestion sur les cessions de parts s'est élevée à € 2 380,09 et aucune charge relative à la rémunération des transferts de parts n'a été comptabilisée.

Paris La Défense,

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnauld
Associé

Texte des résolutions

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 : 1 205 848,37 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 937 127,41 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 3 142 975,78 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 176 420,00 €
soit : 42,00 €
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 : 1 966 555,78 €
Soit 70,21 €
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 : 22 529 779,85 €, soit 804,35 € par part,
- valeur de réalisation : 39 739 693,82 €, soit 1 418,77 € par part,
- valeur de reconstitution : 44 704 873,81 €, soit 1 596,03 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale reconduit 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 6 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Jacques COUDERC, FEDERATION DES AVEYRONNAIS D'ICI ET D'AILLEURS, M. François MARTY, MUTUELLE VIASANTE, M. Roger RIBEIRO, Mme. Muriel SACRISPEYRE.) 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 6 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Autorisation d'emprunts

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

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

Onzième résolution

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

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

Douzième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

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

Président	Muriel SACRISPEYRE
Vice-président	Jean-Pierre BARBANCE
Secrétaire	Jacques COUDERC
Membres	Bernard BIBAL
	Philippe CLARIS
	Fédération des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs
	Jacques LOUBIERE
	François MARTY
	Alain MEDAL
	Mutuelle VIASANTE
	Gérard PALOC
	Roger RIBEIRO

Les mandats de Monsieur Jacques COUDERC, FEDERATION DES AVEYRONNAIS D'ICI ET D'AILLEURS, Monsieur François MARTY, MUTUELLE VIASANTE, Monsieur Roger RIBEIRO et Madame Muriel SACRISPEYRE arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. Ainsi, six postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

Prénom / Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Nombre de mandats détenus dans des SCPI gérées par Amundi Immobilier
Jacques COUDERC	02/01/1952	Agriculteur	140	0
Fédération des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs		Association	50	0
François MARTY	23/06/1947	Retraité	40	0
Mutuelle VIASANTE		Société Mutualiste	125	0
Roger RIBEIRO	26/08/1945	Administrateur de Société	9	0
Muriel SACRISPEYRE	01/07/1971	Conseiller privé CA NMP	10	0

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre d'arrivée) :

Prénom / Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Nombre de mandats détenus dans des SCPI gérées par Amundi Immobilier
Marie-José DUTEURTRE	28/12/1953	Professeur de mathématiques en lycée en retraite	30	2
Patrick WASSE	29/09/1963	Chargé des engagements Société Générale Gérant SCI	40	0



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 : 91-93 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 par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.