

RAPPORT ANNUEL 2014

L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2014	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	13
Situation des investissements au 31 décembre 2014	15
Comptes annuels au 31 décembre 2014	16
Règles et méthodes comptables	19
Compléments d'informations	20
Rapport général du Conseil de Surveillance	23
Rapports général et spécial des Commissaires aux Comptes	25
Texte des Résolutions	27
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	28

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2014

Société de Gestion : amundi immobilier

S.A. au capital de 15 666 374 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WIT Olivier TOUSSAINT Renaud CHAUMIER Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance L'Oustal des Aveyronnais

Président	Roger RIBEIRO
Vice-président	Gérard PALOC
Secrétaire	Guy VERDIER
Membres	Jacques COUDERC Jacques GINESTE Jacques LOUBIERE François MARTY Alain MEDAL Catherine MIRAGLIA MUTUELLE VIA SANTÉ - Représentée par Denis SAULES Raymond NOYER Maurice SOLIGNAC

Commissaires aux comptes

Titulaires	MAZARS représenté par Gilles Dunand-Roux Monsieur Christian RUBIO
Suppléants	Monsieur Didier RUBIO Monsieur Pierre MASIERI

Expert externe en évaluation

CBRE Valuation

Chiffres clés

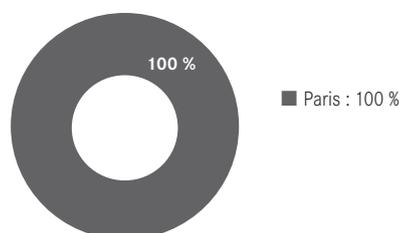
au 31 décembre 2014

Date de création	1993
Nombre de parts	28 010
Valeur de réalisation	32 853 018,56 €
Nombre d'associés	1 661
Nombre d'immeubles	1
Surface du patrimoine	6 660 m ²
Nombre de locataires	100
Taux d'occupation net	99,70 %
Résultat par part	47,06 €
Dividende par part (optant au PF)	47,05 €
Dividende par part (non optant au PF)	48,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2014)	53,14 €

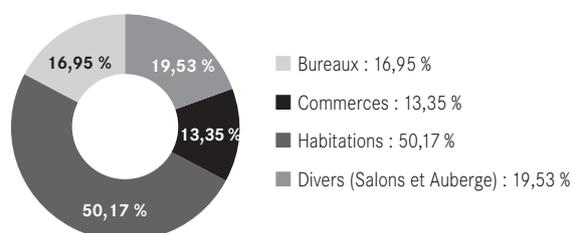
(PF : prélèvement forfaitaire)

Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques



Valeurs vénales par type de locaux
(toutes zones géographiques confondues)



Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2014 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'Entreprise et Résidentiel en 2014 et les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de L'Oustal des Aveyronnais .

Le contexte macro-économique

Début d'une reprise économique dans un contexte compliqué

La croissance du Produit Intérieur Brut de la zone euro s'élève à 0,8 % en 2014, contre - 0,4 % en 2013. Cette augmentation est principalement due à l'amélioration de la confiance dans les secteurs de l'industrie et de la construction. La brutale chute de l'euro face au dollar a également participé à cette reprise en accélérant les exportations. Les perspectives de croissance pour 2015 sont plutôt stables dans un contexte de taux très bas qui devrait faciliter le crédit et ainsi participer à la reprise de la zone euro.

Dans le sillage de la zone euro, l'économie française a progressé également avec une croissance de 0,4 %, proche de celle de 2013 et ce malgré un taux de chômage autour de 10 % à fin 2014.

Après deux premiers trimestres de stagnation, le PIB français a augmenté de 0,3 % au troisième trimestre, puis de 0,1 % au dernier trimestre. Ce regain de forme de fin d'année a été soutenu par une forte demande intérieure et un commerce extérieur en progrès. D'une part, les dépenses de consommation et le pouvoir d'achat des ménages ont augmenté (essentiellement grâce à la baisse du prix du pétrole) et, d'autre part, la dépréciation de l'euro a permis une accélération de 3 % des exportations au second semestre par rapport au premier semestre.

