

Distribution des revenus

Dividende 2021 avant impôt sur revenus financiers	40,00 €
Acomptes de distribution 2021	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2021)	10,00 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2021)	10,00 €
3 ^e trimestre (versement le 20/10/2021)	10,00 €
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2022)	10,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2022	

Chiffres clés ⁽¹⁾

	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021
Surface totale (m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier	99,75 % ⁽²⁾	94,50 %* ⁽²⁾	99,51 % ⁽²⁾
Capital social (€)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (€)	1 301,36	1 391,37	(6)
Valeur IFI par part (€) ⁽⁵⁾	1 236,37	1 268,99	n.c.
Dividende par part (€) avant impôt sur revenus financiers ⁽⁴⁾	44,00	42,00	40,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽³⁾	1 623	1 625	1 611

(1) Voir glossaire.

(2) Taux annuel.

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

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

(5) Prise en compte des usufructiers.

(6) En cours d'établissement, sera communiqué dans le rapport annuel 2021.

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

*Montant intégrant les avoirs COVID tel que présenté dans le rapport annuel 2020.

Chers Associés,

L'activité économique de la zone euro a rebondi en 2021 dans un contexte encore marqué par la multiplication des cas de Covid-19. Fin 2021, les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement ont continué de peser sur le secteur industriel. Cela a participé, entre autres facteurs, à l'accélération de l'inflation (qui devrait atteindre 2,5 % environ en 2021 en moyenne annuelle), élément qui profiterait à l'indexation des loyers des actifs immobiliers loués.

Le 4^e trimestre a été encourageant pour les commercialisations de bureaux en Ile-de-France, 631 000 m² soit le trimestre le plus actif depuis le début de la pandémie. Au total, 2021 marque un rebond de l'activité (près de 1,9 million de m² commercialisés soit +32 % sur 1 an). Toutefois l'activité est en retrait de 15 % environ par rapport à la moyenne décennale.

A la suite de livraisons et de libérations, les surfaces vacantes en Ile-de-France sont en hausse de 10 % en 1 an ; les loyers faciaux prime du quartier central des affaires parisiens ont résisté en raison notamment d'un taux de vacance faible. Si les entreprises réfléchissent à leur stratégie immobilière, leurs besoins restent réels.

Les volumes investis en France en bureaux, logistique - locaux d'activité et commerces, atteignent 25 Mds en 2021 (- 8 % sur 1 an). Comme observé récemment les bureaux restent la 1^{ère} classe d'actif en volume et l'attrait pour la logistique se confirme. Les taux de rendement prime (meilleur emplacement) sont à des niveaux bas.

En France, à fin novembre 2021, 1,2 million d'unités (logements anciens) ont été vendues sur 12 mois glissants soit +18 % sur 1 an comparé à une période marquée par des mesures sanitaires. Dans leur note d'octobre 2021, les notaires relèvent des mouvements des centres des grandes métropoles vers des villes petites ou moyennes mais n'observent néanmoins pas d'exode urbain à ce stade.

La croissance de l'indice des prix des logements anciens (appartements et maisons) en France hors Mayotte atteint 7,5 % sur 1 an au 30/09/2021* avec une accélération au cours des 2^e et 3^e trimestres 2021. La dynamique demeure plus forte pour les maisons (+9,1 % sur 1 an contre 5,2 % sur 1 an pour les appartements*). Les évolutions de prix sont contrastées selon les localisations avec par exemple une hausse de 4 % en Ile-de-France (avec une quasi-stabilité, -0,1 %, pour les appartements parisiens) contre 8,9 % en régions avec des disparités très fortes d'une ville à l'autre.

En octobre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont crû de 0,1 % en 3 mois en France métropolitaine, tant en région parisienne qu'en province. Sur un an, la hausse atteint 0,5 % soit une décélération par rapport au trimestre précédent.

S'agissant de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais, le taux d'occupation financier reste toujours supérieur à 99 % sur les 2 semestres de l'année, pour atteindre 99,51 % en 2021.

L'état locatif a légèrement évolué sur la période. Une surface de bureaux s'est libérée le 30 septembre 2021, moyennant le paiement d'indemnités de plus d'un trimestre de loyer, et permettant ainsi de maintenir les recettes locatives et le taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2021. La surface a été rénovée et la commercialisation est en cours.

La Société de Gestion poursuit le programme de travaux initié depuis quelques années afin de maintenir l'immeuble dans un bon état technique et pour optimiser la relocation des locaux pouvant se libérer. Au titre de 2022, le ravalement de l'immeuble est prévu, à la fois côté rue et côté cour. Les travaux débuteront en début d'année 2022.

L'acompte sur dividende avant impôt sur revenus financiers s'élève à 10,00 € par part au 4^e trimestre, soit 40,00 € par part avant impôt sur revenus financiers sur l'année 2021, en ligne avec les prévisions communiquées dans le bulletin du 2nd semestre 2020.

La stratégie de distribution de la Société de Gestion reste identique en 2022, soit une distribution avant impôt sur revenus financiers de 10,00 € par part et par trimestre. Le dividende du 4^e trimestre pourra être ajusté en fonction des résultats de votre SCPI, des réserves distribuables et des perspectives pour l'année 2023.

Toute l'équipe d'Amundi Immobilier vous remercie de la confiance accordée et vous présente ses meilleurs vœux pour 2022.

Bien cordialement,

Pierre Alba
Gérant de la SCPI

*Données CVS (corrigées des variations saisonnières).

