

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel (avant imposition)	44,00 €
Acomptes de distribution 2019	
1 ^{er} trimestre (versement le 23/04/2019)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 25/07/2019	

Chiffres clés

	31/12/2017	31/12/2018	31/03/2019
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	97,04 % ⁽⁴⁾	99,60 % ⁽⁴⁾	99,62 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 302,67	1 322,07 ⁽⁶⁾	1 322,07 ⁽⁶⁾
Valeur IFI par part (en €) ⁽¹⁾	1 176,04 ⁽⁵⁾	1 177,62 ⁽⁵⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	44,00	44,00	11,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽³⁾	1 636	1 631	1 629

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usagers.

(4) Taux annuel.

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

(6) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 19 juin 2019.

(7) Impôt sur la fortune immobilière (cf. Fiscalité).

Chers Associés,

Après une fin d'année 2018 et un début d'année 2019 difficiles, les chiffres économiques de la zone euro sont restés mitigés en mars. Certains indicateurs portant sur l'activité industrielle ont continué de se dégrader pour atteindre leurs niveaux les plus faibles depuis la crise de 2011-2012. En revanche, les enquêtes de conjoncture concernant les services et le moral des ménages, ainsi que les chiffres de la consommation, ont dressé un tableau plus positif.

En France, au 4^e trimestre 2018, la croissance du PIB a atteint 0,3% en 3 mois, comme au trimestre précédent. Le taux de chômage métropolitain a diminué au 4^e trimestre 2018*, atteignant 8,6 % soit une baisse très mesurée sur 1 an. Après une forte dégradation fin 2018, l'indice de confiance des ménages s'est amélioré mais celui-ci restait, en mars, inférieur de 4 % à la moyenne historique.

Avec 970 000 ventes de logements anciens en France, l'année 2018 a battu le record de 2017. À fin février 2019, les ventes sur 12 mois glissants indiquent un niveau de vente à 974 000. Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat à long terme et à taux fixe sont restés bas, à 1,51 % en février 2019, et ont représenté un élément favorable à l'activité. Néanmoins, le pouvoir d'achat immobilier des ménages a suivi une tendance baissière en raison de la hausse des prix.

Au 4^e trimestre 2018, le prix standardisé** des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,4 % sur 1 an d'après l'Insee. La croissance des prix a atteint 4,5 % en Ile-de-France (5,7 % à Paris) et 2,4 % en Régions (données corrigées des variations saisonnières). Les disparités géographiques restent toujours de mise et parfois très marquées.

En 2018, le taux de mobilité résidentielle, qui est un indicateur de l'activité locative, a augmenté et a atteint 30,2 % des locataires du parc privé selon l'observatoire des loyers Clameur, tout en restant inférieur au niveau de 2015 (30,8 %).

Les loyers de marché, qui concernent les nouvelles locations, ont crû en moyenne de 1,4 % en France en 2018, soit moins que l'inflation (2,1 %). Rappelons que les loyers des baux en cours sont indexés sur l'IRL (Indice de Révision des Loyers) qui dépend de l'inflation. Notons que le loyer moyen a diminué en 2018 dans 5 des 20 villes les plus peuplées de France, dont Nîmes (-0,1 %) et Montpellier (-1,8 %). En revanche il a crû dans les 15 autres, dont Reims (0,1 %) ou Villeurbanne (6,1 %).

Avec 541 000 m² commercialisés au 1^{er} trimestre 2019, le marché francilien des bureaux a connu un recul marqué de son activité : -23 % sur 1 an, comparé à un 1^{er} trimestre 2018 particulièrement actif. La diminution des grandes transactions a été un facteur jouant à la baisse. Si l'impact potentiel du ralentissement économique sera un élément à surveiller, il semble également que le manque d'offre ait pu être un frein à l'activité dans certains secteurs. L'offre immédiate est en effet relativement restreinte en Ile-de-France avec 2,9 millions de m² (stable en 3 mois mais -7 % sur 1 an). La faible vacance a cependant eu un effet haussier sur les loyers faciaux des quartiers les plus recherchés. Autre élément favorable pour les loyers : la baisse des avantages commerciaux observée au 4^e trimestre 2018, passant légèrement sous le seuil des 20 %. Les situations sont très hétérogènes, et dans certains secteurs la forte concurrence entre bailleurs empêche une hausse des loyers faciaux ou une baisse des avantages commerciaux.

À 5 % en deçà de sa moyenne historique, l'indice du climat des affaires du commerce de détail s'est dégradé en mars 2019, notamment sous l'effet de ventes passées moins favorables que le mois précédent.