La conjoncture immobilière

Le marché de l'immobilier d'entreprise

Le marché de la location

Le marché des bureaux

Au total, plus de 2 millions de m² de bureaux ont été loués en 2014, soit une augmentation de la demande d'environ 13 % par rapport à 2013. Cette amélioration soutenue s'explique par une hausse de 24 % des transactions de grandes surfaces (plus de 5 000 m²).

En Ile-de-France, la moitié des transactions ont été réalisées entre Paris Centre Ouest et le Croissant Ouest (Boucle Nord, Neuilly/Levallois, Péri-Défense, Boucle Sud). Le secteur de La Défense a connu un regain d'activité, enregistrant son point le plus haut depuis 2008.

L'offre immédiate connaît une légère augmentation + 2,5 % par rapport à 2013, avec un taux de vacance à 7,2 %. L'offre en locaux neufs et en grandes surfaces se concentre dans les secteurs de la Défense et du Croissant Ouest qui représentent près de la moitié du stock de neuf et de surfaces supérieures à 5 000 m².

Les loyers faciaux restent stables en 2014 (+ 1 %), avec une amélioration sur les bureaux neufs, notamment à La Défense, qui enregistre une hausse de 6 %. Toutefois, les bailleurs doivent consentir à des mesures d'accompagnement telles que des franchises de loyer ou la prise en charge des travaux contre des durées de baux longues et fermes.

Le marché des commerces

En 2014, la France reste l'un des pays qui accueille le plus de nouvelles enseignes par an. Cette année s'est caractérisée pour la France par un regain d'intérêt de la part des enseignes américaines encouragées par l'ouverture de nouveaux centres commerciaux et par les extensions de ceux déjà existants.

C'est le cas entre autres du centre commercial Beaugrenelle à Paris qui a ouvert en 2013 ou encore des Terrasses du Port qui ont ouvert en 2014 à Marseille. Le parc de centres commerciaux français totalise 14,5 millions de m² au 1^{er} octobre 2014, dont 6,6 % ont été livrés au cours des 5 dernières années.

Les secteurs les plus prisés restent entre autres les emplacements de pieds d'immeubles du centre de la capitale et des grandes villes (telles que Bordeaux, Lille, Lyon, Marseille, Nice, Strasbourg et Toulouse) pour les enseignes souhaitant à la fois maximiser leur visibilité et sécuriser leurs investissements. Ainsi, nous observons une stabilisation des valeurs locatives sur les meilleurs emplacements, contrairement aux emplacements de seconde zone qui continuent de connaître une pression à la baisse sur les loyers.

Le marché de l'investissement

En 2014, près de 24 milliards d'euros ont été investis dans l'immobilier d'entreprise, dont un tiers au quatrième trimestre.

Ce sont les bureaux et les actifs commerciaux qui ont le plus bénéficié de la croissance des volumes, concentrant 92 % des volumes investis en 2014. L'investissement dans le commerce connaît une progression très importante en 2014, avec 7,7 milliards d'euros d'engagements recensés, représentant 32 % de l'investissement de l'année 2014.

Cette évolution a été favorisée par la baisse du taux de change de l'euro et le regain d'intérêt des investisseurs étrangers entamé en 2012 et qui se poursuit encore aujourd'hui grâce à des coûts de financements en euro attractif. Il est à noter que 60 % des engagements restent à l'initiative d'investisseurs français.

Sur le plan géographique, l'Ile-de-France est le marché qui intéresse le plus les investisseurs, totalisant 71 % des montants investis, soit 17 milliards d'euros.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Le marché de la location

Le marché locatif privé se caractérise par une saisonnalité de l'activité : environ 55 % des contrats sont signés de juin à octobre contre 30 % durant les premiers mois de l'année. En 2014, l'activité n'a décollé que difficilement, et ce n'est qu'à l'arrivée de l'automne que le marché a commencé à se redresser.

La conjoncture économique difficile se fait clairement ressentir sur le marché locatif. Les loyers moyens facturés aux nouveaux locataires ont baissé de 1,1 % en 2014 et ont stagné pour les locataires en place, c'est la première fois en 10 ans que l'on peut constater un décrochage des loyers par rapport à l'inflation (0,5 % en 2014). Cette tendance touche toutes les régions, y compris l'Ile-de-France et Paris, mais la baisse est plus marquée en province et dans les petites et moyennes villes où le stock de biens à louer est important, mettant une pression à la baisse sur les loyers.

