

**SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS**  
**NOTE d'INFORMATION**

\*\*\*\*

## SOMMAIRE

<b>1. INTRODUCTION</b>	...
1.1 HISTORIQUE	...
1.2 RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS	...
<b>2. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS SOCIALES</b>	...
2.1 VALEUR NOMINALE DES PARTS	...
2.2 FORME DES PARTS	...
2.3 PROPRIÉTÉ DES PARTS	...
<b>3. MODALITÉS DE SORTIE</b>	...
3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX TRANSACTIONS	...
3.1.1 Registre des transferts	...
3.1.2 Transactions opérées sur le marché secondaire	...
3.1.3 Transactions opérées en gré à gré	...
3.1.4 Date à partir de laquelle les parts cessent de participer aux distributions de revenus	...
3.1.5 Garantie	...
3.1.6 Droit d'enregistrement	...
3.1.7 Délai de versement des fonds	...
3.2 REGISTRE DES ORDRES	...
3.2.1 Les ordres	...
3.2.2 Périodicité des prix d'exécution	...
3.2.3 Mode de transmission des ordres	...
3.2.4 Couverture des ordres	...
3.2.5 Blocage du marché des parts	...
<b>4. FRAIS</b>	...
4.1 FRAIS DE GESTION	...
4.2 FRAIS DE SOUSCRIPTION DE PARTS	...
4.3 FRAIS DE CESSIION DE PARTS	...
4.3.1 Frais en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré	...
4.3.2 Frais en cas de cession intervenant sur le marché secondaire	...
<b>5. RÉGIME DES ASSEMBLÉES</b>	...
5.1 CONVOCATIONS	...
5.2 PRÉSENCE ET REPRÉSENTATION	...

5.3 QUORUM ET SCRUTIN	...
5.4 VOTE PAR CORRESPONDANCE	...
<b>6. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISIONS</b>	...
<b>7. CONVENTIONS PARTICULIÈRES</b>	...
<b>8. RÉGIME FISCAL</b>	...
8.1 FISCALITÉ DES PERSONNES PHYSIQUES	...
8.1.1 Revenus	...
8.1.2 Plus-values : cessions d'immeubles	...
8.2 FISCALITÉ DES PERSONNES MORALES	...
8.2.1 Produits : loyers et produits financiers	...
8.2.2 Sociétés commerciales	...
8.2.3 Organismes sans but lucratif	...
8.2.4 Sociétés de personnes	...
8.2.5 Plus-values : Cessions d'immeubles	...
<b>9. MODALITÉS D'INFORMATION</b>	...
9.1 LE RAPPORT ANNUEL	...
9.2 LES BULLETINS TRIMESTRIELS D'INFORMATION	...
9.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION	...
<b>10. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ</b>	...
10.1 LA SOCIÉTÉ	...
10.1.1 Objet social	...
10.1.2 Durée de la société	...
10.1.3 Capital	...
10.2 LA SOCIÉTÉ DE GESTION	...
10.2.1 Objet social	...
10.2.2 Conseil d'administration, direction (au 31 décembre 2009)	...
10.2.3 N° d'agrément délivré par l'AMF	...
10.3 CONSEIL DE SURVEILLANCE	...
10.3.1 Attributions	...
10.3.2 Composition	...
10.3.3 Durée du mandat	...
10.3.4 Cumul de mandats	...
10.3.5 Nomination	...
10.4 EXPERT IMMOBILIER	...
10.5 COMMISSAIRES AUX COMPTES	...
<b>11. VISA DE LA COMMISSION DES OPÉRATIONS DE BOURSE</b>	...

## AVERTISSEMENT DE LA COMMISSION DES OPERATIONS DE BOURSE

-----

La Commission attire l'attention du public sur les caractéristiques particulières du placement proposé.

"L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS" est propriétaire d'un unique ensemble immobilier destiné à une clientèle spécifique et non d'un patrimoine diversifié à l'instar de la plupart des SCPI.

L'investissement dans la SCPI "L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS" ne relève donc pas exclusivement d'un choix économique mais aussi d'une volonté de soutien aux activités liées à l'Aveyron localisées à Paris.

En cas de déséquilibre du marché secondaire des parts une possibilité de sortie est offerte aux associés pendant une durée de 10 ans à compter de la création de la société.