L'immobilier de commerces reste très segmenté tant pour les enseignes que pour les investisseurs, qui privilégient les meilleurs emplacements. Les volumes investis au 1^{er} trimestre 2019 en immobilier d'entreprise français avoisineraient les 4 milliards d'euros. Cela représenterait un recul sur 1 an même si les volumes restent élevés dans une analyse historique.

Les bureaux sont restés la classe d'actifs privilégiée des investisseurs.

À l'exception du secteur logistique, en légère compression, les taux de rendement prime sont restés globalement stables à des niveaux particulièrement bas.

S'agissant de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais, le taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2019 s'élève à 99,62 % en ligne avec celui du dernier trimestre 2018. Le taux d'occupation physique est quant à lui proche des 100 % également puisque l'ensemble des locaux de bureaux est désormais loué. La campagne de travaux des parties communes bureaux et habitation devrait être lancée à la fin du 1^{er} semestre.

La distribution du trimestre s'établit à 11 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2019 de 44 € (11 € par part et par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction du résultat 2019 et du prévisionnel de l'année suivante).

Bien cordialement

Rodolphe GUEPIN
Gérant de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail

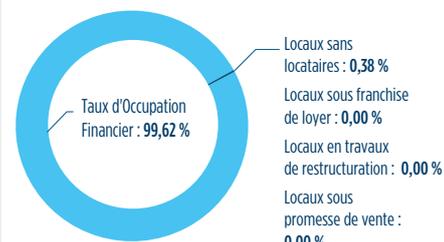
** Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage,...).

Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (T1 2019), Banque de France, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), Notaires de France - base de données PERVAL, Notaires Paris - Ile-de-France, Clameur, Immostat, Brokers.

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Situation au 31/03/2019
1 à 9 rue de la Nativité 11 à 19 rue de l'Aubrac 34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	89	-	2 774	2 logements vacants
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
TOTAL		98	42	6 660	2 logements vacants

Taux d'occupation financier du 1^{er} trimestre 2019 : 99,62 %



Principaux manques à gagner locatifs

Aucun manque à gagner locatif significatif au cours du 1^{er} trimestre 2019.

Principales locations / relocations

Aucune location/relocation significative sur la partie bureaux et commerces au cours du 1^{er} trimestre 2019.

Principales libérations

Aucune libération sur la partie bureaux et commerces au cours du 1^{er} trimestre 2019.

Marché des parts

Marché secondaire

75 parts ont été échangées au cours du 1^{er} trimestre 2019 à un montant moyen hors frais de 1 150 €.

Date de confrontation du trimestre	31/01/2019	28/02/2019	31/03/2019
Nombre de parts échangées	5	15	55
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 150,00	1 150,00	1 150,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 255,92	1 255,92	1 255,92
Nombre de parts en attente de cession	10	4	9

9 parts sont en attente de cession au 31/03/2019, soit 0,03 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

3 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2019.

Modalités de cession

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

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

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



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Performances

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

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans :	6,92 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	9,42 %
---	--------	--	--------

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

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

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

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

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

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

(3) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

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

A savoir ce trimestre

Assemblée Générale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire de L'Oustal des Aveyronnais se tiendra le mercredi 19 juin 2019 à 14 heures 30**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera adressée.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le mercredi 3 juillet 2019.

Évolutions Réglementaires

La nouvelle version du Règlement général de l'AMF (RGAMF) sur la partie relative aux SCPI est entrée en vigueur le 22 février 2019, et la nouvelle instruction AMF a été publiée le 13 mars 2019. La principale évolution de cette nouvelle réglementation concernant l'information aux associés des SCPI est que la fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient au minimum semestrielle.

Aussi, le dernier bulletin trimestriel sera celui du 2^e trimestre 2019, produit sur la base des données au 30/06/2019 (période analysée du 1^{er} avril 2019 au 30 juin 2019). Il sera publié en août 2019.

Le premier bulletin semestriel sera celui du 2^e semestre 2019, produit sur la base des données au 31/12/2019 (période analysée du 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2019). Il sera publié en février 2020.

Fiscalité

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

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

Plus-values immobilières :

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

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

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

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

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

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

Prélèvement à la source (PAS) : depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

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

- Pour les réductions d'impôt (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019.

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

Glossaire

Taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Les locaux non-loués représentant la vacance financière correspondent aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de reconstruction et sous promesse de vente.

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

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

Plus d'informations

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

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

Pour y accéder c'est simple !

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

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 Anonyme au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris - Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

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



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

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