Après deux années consécutives de baisse, le taux de mobilité a légèrement augmenté cette année (27 % en 2014 contre 26 % en 2013), du fait d'une hausse de la demande et d'un soutien des pouvoirs publics. C'est en Auvergne, en Bourgogne et en Franche-Comté que la mobilité a le plus sensiblement augmenté (de 4 % et plus), tandis qu'en Ile-de-France et en région Rhône-Alpes elle recule toujours.

Le marché de l'acquisition

Maintien des ventes des logements anciens en 2014, accompagné d'une légère baisse des prix

Après avoir accusé un recul des ventes de 12 % entre 2011 et 2012, puis un regain d'environ 2 % en 2013, les ventes dans l'ancien se stabilisent en 2014. Contrairement à ce que la conjoncture difficile aurait pu laisser envisager, le niveau des ventes a assez bien résisté en accusant un léger repli de 2,5 %, soit 700 000 unités vendues contre 718 000 l'année précédente.

La demande sur le marché bénéficie de l'effet "valeur refuge", ainsi que des besoins des particuliers de préparer leur retraite et de l'opportunité de taux de crédit très bas. Les ménages "secondo-accédants" tirent le marché, tandis que les "primo-accédants", dans un contexte économique agité, s'engagent plus difficilement dans les projets d'acquisition (faible apport, prix des biens peu compatibles avec leur capacité d'endettement...).

Les perspectives 2015

Le marché de l'immobilier d'entreprise

Malgré des conditions macroéconomiques qui n'évolueront que très peu en 2015, ajoutées à un contexte réglementaire et fiscal qui peut changer, l'appétit pour l'immobilier reste très présent chez les investisseurs et le volume des investissements devrait se maintenir en 2015.

Pour l'immobilier de bureaux, la tendance est à l'amélioration, avec des pré-commercialisations avant la livraison des immeubles neufs en cours de construction et à une reprise des immeubles en VEFA. L'année 2015 devrait amorcer le redémarrage attendu pour 2016.

En commerce, la situation économique continuera à peser sur ce marché, et notamment sur les localisations dites secondaires. Ainsi, l'écart de loyers devrait continuer à se creuser entre les zones secondaires et les meilleurs emplacements. Comme en 2014, la demande pourrait être tirée par l'émergence d'une offre commerciale variée plus adaptée aux besoins des consommateurs.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Les tendances du marché entamées en 2014 devraient se poursuivre, à un rythme lent, en 2015. Les mêmes facteurs positifs et négatifs vont continuer à jouer. Ce mouvement risque d'ailleurs de se poursuivre en 2016-2017. Un scénario d'effondrement de la demande de logements semble peu probable. Rappelons notamment que les prix ne sont que modérément surévalués (15 % environ), que la demande reste solide (achats dans l'ancien, notamment de la part des secondo-accédants) et que les banques ne resserrent pas significativement les conditions de crédits.

Les taux de crédit habitat devraient se stabiliser, voire remonter très légèrement.

Les nouvelles mesures de soutien au logement neuf devraient interrompre la baisse des ventes dans le neuf (promoteurs) et permettre une légère reprise en 2015. Ces mesures n'auront toutefois qu'un effet limité.

Sur le marché locatif, le montant des loyers pour 2015 s'oriente vers une stagnation.

Dans le neuf, la baisse des ventes se poursuit, les prix se maintiennent.

Le niveau de ventes dans le neuf a de nouveau baissé en 2014.

Les ventes promoteurs ont reculé de 7 % en 2014, soit une baisse cumulée de 32 % depuis 2007. Les ventes hors promoteurs ont diminué de 4 % cette année, soit une baisse cumulée historiquement basse depuis 2007 de 44 %. La demande investisseurs est clairement en retrait (dispositif Duflot, imposition sur les plus-values immobilières,...) et le poids de ces derniers s'est réduit à 40 % en 2014 contre 60 % en 2009-2010. La demande des ménages résiste mieux même si elle est affectée par le niveau élevé du chômage, les contraintes sur le prêt à taux zéro, le niveau élevé des prix et le poids des normes (énergie, environnement, handicapés...).