## 1. INTRODUCTION

### 1.1 HISTORIQUE

**La SCPI l'OUSTAL des AVEYRONNAIS**, a été lancée dans le public à la fin de l'année 1992 avec le concours du Crédit Agricole de l'AVEYRON.

La souscription des associés, effectuée dans le cadre d'une démarche proche du partenariat, a été destinée à la constitution d'un patrimoine immobilier situé près du centre d'affaire de BERCY à Paris.

L'immeuble dont la construction s'est achevée le 12 juillet 1995 forme un ensemble diversifié de 2 708 m<sup>2</sup> de locaux d'habitation répartis sur 88 appartements, de 920 m<sup>2</sup> de bureaux, de 898 m<sup>2</sup> de commerces et 1 072 m<sup>2</sup> de salons de réception et de 42 parkings.

Au terme de l'exercice 2001 l'ensemble du patrimoine a généré un montant annuel de loyers de 1 112 189 €, volume en accroissement de 1,3% par rapport à 2000.

Les caractéristiques juridiques générales de L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS, quant à elles, sont celles d'une SCPI à capital fixe.

Le capital social s'élève à 17.086.100€, divisé en 28.010 parts de 610 €.

La durée de la Société sera de 99 ans.

Par ailleurs, la SCPI a connu un certain nombre d'évolutions dans son fonctionnement.

Depuis la décision prise par les associés lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire de juillet 1996, les membres du Conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion sont élus pour six ans avec un renouvellement partiel tous les deux ans. Tout membre n'est éligible que pour deux mandats consécutifs avec un intervalle de deux ans entre chaque mandat.

Lors de cette même Assemblée, le nombre total maximum de mandats détenu dans les Conseils de surveillance des SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER a été fixé à huit et le nombre minimum de parts que doit posséder un associé pour se porter candidat au Conseil de surveillance a été fixé à 5.

Par ailleurs, par décision de la Société de gestion, du 30 novembre 2001, et en vertu de l'autorisation qui lui a été donnée par l'Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2001, le capital social de la société a été converti à l'Euro. Cette conversion a entraîné une augmentation de capital social de 5.712,11 euros par incorporation de ce montant au capital, prélevé sur la prime d'émission.

Enfin, la réforme du marché secondaire décidée par la loi n° 2001-602 du 9 juillet 2001 est entrée en application après la publication du règlement du 26 avril 2002 et de l'instruction du 24 mai 2002 de la Commission des Opérations de Bourse qui sont venus en compléter le dispositif.

Cette réforme instaure un régime homogène, précis et applicable à toutes les SCPI en vue d'améliorer la liquidité du marché des parts.

Cette réforme instaure un régime homogène, précis et applicable à toutes les SCPI en vue d'améliorer la liquidité du marché des parts.

Par ailleurs, il est également rappelé que les loyers relatifs aux locaux d'habitation sont plafonnés jusqu'au mois de juillet 2007.

## **CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2001**

<b>Date de création</b>	1993
<b>Nombre de parts</b>	28 010
<b>Valeur de réalisation</b>	18.277.041 €, soit 652,50 € par part
<b>Nombre d'associés</b>	1.777
<b>Nombre d'immeubles</b>	1
<b>Nombre de locataires</b>	87 (logements)) 11 (bureaux)
<b>Surface du patrimoine</b>	5.665 m et 42 parkings
<b>Répartition du patrimoine</b>	49 % Bureaux et commerces ; 51 % Logements
<b>Taux d'occupation</b>	99 %
<b>Montant annuel des loyers</b>	1.112.189 €
<b>Résultat bénéficiaire</b>	1.628.574 M€
<b>Résultat par part</b>	32,61 €
<b>Dividende par part (hors PFL)</b>	29 €
<b>Report à nouveau par part</b> (après affectation du résultat 2001)	27,88 €

### **1.2 RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS**

La responsabilité des associés de la SCPI, régie par l'article 214-55 du Code Monétaire et Financier déroge au principe de l'obligation personnelle et indéfinie au passif social des associés de sociétés civiles.

La responsabilité des associés de SCPI ne peut être mise en cause que si la SCPI a été préalablement et vainement poursuivie. Pour cela, cette dernière doit obligatoirement souscrire un contrat d'assurance garantissant la responsabilité du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

La responsabilité civile des associés à l'égard des tiers est engagée en fonction de leur part dans le capital et dans la limite de deux fois le montant de cette part.

