

## Distribution des revenus

Dividende 2019 (avant imposition)	44,00 €
Acomptes de distribution 2019	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 23/04/2019)	11,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 22/07/2019)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 25/10/2019	

## Chiffres clés

	31/12/2017	31/12/2018	30/06/2019
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	97,04 % <sup>(4)</sup>	99,60 % <sup>(4)</sup>	99,60 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 302,67	1 322,07	1 322,07
Valeur IFR par part (en €)	1 176,04 <sup>(5)</sup>	1 177,62 <sup>(5)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	44,00	44,00	22,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	1 636	1 631	1 625

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Taux annuel.

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

Chers Associés,

En zone euro, les chiffres parus en juin signalent un ralentissement économique au 2<sup>e</sup> trimestre 2019. Le tableau général affiche une activité vigoureuse dans les services à l'inverse du secteur manufacturier, notamment en Allemagne. La BCE ne prévoit pas de remonter ses taux directeurs avant mi-2020 et a évoqué la possibilité d'un assouplissement de sa politique monétaire.

En France, au 1<sup>er</sup> trimestre 2019, la croissance du PIB a atteint 0,3 % en 3 mois et le taux de chômage métropolitain\* a légèrement reculé, à 8,4 %. Après une dégradation en 2018, l'indice de confiance des ménages progresse au 1<sup>er</sup> semestre 2019, redevenant en juin légèrement supérieur à sa moyenne de longue période (100).

Au 2<sup>e</sup> trimestre 2019, 563 200 m<sup>2</sup> de bureaux ont été commercialisés en Ile de France soit 1,1 million de m<sup>2</sup> en 6 mois (-19 % sur un an, en ligne avec la moyenne décennale). Si la commercialisation des surfaces intermédiaires progresse, celle des surfaces < 1 000 m<sup>2</sup> et > 5 000 m<sup>2</sup> diminue. Hormis la 1<sup>ère</sup> Couronne (hors Ouest) les principales zones tertiaires ont vu leur activité baisser sur 1 an au 1<sup>er</sup> semestre 2019. Si Paris attire les entreprises, l'offre est insuffisante.

En baisse, l'offre de bureaux immédiatement disponible en Ile-de-France est au plus bas depuis 2008, à 2,86 millions de m<sup>2</sup> au 01/07/2019. Cette rareté varie beaucoup d'un secteur à l'autre et c'est dans les secteurs les plus recherchés que la croissance des loyers faciaux est la plus significative, même si les avantages commerciaux restent élevés en périphérie.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail était en juin inférieur de 4 % à sa moyenne de longue période. Sur fond de mutation du secteur, les enseignes restent très sélectives sur leurs emplacements, en termes de format et de localisation.

En France, l'investissement en immobilier d'entreprise a été actif ce trimestre atteignant au 1<sup>er</sup> semestre 13 Mds €, niveau quasi stable sur un an. Ce marché a été animé par les investisseurs internationaux, en particulier sud-coréens, et 2 transactions > 1 Md €. La compétition pour les meilleurs actifs est forte et leurs taux de rendement à des niveaux bas. Les investisseurs restent dans l'ensemble prudents quant aux actifs de commerces.

Le marché des logements anciens est pour le moment très actif : à fin mai 2019, 994 000 ventes ont été recensées sur 12 mois cumulés.

Cette activité est notamment stimulée par des taux de crédit à l'habitat à long terme et à taux fixe atteignant un nouveau point bas en mai 2019 (chiffres provisoires de la Banque de France).

Les prix continuent à augmenter en moyenne, avec au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 +3,7 % sur 1 an pour le prix standardisé\*\* des appartements anciens en France métropolitaine d'après l'Insee. La croissance des prix a atteint 4,6 % en Ile-de-France (6,5 % à Paris), 2,9 % en Régions (1 % pour les villes de moins de 10 000 habitants et les zones rurales) (données corrigées des variations saisonnières). Les variations restent ainsi très différenciées géographiquement.

Par exemple, en Ile-de-France où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé\*\* des appartements anciens au 1<sup>er</sup> trimestre 2019 a varié de +4,9 % à Arcueil et -4,5 % à Guyancourt par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

Le taux d'occupation financier de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais reste proche des 100 % pour s'établir à 99,60 % au 2<sup>e</sup> trimestre. Seuls 4 appartements étaient vacants au 30 juin. Il n'y a eu aucun mouvement concernant l'état locatif des locaux commerces et bureaux.

Les travaux de rénovation des parties communes bureaux et habitations (halls d'entrée et paliers d'étages) ont débuté. Les premières réunions de chantiers se sont tenues en juin. Les travaux se poursuivront tout l'été pour se terminer normalement en octobre.

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 Guépin**  
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 (T2 2019), Banque de France, CGEDD, Notaires de France - base de données PERVAL, Notaires Paris - Ile-de-France, Immostat, brokers.

## État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Situation au 30/06/2019
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	4 logements vacants
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
<b>TOTAL</b>		<b>98</b>	<b>42</b>	<b>6 660</b>	<b>4 logements vacants</b>

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



### Locaux occupés : 99,60 %

- Taux d'Occupation financier : **99,60 %**
- Locaux sous franchise de loyer : **0,00 %**

### Locaux vacants : 0,40 %

- Locaux en recherche de locataires : **0,40 %**
- Locaux sous promesse de vente : **0,00 %**
- Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

## Principaux manques à gagner locatifs

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

## Principales locations / relocations

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

## Principales libérations

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

## Marché des parts

### Marché secondaire

77 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> trimestre 2019 à un montant moyen hors frais de 1 177,51 €.

Date de confrontation du trimestre	30/04/2019	31/05/2019	30/06/2019
Nombre de parts échangées	9	48	20
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 150,00	1 150,00	1 255,91
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 255,92	1 255,92	1 371,58
Nombre de parts en attente de cession	33	30	10

10 parts sont en attente de cession au 30/06/2019, soit 0,04 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

4 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup>

## Performances

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

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

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

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

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

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

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

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n	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

### Votre Espace privé s'enrichit de nouveaux services !

- signaler directement tout changement d'adresse, d'e-mail, de coordonnées bancaires...
- opter pour ne plus recevoir de documents au format papier.

Autant de services pour accéder rapidement à l'information, réduire l'empreinte carbone de votre SCPI et améliorer la performance de votre SCPI en réduisant ses coûts de fonctionnement.

### Fréquence semestrielle des bulletins d'information à compter du 2<sup>e</sup> semestre 2019

Comme annoncé lors du précédent Bulletin d'information, la fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient semestrielle. Ainsi, il s'agit du dernier bulletin en périodicité trimestrielle. La prochaine communication sera le bulletin semestriel publié en février 2020 qui analysera la période du 01/07/19 au 31/12/19.

Retrouvez toute l'actualité de votre SCPI (acquisitions, carte interactive, marchés des parts...) sur le site amundi-immobilier.com.

## Vie Sociale

### Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais du 19 juin 2019, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus :

- Monsieur Alain MEDAL
- Monsieur Guy VERDIER
- Monsieur Jacques GINESTE

Candidats élus :

- Monsieur Jean-Pierre BARBANCE

### Option dispense de prélèvement à la source

#### Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2020

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2018 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au **30 novembre 2019**, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2020. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2020. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

## Fiscalité

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

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

#### Plus-values immobilières :

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

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

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

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

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

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

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

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

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

- Pour les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.
- Pour les réductions d'impôt (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 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. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.

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

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


## Plus d'informations

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

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

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

Pour y accéder c'est simple !

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



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

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

### Contactez Amundi Immobilier

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

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

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

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

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

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

**Amundi** Immobilier