Cette baisse des ventes n'encourage pas la construction : les mises en chantiers ont reculé de 10 % en 2014 et les demandes de permis de construire de 12 %. Toutefois, malgré le stock de logements encore élevé, les prix sont restés stables en 2014.

Résumé de l'activité de L'Oustal des Aveyronnais en 2014

L'année 2014 a été riche pour les SCPI, en matière réglementaire, avec la transposition en Droit Français de la Directive Européenne dite AIFM. Cette transposition s'accompagne de mesures visant à simplifier le cadre juridique de la gestion d'actifs tout en renforçant la protection des investisseurs et épargnants. Les deux plus gros changements sont la possibilité d'acquérir un immeuble via une SCI et la mise en place d'un dépositaire à l'image de ce qui se fait dans le monde des OPCVM.

Au 31/12/2014, le résultat comptable de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais (de 47,06 € par part) est en baisse de 19 % par rapport à l'exercice 2013, millésime particulièrement exceptionnel, et revient au niveau de celui de 2012. Cette baisse s'explique essentiellement par les travaux lancés sur le 2^e semestre (remplacement du système de climatisation et étanchéité des parkings) ; ainsi que des provisions passées en vue des travaux à venir (départ d'un locataire de bureaux au 30/06/2015 et réfection des parties communes des étages d'habitation). Les produits quant à eux sont en ligne avec ceux constatés en 2013.

La distribution de l'exercice 2014 s'est établie à 48,00 € pour une part en pleine jouissance.

La valeur d'expertise du patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais s'élève à 29,7 M€, en hausse de 6 % sur un an, ce qui est due principalement à la forte appréciation des actifs parisiens mais également à la libération de surfaces de bureaux.

Les perspectives 2015 de L'Oustal des Aveyronnais

Les revenus locatifs 2015 vont être impactés par 2 éléments importants :

- la négociation en cours du bail avec les Salons, initiée depuis plusieurs mois,
- les conditions financières de la commercialisation du local de bureaux se libérant le 30/06/2015.

La campagne de travaux initiée en 2014 va se poursuivre en 2015 (parties communes des étages d'habitation et remise en état de locaux de bureaux à la suite du départ d'un locataire le 30/06/2015) de façon à maintenir l'immeuble dans un bon état technique et de le rendre attractif pour les locataires. Compte tenu des travaux prévus en 2015 et de la libération d'une cellule de bureaux, le résultat prévisionnel 2015 devrait être compris entre 45 et 48 € par part. Cependant, au regard du niveau actuel de réserves de L'Oustal des Aveyronnais (1,2 ans de distribution), nous projetons de maintenir des acomptes prévisionnels de dividendes sur la base de 48 € par part et par an.

Rapport de la Société de Gestion

Les comptes de L'Oustal des Aveyronnais

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

Compte de résultat simplifié (en euros)	31 / 12 / 2013 (a)	31 / 12 / 2014 (b)	var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	1 858 412,99	1 834 570,48	- 1 %
Autres produits	309,63	1 961,26	N/A
Produits financiers ⁽²⁾	90 838,83	99 255,24	9 %
Sous-total	1 949 561,45	1 935 786,98	- 1 %
Charges immobilières⁽³⁾	- 99 961,93	- 117 838,28	18 %
Frais généraux	- 230 909,66	- 277 047,19	20 %
Travaux de remise en état	26 510,24	- 32 908,45	N/A
Provisions nettes⁽⁴⁾	- 40 933,57	- 234 815,04	N/A
Provisions pour charges non récupérables	20 786,48	45 218,83	N/A
Charges financières sur emprunts	0	0	
Résultat exceptionnel	0	196,02	N/A
RÉSULTAT COMPTABLE	1 625 053,01	1 318 200,83	- 19 %
Résultat comptable par part	58,02	47,06	- 19 %
Dividendes par part sur Non-Optant	48,00	48,00	0 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	54,08	53,14	- 2 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les produits