## **2. CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS SOCIALES**

### **2.1 VALEUR NOMINALE**

La valeur nominale de la part d'OUSTAL DES AVEYRONNAIS est de 610 Euros.

### **2.2 FORME DES PARTS**

Les parts sociales sont nominatives. Des attestations de propriété des parts pourront être établies au nom de chacun des associés sur leur demande.

## 2.3 PROPRIÉTÉ DES PARTS

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de son inscription sur le registre des transferts de la société.

## 3. MODALITÉS DE SORTIE

### 3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES AUX TRANSACTIONS

#### 3.1.1 Registre des transferts

Il est tenu au siège social de la Société de gestion un registre des transferts.

Toute transaction effectuée sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré donne lieu à inscription sur le registre des associés. La transcription est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers.

Les parts sont librement cessibles entre associés.

Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux, ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession des parts à un tiers à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la Société de gestion. A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts d'intérêt doit en informer la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception, en indiquant les nom, prénom, profession, domicile et nationalité du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de gestion notifie sa décision à l'associé vendeur, par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées.

Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé, ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant, par la société en vue d'une réduction de capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est fixé conformément à l'article 1843 alinéa 4 du Code Civil.

Si à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice conformément à la loi.

### 3.1.2 Transactions opérées sur le marché secondaire

Lorsque les cessions de parts s'effectuent directement auprès de la Société de gestion ou par le biais du réseau Crédit Agricole et plus généralement d'un intermédiaire, le client doit fournir un formulaire selon la procédure décrite au point 3-2-3 et suivants.

La société de gestion garantit la bonne fin des transactions opérées sur le marché secondaire.

### 3.1.3 Transactions opérées en gré à gré

Les cessions de parts peuvent s'effectuer directement par le porteur de parts par la voie de la cession de gré à gré.

Lorsque l'associé cédant présente un cessionnaire à la société afin de réaliser une cession en gré à gré il adresse directement à la société de gestion l'acte de cession enregistré. Cette signification doit obligatoirement être accompagnée de la justification du droit d'enregistrement de 4,80 % du prix de cession.

### 3.1.4 Date à partir de laquelle les parts cessent de participer aux distributions de revenus

Les cédants perdent au profit de l'acquéreur leur droit à distribution d'acomptes trimestriels et à l'exercice de tous autres droits, à partir du premier jour du mois au cours duquel le transfert intervient. Toutefois, ils perçoivent les revenus correspondant à la période antérieure.

### 3.1.5 Garantie

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

### 3.1.6 Droit d'enregistrement

Qu'elles soient effectuées sur le marché secondaire ou sur le marché de gré à gré, les cessions de parts de SCPI sont soumises au droit d'enregistrement actuellement de 4,80 % au montant net cédant.

### 3.1.7 Délai de versement des fonds

Les fonds correspondants à l'exécution des ventes de parts sont crédités sur le compte du cédant dans un délai maximum de vingt jours à compter de la transcription de la transaction sur le registre.

## **3.2 REGISTRE DES ORDRES**

### 3.2.1 Les ordres

Les ordres d'achat et de vente, sont, à peine de nullité, inscrits sur un registre tenu au siège de la société.

Les ordres de vente sont établis pour une durée indéterminée.

Les ordres d'achat sont établis pour une durée de 3 mois à compter de leur date d'inscription sur le registre, sauf indication contraire du donneur d'ordre.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité court à compter de la date d'inscription de l'ordre sur le registre.

Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation, il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

### 3.2.2 Périodicité des prix d'exécution

Le prix d'exécution est le prix obtenu par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre, auquel peut-être échangée la plus grande quantité de parts.

Le prix d'exécution est un prix hors frais déterminé au terme d'une période de confrontation dont la durée est actuellement fixée à 1 mois et déterminé mensuellement le dernier jour ouvré du mois.

Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible. A limite de prix égale, les ordres sont exécutés par ordre chronologique d'inscription sur le registre.

La modification de cette périodicité peut être motivée par des contraintes de marché, sans que la durée soit supérieure à trois mois et inférieure à un jour.

La société de gestion porte la modification à la connaissance des donneurs d'ordres, des intermédiaires et du public six jours au moins avant sa date d'effet.