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Immostat, brokers (2021 T4), CGEDD, Notaires de France, Insee, enquêtes loyers et charges (2021 T4).

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (m ²)	Situation au 31/12/2021
1 à 9 rue de la Nativité 11 à 19 rue de l'Aubrac 34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	89		2 774	100% loué
	Commerces	5	13	942	100% loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100% loué
	Bureaux	3	27	1 030	100% loué
TOTAL		98	42	6 660	100% loué

Taux d'occupation financier du 2^e semestre 2021



- Locaux occupés : 99,46 %**
 - Taux d'Occupation financier : **99,46 %**
 - Locaux sous franchise de loyer : **0,00 %**
- Locaux vacants : 0,54 %**
 - Locaux en recherche de locataires : **0,54 %**
 - Locaux sous promesse de vente : **0,00 %**
 - Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

Principaux manques à gagner locatifs

Aucune location/relocation significative au cours de ce semestre.

Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC (K€)*	Loyer annuel de marché HT/HC (K€)*
13-13 Bis rue de l'Aubrac	Bureau	185	01/10/2021	0 **	93

* Hors taxes/Hors charges

** Pas de vacance financière consécutive à cette libération intervenue moyennant le paiement par le preneur d'une indemnité couvrant le loyer du 4^e trimestre.

Marché des parts

Marché secondaire

75 parts ont été échangées au cours 2^e semestre 2021 à un montant moyen hors frais de 1 340,24 €.

Date de confrontation du semestre	31/07/2021	31/08/2021	30/09/2021	31/10/2021	30/11/2021	31/12/2021
Nombre de parts échangées	12	15	5	4	10	29
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1285	1302	1302	1302	1350	1391
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1394,35	1412,80	1412,80	1412,80	1464,89	1509,78
Nombre de parts en attente de cession	5	5	2	21	11	8

8 parts sont en attente de cession au 31/12/2021.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 2^e semestre 2021.



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Performances

A compter du 1^{er} janvier 2022, les indicateurs de performances évoluent pour faciliter la comparaison entre SCPI. Pour plus de transparence dans la présentation des performances entre SCPI, l'ASPIM - l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier, a défini les indicateurs de performances et leurs modes de calcul. Amundi Immobilier applique ces nouvelles règles (plus de précisions sur : www.aspim.fr)

■ Taux de rendement interne (TRI) TRI 5 ans : 7,96 % TRI 10 ans : 8,00 %

Le Taux de Rentabilité 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.

■ Taux de distribution

	2021	2020
Taux de distribution	2,84 %	3,21 %
Dividende brut	40,00 €	42,00 €
- Dont revenus non récurrents (1) en %	0,00 %	1,84 %
Prix acquéreur moyen de l'année n-1	1 409,84 €	1 306,49 €

(1) Variation au Report à Nouveau (RAN).

$$\text{Le taux de distribution de la SCPI} = \frac{\text{Dividende brut, versé au titre de l'année n}^{(2)}}{\text{Prix acquéreur moyen de l'année n-1}}$$

Le taux de distribution remplace le TDVM (taux distribution sur valeur de marché) qui est égal au dividende avant imposition sur revenus financiers versé au titre de l'année n divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1. A titre de comparaison, le TDVM, en 2021 s'élève à 2,79 % et en 2020 à 2,98 %.

■ Evolution prix acquéreur moyen

	2021	2020	2019	2018	2017
Prix acquéreur moyen	1 433,52 €	1 409,84 €	1 306,49 €	1 248,47 €	1 214,29 €
Variation n/n-1	1,68 %	7,91 %	4,65 %	2,81 %	5,03 %

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

A savoir ce semestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS se tiendra le **mercredi 22 juin 2022**.

En raison des incertitudes de la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront précisées ultérieurement dans les convocations des Assemblées Générales et sur le site Amundi Immobilier.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Jean-Pierre BARBANCE, Jacques GINESTE, Alain MEDAL et Guy VERDIER ont été nommés par l'Assemblée Générale du 19 juin 2019 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 22 juin 2022 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

4 postes sont donc à pourvoir.

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

Information à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : Néant
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4

Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI

Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre Espace privé sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez voter en ligne et retrouver toutes les informations utiles sur les Assemblées Générales des SCPI. Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. Vous recevrez, comme tous les ans, votre convocation.

Comprendre le détail de calcul du dividende brut

		2021	2020
Dividende brut	= A + B	40,00 €	42,00 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers	A	40,00 €	42,00 €
+ 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	(3)	12,00 €	12,60 €
Dividende versé après impôt sur revenus financiers	C = A - (3)	28,00 €	29,40 €

n.c. : non concerné.

(2) y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé. Dividende défini sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier – **Rubrique "Documents" de votre SCPI**, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **22 mars 2022**.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05.J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 - 75 730 Paris Cedex 15	vie-sociale-scpi@amundi.com

Très important :

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services :
Tél. : 0820 04 10 30 / Mail : contact-immobilier@amundi.com

Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2021 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2022

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e quinzaine d'avril.

Fiscalité

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

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

Plus-values immobilières :

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

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

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI sont soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

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

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

Prélèvement à la source (PAS) de l'impôt sur le revenu : il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- Pour les réductions d'impôt (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2021, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 17 janvier 2022 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2022.

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

Glossaire

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

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

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

Plus d'informations

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

Connectez-vous sur votre espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple : cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site "Aide en ligne" pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.

Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la Rubrique "Nos produits"

Contactez Amundi Immobilier

 associe-amundi-immobilier@amundi.com

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

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

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

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

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