(en euros)	31 / 12 / 2013 (a)	31 / 12 / 2014 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	1 858 413	1 834 571	- 1,28 %
Autres produits	309	1 961	N/A
Produits financiers	90 839	99 255	9,27 %
Total	1 949 561	1 935 787	- 0,71 %

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 99,68 % au 1^{er} trimestre, de 99,70 % au 2^e trimestre, de 99,51 % au 3^e trimestre, et de 99,75 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation moyen est de 99,70 % en 2014⁽¹⁾.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2014, 3 lots sont vacants.

Manque à gagner : au cours de l'exercice, 1 833 587,55 euros de loyers ont été facturés. La perte locative pour vacance s'est élevée à 5 558,77 euros.

Les baux 2014

En 2014, 38 baux ont été signés.

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état) et frais généraux

Charges immobilières (en euros)	31 / 12 / 2013 (a)	31 / 12 / 2014 (b)	var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 36 748	- 49 220	34 %
Assurances	- 9 456	- 6 915	- 27 %
Honoraires	- 451	- 1 146	n/a
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 52 323	- 57 281	9 %
Autres	- 984	- 3 276	N/A
TOTAL	- 99 962	- 117 838	18 %

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Les Frais de gestion

(en euros)	31 / 12 / 2013 (a)	31 / 12 / 2014 (b)	var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 160 570	- 149 849	- 7 %
Honoraires de commissaires aux comptes	- 12 000	- 14 610	22 %
Frais divers de gestion	- 58 340	- 112 588	93 %
TOTAL	- 230 910	- 277 047	20 %

La commission de gestion est calculée au taux de 8 % sur les loyers encaissés et 4 % sur les produits de trésorerie, conformément aux résolutions votées lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2013.

Il convient de préciser que :

- la commission de gestion sur les loyers encaissés et les produits de trésorerie s'établit à 149 849 € à fin 2014,
- les frais divers de gestion incluent notamment les coûts liés à la communication réglementaire (Bulletins Trimestriels, Assemblée Générale et Rapports Annuels) pour 43 364 €, les frais bancaires pour 4 414 € ainsi que la CVAE et TVA non récupérable pour 29 865 euros, inclus en 2014).

Provision pour Grosses Réparations

(en euros)	31/12/2013	31/12/2014
Stock initial	365 000	415 000
Dotation aux provisions	50 000	227 059
Reprises de provisions	0	- 26 059
Stock fin de période	415 000	616 000

La constitution de la provision pour grosses réparations permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu pour L'Oustal des Aveyronnais est de procéder à une dotation annuelle sur la base de 2,5 années glissantes suivant la date de clôture.

L'impact en compte de résultat correspond à la dotation au titre de cette provision, ainsi que des dépenses réalisées au cours de l'exercice.

Le plan pour les trois prochaines années est le suivant :

Plan gros travaux au 31/12/14 (en euros)	2015	2016	2017	2018	Total plan
Montant	616 000	0	0		616 000
%	100 %	100 %	50 %		
Provision au 31/12/14	616 000	0	0		616 000

Remises en état

Le poste "remise en état" s'établit à 32 908 € et inclut les dépenses de la période à hauteur de 52 908 euros.

La provision pour remise en état vise à anticiper les dépenses supportées lors de la mise en location des appartements libérés. Le niveau de la provision est extrait du plan de travaux quinquennal et couvre les 3 années suivantes de travaux, soit au 31 décembre 2014, 105 000 €.

(en euros)	31/12/2013	31/12/2014
Stock initial	170 000	125 000
Dotation aux provisions	0,00	32 908
Reprises de provisions	- 45 000	- 52 908
Stock fin de période	125 000	105 000

Le principe de provisionnement des travaux de remise en état est établi sur 3 années du plan de travaux quinquennal.

Plan quinquennal (en euros)	Budget de remise en état					Total
	2015	2016	2017	2018	2019	
Plan remise en état au 31/12/2013	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	175 000
%	100 %	100 %	100 %			
Provision au 31/12/2013	35 000	35 000	35 000			105 000

Les contentieux

Contentieux localifs

Le montant des dotations nettes aux créances douteuses est de 7 756 € sur 2014.