Cette information de la modification de la périodicité sera effectuée par :

- Un courrier à l'attention des anciens donneurs d'ordres,
- le bulletin trimestriel,
- le serveur vocal.

Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics par tout moyen approprié le jour de l'établissement du prix : la diffusion de cette information s'effectue par la voie du serveur vocal.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

### 3.2.3 Mode de transmission des ordres

Les ordres peuvent être adressés à la Société de gestion ou à un intermédiaire.

Le donneur d'ordre doit être en mesure de prouver la passation de son ordre et de s'assurer de sa réception.

Pour ce faire, la Société de gestion met en œuvre une procédure de contrôle de la réception et de la transmission des ordres en relation avec ses intermédiaires.

L'ordre est matérialisé :

- par un formulaire désigné "mandat d'achat ou de vente" à la disposition des clients,
- et adressé par courrier simple ou par une télécopie (confirmée par l'envoi du formulaire).

La Société de gestion n'accepte aucun ordre transmis par Internet ou par téléphone.

#### *3.2.3.1 L'ordre est réceptionné par un intermédiaire*

Le mandataire remet un exemplaire du mandat au client et en transmet sans délai un autre exemplaire à la Société de gestion sans faire préalablement la somme des ordres de même sens et de même limite ni compenser les ordres d'achat et de vente.

Dès réception du mandat, la Société de gestion adresse au donneur d'ordre et à l'intermédiaire un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de gestion inscrit le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

#### *3.2.3.2 L'ordre est réceptionné directement par la société de gestion*

Dès réception du mandat, la Société de gestion adresse au donneur d'ordre un accusé de réception. Après avoir vérifié que l'ordre répond aux conditions d'inscription, la Société de gestion inscrit le mandat de manière chronologique sur le registre des ordres après l'avoir horodaté.

### 3.2.4 Couverture des ordres

La Société de gestion subordonne l'inscription des ordres d'achat qui lui sont transmis directement au versement préalable sur un compte spécifique du montant total, frais compris, du prix inscrit sur le mandat.

S'agissant des ordres transmis par un intermédiaire, la Société de gestion se réserve la possibilité de gérer les modalités de couverture avec ce dernier.

Les fonds déposés à titre de couverture sont bloqués, de manière non rémunérée, durant toute la durée d'inscription de l'ordre.

### 3.2.5 Blocage du marché des parts

### *3.2.5.1 Ordres de vente insatisfaits*

Lorsque la Société de gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre tenu par la société représentent plus de 10% des parts émises par la société, elle en informe sans délai la Commission des opérations de bourse.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société convoque une assemblée générale extraordinaire et lui propose la cession totale ou partielle des actifs et toute autre mesure appropriée.

### *3.2.5.2 Suspension de l'inscription des ordres sur le registre*

La Société de gestion peut par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé la Commission des opérations de bourse.

La Société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### *3.2.5.3 Annulation des ordres inscrits sur le registre*

Lorsque la suspension de l'inscription des ordres est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il était connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement ses donneurs d'ordres ou les intermédiaires.

## **4. FRAIS**

### **4.1 FRAIS DE GESTION**

A titre de commission de gestion, la Société de gestion perçoit une rémunération plafonnée de manière statutaire à un montant correspondant à 10 % H.T. du montant des recettes locatives et des impôts et charges diverses.

Cette rémunération est destinée à couvrir les frais courants d'administration et de gestion de la société et de son patrimoine.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2002 a voté la rémunération de la Société de gestion pour l'année 2002 qui s'élève à 6,5 % H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 1 % H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie.

### **4.2 FRAIS DE SOUSCRIPTION DE PARTS**

A titre de commission de souscription, la Société de gestion perçoit une rémunération de 5 % T.T.C. du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital afin d'assurer la préparation et réalisation des augmentations de capital, la préparation et la surveillance des investissements ou des travaux, sur les immeubles acquis, dans le cadre de l'objet social.

### **4.3 FRAIS DE CESSIION DE PARTS**

#### 4.3.1 Frais en cas de cession résultant d'une cession à titre gratuit, en cas de décès ou de cession de gré à gré

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert par voie de succession ou de donation, quelque soit le nombre de parts cédées, la Société de gestion perçoit une commission forfaitaire de 76,22€TTC (63,73 € HT) par type d'opération.

Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'une cession de parts par voie de gré à gré, le montant de la commission forfaitaire de la Société de gestion s'élève à 45,45 € TTC (38 € HT) par acte de cession

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public de 5% du prix de cession sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de gestion.

#### 4.3.2 Frais en cas de cession intervenant sur le marché secondaire

Par décision de l'Assemblée Générale Mixte de juin 2001, en cas de cession de parts réalisée sur le marché secondaire avec intervention de la Société de gestion, celle-ci perçoit une commission de 4,20 % T.T.C. maximum de la somme revenant au cédant à la charge de l'acquéreur (3,51 % H.T.).

A cette commission s'ajoutent les droits d'enregistrement de 5 % à la charge de l'acquéreur.

## 5. RÉGIME DES ASSEMBLÉES

### 5.1 CONVOCATIONS

L'assemblée générale est convoquée par la Société de gestion, au moins une fois par an pour l'approbation des comptes.

A défaut, elle peut être convoquée :

- a) par le Conseil de Surveillance,
- b) par le Commissaire aux Comptes,
- c) par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d) par le liquidateur.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation inséré au B.A.L.O. et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée.

A condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, tout associé peut demander à être convoqué par lettre recommandée.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée générale, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur deuxième convocation.

## **5.2 PRÉSENCE ET REPRÉSENTATION**

Les assemblées réunissent les porteurs de parts.

Toutefois, les associés peuvent se faire représenter.

Tout associé peut recevoir des pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à l'assemblée sans autre limite que celles qui résultent des dispositions légales et statutaires fixant le nombre maximal des voix dont peut disposer une même personne, tant en son nom personnel que comme mandataire.

## **5.3 QUORUM ET SCRUTIN**

L'assemblée générale ne délibère valablement sur première convocation que si les associés présents et représentés détiennent au moins le quart du capital lorsque l'assemblée est ordinaire et au moins la moitié du capital lorsque l'assemblée est extraordinaire.

Sur deuxième convocation aucun quorum n'est requis.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents et représentés.

## **5.4 VOTE PAR CORESPONDANCE**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire communiqué par la société de gestion.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus avant la date limite fixée par la Société de gestion, date qui ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de réunion de l'assemblée (arrêté ministériel du 20 juillet 1994).

## **6. RÉPARTITION DES BÉNÉFICES ET PROVISIONS**

La Société de gestion détermine le résultat conformément à l'arrêté du 26 avril 1995 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI modifié par le règlement 99-06 du 23 juin 1999.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celle pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles

pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins values de cessions immobilières.

Le bénéfice distribuable est constitué par les résultats ainsi déterminés diminués des pertes antérieures augmentés des reports bénéficiaires et le cas échéant des plus-values de cessions immobilières.

Il est procédé à la constitution régulière de provisions pour grosses réparations, soit sous la forme d'un pourcentage sur les loyers facturés et potentiels pour les locaux vides, soit sous la forme d'une provision calculée en fonction du plan pluriannuel de travaux.

La Société de gestion peut décider de distribuer un acompte trimestriel sur le bénéfice distribuable résultant d'exercices clos ou en cours.

Ce versement est possible lorsque, avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, la société a établi un bilan au cours ou à la fin de l'exercice, certifié par le commissaire aux comptes de la société, faisant apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et des provisions nécessaires, déduction faites, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

Les dividendes décidés par l'Assemblée sont versés aux Associés dans un délai maximum de cent vingt jours suivant la date de l'Assemblée et sous déduction des acomptes antérieurement payés. Le dividende annuel est attribué à chaque part au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts.

Conformément à la réglementation, chaque trimestre et à la fin de l'exercice, le Commissaire aux Comptes certifie que les comptes de la Société font apparaître un résultat égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers et exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières et exceptionnelles excepté les plus et moins-values de cessions immobilières qui sont directement comptabilisées en situation nette.

## 7. CONVENTIONS PARTICULIÈRES

Toute convention intervenant entre la Société et ses organes de gestion, de direction ou d'administration ou toute personne appartenant à ces organes, doit, sur la base des rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée par l'Assemblée Générale des Associés.

Ces dispositions s'appliquent en particulier aux conditions de rémunération de la Société de gestion conformément aux dispositions du chapitre 4 de la présente note d'information.

La Société de gestion s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur lui serait lié directement ou indirectement.

## 8. RÉGIME FISCAL

### 8.1 FISCALITÉ DES PERSONNES PHYSIQUES

#### 8.1.1 Revenus

Chaque associé personne physique est personnellement passible de l'impôt sur le revenu pour la quote-part des bénéfices sociaux réalisés par la SCPI correspondant à ses droits dans la Société.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des produits encaissés et des charges réglées par la SCPI au 31 décembre.

Cette situation résulte du régime de la transparence fiscale dont relèvent les SCPI. Le cas échéant, les bénéfices non distribués mais cependant fiscalisés au niveau de l'associé sont inscrits en report à nouveau. Le report à nouveau peut, dès lors, être versé ultérieurement aux associés en franchise d'impôt.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre :

- les loyers, dans la catégorie des revenus fonciers,
- les produits de trésorerie, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers,
- les plus-values sur ventes d'immeubles de la société (le cas échéant), dans la catégorie des plus-values immobilières.

#### ➤ Revenus fonciers nets

Leur montant est imposable au niveau de l'associé. Il est déterminé par la Société de gestion à partir des revenus fonciers bruts encaissés et tient compte de l'abattement forfaitaire et des charges réelles légalement déductibles. Les revenus fonciers bruts correspondent aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI.

#### ➤ Produits de la trésorerie

Les produits de la trésorerie sont issus du placement par la Société de gestion des flux de recettes nettes liées à la gestion des immeubles de la SCPI, en certificats de dépôts négociables.

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers.

#### ➤ Produits financiers

La quote-part des produits financiers et gains mobiliers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est fiscalisée de façon différente selon que l'associé a opté ou non pour le prélèvement forfaitaire libératoire :

*-Si l'associé a opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire:* la Société de gestion prélève directement sur les acomptes trimestriels la quote-part de prélèvement libératoire au taux en vigueur de 25% (dont 15 % de taux principal).

*-Si l'associé n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire* : l'associé déclare dans sa déclaration fiscale annuelle les produits financiers perçus tout au long de l'année pour qu'ils soient soumis à l'imposition selon sa tranche d'imposition.

Lorsque l'associé n'a pas expressément manifesté son option, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

### 8.1.2 Plus-values

Qu'il s'agisse de cessions de parts par les associés ou d'immeubles par la SCPI, un seul régime fiscal s'applique : celui des plus-values immobilières.

Les cessions immobilières sont exonérées lorsque le montant total annuel n'excède pas 4.600 ou lorsque la valeur nette de l'ensemble du patrimoine immobilier du cessionnaire (y compris le bien cédé) n'excède pas 61 000 € majorés de 15 250 € par enfant à charge à partir du troisième.

Le régime d'imposition des plus-values immobilières diffère selon que la cession intervient plus ou moins de deux ans après l'acquisition des parts ou de l'immeuble.

- *Lorsque les plus-values sont réalisées moins de deux ans* (plus-value à court terme) après l'acquisition des parts, elles sont assimilées à un revenu ordinaire et comme telles ajoutées aux revenus du contribuable après application de l'abattement général de 915 €.
- *Lorsque les plus-values sont réalisées plus de deux ans* (plus-value à long terme) après l'acquisition des parts des correctifs sont appliqués sur le montant de la plus-value. Il est tenu compte de l'érosion monétaire. En outre, s'applique un abattement de 5 % par année de détention au-delà de la deuxième. Enfin, s'applique l'abattement général de 915 €.

Les moins-values ne sont pas déductibles d'autres plus-values immobilières.

#### ➤ **Cessions d'immeubles (par la SCPI)**

Dans le respect de l'objet social, ce sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont plus de six ans. Tous les éléments fiscaux (montant des cessions immobilières) et plus-values correspondants sont communiqués chaque année aux associés pour leur déclaration de revenus.

#### ➤ **Cessions de parts (par les associés) :**

Il revient à chaque associé de prendre en compte les cessions de parts qu'il a réalisées dans l'année afin de les déclarer à l'administration fiscale.

### 8.1.3 Successions : Cf. droit commun

## **8.2 FISCALITÉ DES PERSONNES MORALES**

### 8.2.1 Produits : Loyers et produits financiers

### 8.2.2 Sociétés Commerciales

Qu'elles soient assujetties ou non à l'impôt sur les sociétés (IS) le Gérant d'une société commerciale détermine son résultat fiscal selon la règle applicable aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC). Ces entreprises déclarent leur quote-part de résultat fiscal de la SCPI, qui est imposée en fonction de la nature de leur activité ou des options qu'elles ont exercées, Impôt sur les Sociétés (IS) ou Impôt sur le revenu (IR).

### 8.2.3 Organismes sans but lucratif

Exonération (par application de la réponse BEAUGITTE, J.O. AN 1/07/1975, p. 5 096).

### 8.2.4 Sociétés de personnes

L'imposition se fait au niveau de chaque Associé de la Société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société :

- Si l'associé de la Société de personnes relève du régime des BIC, la Société de personnes transmettra à son propre associé sa quote-part de résultat fiscal en fonction des parts qu'il détient.
- Si l'associé de la Société de personnes relève de l'IR, la Société de personnes transmettra à son propre associé sa quote-part de revenus fonciers, de plus-values mobilières et/ou de produits financiers.

### 8.2.5 Plus-values :Cessions d'immeubles

#### 8.2.5.1 *Sociétés imposables à l' I.S. (régime B.I.C)*

Régime des plus-values professionnelles : court terme ou long terme.

#### 8.2.5.2 *Organismes sans but lucratif*

Exonération.

#### 8.2.5.3 *Sociétés de personnes*

Imposition au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal ; régime des particuliers ou des plus ou moins-values professionnelles.

## 9. MODALITÉS D'INFORMATION

### 9.1 LE RAPPORT ANNUEL

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la SCPI (rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de surveillance, rapport des Commissaire aux comptes) est réuni en un seul document appelé rapport annuel.

## 9.2 LES BULLETINS TRIMESTRIELS D'INFORMATION

Dans les 45 jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas de rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

## 9.3 RESPONSABLE DE L'INFORMATION

M. Nicolas SIMON , Directeur Général d'AMUNDI IMMOBILIER – Tél : 01.43.23.50.00

# 10. ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTRÔLE DE LA SOCIÉTÉ

## 10.1 LA SOCIÉTÉ

<i>Dénomination sociale</i>	OUSTAL DES AVEYRONNAIS
<i>Forme juridique</i>	Société Civile de placement immobilier de nationalité française à capital fixe Immatriculation au RCS : PARIS D 390 610 400 SIRET : 00017 CODE APE 702 A
<i>Siège social</i>	91/93 bd Pasteur – 75015 Paris

### 10.1.1 Objet social

La société a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine.

Pour les besoins de cette gestion, la Société peut, dans la limite du cadre réglementaire :

- procéder à des travaux d'amélioration ou installations nécessaires et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction,
- acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis,
- céder des éléments du patrimoine immobilier, non acquis à cet effet, à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

### 10.1.2 Durée de la société

Le terme statutaire de la société OUSTAL DES AVEYRONNAIS est fixée à 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux présents statuts.

### 10.1.3 Capital

Le montant du capital s'élève à 17.086.100 €.

## 10.2 LA SOCIÉTÉ DE GESTION

La Gérance de la Société OUSTAL DES AVEYRONNAIS est assurée statutairement par la Société AMUNDI IMMOBILIER.

<i>Dénomination sociale</i>	: AMUNDI IMMOBILIER
<i>Siège social</i>	: 91/93 bd Pasteur – 75015 Paris
<i>Nationalité</i>	: Française
<i>Forme juridique</i>	: Société Anonyme
<i>Capital social</i>	: 15 666 374 Euros
<i>Répartition du capital:</i>	: 99,99 % AMUNDI
<i>Agrément A.M.F</i>	: N° GP-07000033 DU 26 JUIN 2007

### 10.2.1 Objet social

La société exerce principalement une activité de gestion de portefeuille et de gestion collective pour compte de tiers dans les limites de l'agrément délivré par l'Autorité des Marchés Financiers et sur la base du programme d'activité approuvé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Elle exerce également à titre accessoire en France et à l'étranger :

- la gestion pour compte de tiers de sociétés civiles immobilières, groupements forestiers, groupements fonciers agricoles et viticoles, et de structures de gestion d'actifs immobiliers et de diversification ;
- toutes activités de conception de produits de gestion et de produits d'épargne ;
- toutes activités de conseil en gestion de patrimoine et en ingénierie financière ;
- l'exécution de tous services ou prestations annexes à la gestion d'actifs pour compte de tiers;
- dans les limites fixées par la législation et par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers en la matière, toutes prises de participations dans le capital de toutes sociétés ainsi que la conclusion de tous autres contrats de société et actes de gestion d'actifs ;
- toutes activités de commercialisation des produits dont elle est la société de gestion à titre principal ou par délégation ;
- et plus généralement, toutes opérations financières, commerciales, civiles, industrielles, mobilières ou immobilières pouvant se rapporter directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes ou susceptibles d'en faciliter l'accomplissement.

### 10.2.2 Conseil d'administration, direction au 31 décembre 2009

Président du Conseil d'administration : M.Fathi JERFEL

Directeur Général non administrateur : M. Nicolas SIMON

Administrateurs : M. Bruno CALMETTES  
CREDIT AGRICOLE ASSET MANAGEMENT GROUP  
M. Guillaume ROUSSEAU  
M. Paul Henri de la PORTE du THEIL  
M. Pierre-Paul COCHET

10.2.3 N° d'agrément de la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER délivré par l'AMF n° GP-07000033 DU 26 JUIN 2007.

### 10.3 CONSEIL DE SURVEILLANCE

#### 10.3.1 Attributions

Le Conseil de surveillance assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la Société de gestion.

#### 10.3.2 Composition

Le Conseil de surveillance est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Actuellement, le Conseil de surveillance d'OUSTAL DES AVEYRONNAIS est composé de 12 membres.

#### 10.3.3 Durée du mandat

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour une durée de 6 ans. Toutefois, le Conseil se renouvellera partiellement tous les deux ans. Il sera procédé tous les deux ans à la nomination de quatre membres quelque soit le nombre de membres sortants.

Pour la première application de cette règle les membres sortants seront désignés par un tirage au sort effectué au sein du Conseil. Par la suite, le renouvellement aura lieu par ordre d'ancienneté de nomination.

Tout membre du Conseil de surveillance n'est éligible que pour deux mandats consécutifs ; ensuite il ne pourra solliciter un nouveau mandat qu'après une période de vacance de deux ans minimum.

#### 10.3.4 Cumul de mandats

Tout membre du Conseil ne peut cumuler plus de 8 mandats dans les Conseils de surveillance des SCPI gérées par AMUNDI IMMOBILIER.

#### 10.3.5 Nomination

Les candidats au Conseil de surveillance doivent posséder au moins 5 parts.

La Société de gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la Société de gestion procède à un appel de candidature afin que soient représentés le plus largement possible les associés.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance.

Les votes par procuration seront également pris en compte s'ils prennent la forme d'un mandat impératif pour la désignation de membres du Conseil.

#### **10.4 EXPERT IMMOBILIER**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2006 a reconduit le mandat de la Société BOURDAIS INSIGNIA, expert immobilier pour une durée de 4 ans, soit jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2009.

#### **10.5 COMMISSAIRES AUX COMPTES**

L'Assemblée Générale Ordinaire du 15 juin 2005 a reconduit pour six exercices :

- les Commissaires aux comptes titulaires : le Cabinet MAZARS & GUERARD représenté par Madame Odile COULAUD et Monsieur Guillaume POTEL ; Monsieur Christian RUBIO ;
- les Commissaires aux comptes suppléants : Messieurs Pierre MASIERI et Didier RUBIO ;

Leurs mandats viendront à échéance à l'issue de l'Assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2010.

### **11. VISA DE LA COMMISSION DES OPÉRATIONS DE BOURSE**

Visa de la Commission des Opérations de Bourse

Par application des articles L411-2, L 412-1 et L621-8 du code monétaire et financier, la Commission des opérations de bourse a apposé sur la présente note d'information

le visa n° 03-03 en date du 28 février 2003

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité des signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération ni l'authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

- Vous pouvez contacter la Société de gestion AMUNDI IMMOBILIER au 01.43.23.50.00 et lui adresser toute correspondance au siège social situé 91/93 boulevard Pasteur 75010 PARIS cedex 15.
- Le numéro du serveur vocal du marché secondaire est le 01-30-44-81-82.