Contentieux significatifs

Néant.

Les résultats

(en euros)	31/12/2013 (a)	31/12/2014 (b)	Var (b-a)/a
Résultat comptable	1 625 053	1 318 201	- 19 %
Résultat comptable par part	58,02	47,06	- 19 %

La distribution

La distribution courante de 2014

La distribution courante de l'exercice 2014 s'est établie à 1 344 480 € non optant au PF et la distribution pour une part en pleine jouissance est de 48,00 €.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2014	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	1 514 700,48	54,08
Résultat comptable	1 318 200,83	47,06
Distribution annuelle non-optant	- 1 344 480,00	48,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	1 488 421,28	53,14

La distribution prévisionnelle de 2015

Au regard du niveau actuel de réserves de L'Oustal des Aveyronnais (1,2 ans de distribution), nous projetons de maintenir des acomptes prévisionnels de dividendes sur la base de 48 € par part et par an.

Les expertises

La société CBRE Valuation, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2014 à l'actualisation des valeurs d'expertise de l'immeuble qui constitue le patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 29 700 000 € hors droits et à 31 541 400 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2014 de 32 853 018,56 € soit une hausse de 6,05 % par rapport à 2013.

(en euros)	Réel 2013	Réel 2014	Évolution 2013/2014
Valeur de réalisation	30 978 298	32 853 018	6,05 %

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant la valeur d'expertise de l'immeuble, ainsi que les principales caractéristiques.

Rapport de la Société de Gestion

Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{er} septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

	2011		2012		2013		2014		Évolution 2014/2013	
	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais						
Marché des parts	267	228 771 €	278	243 385 €	244	220 504 €	428	411 383 €	75,41 %	86,56 %
Marché de gré à gré	92	77 250 €	100	83 600 €	70	61 800 €	188	340 733 €	168,57 %	451,35 %
TOTAL	359	306 021 €	378	326 985 €	314	326 985 €	616	752 116 €	-	-

En 2014, 428 parts ont ainsi été échangées sur le marché secondaire.

Au 31 décembre 2014, aucune part n'est en attente de cession.

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 188 parts.

Évolution du prix de la part hors frais

Période	Prix d'exécution hors frais
Janvier 2014	950,00 €
Février 2014	931,00 €
Mars 2014	926,00 €
Avril 2014	960,00 €
Mai 2014	965,00 €
Juin 2014	965,00 €
Juillet 2014	970,00 €
Août 2014	970,00 €
Septembre 2014	965,00 €
Octobre 2014	-
Novembre 2014	1 061,00 €
Décembre 2014	975,00 €

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 : 10,73 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 9,13 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Distribution (en €)	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	46,51 €	44,00 €	41,74 €	40,00 €	46,26 €
dont RAN et/ou PVI (%) ⁽²⁾	1,96 %	0,00 %	0,00 %	3,98 %	0,00 %	4,65 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	5,93 %	17,10 %
Prix n (en €)	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €	691,85 €
Taux de distribution (en %)	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %	6,16 %	6,01 %	5,72 %	5,83 %	6,69 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PF) 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) RAN : Report à nouveau - PVI : Plus value immobilière.

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

	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Prix n (en €)	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €	691,85 €
Variation n/n-1 (en %)	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %	-1,90 %	3,16 %	0,34 %	6,26 %	-0,79 %	4,05 %

(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.

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2015

Les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts. Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre. L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI (à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt).

Fiscalité des revenus

Associés personnes physiques

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Les prélèvements sociaux s'élèvent actuellement aux taux de 15,5 %.

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense de prélèvement, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux sus-cités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Associés personnes morales

Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article.

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Associés personnes physiques

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Associés personnes morales

Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme, c'est-à-dire que les plus-values sont comprises dans le résultat ordinaire, excepté les plus-values à long terme afférentes à des titres de participation (et assimilés) ou à des droits de propriété intellectuelle.

Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéfices agricoles sont taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus.

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.

Les plus-values sur cessions de parts de sociétés de personnes ou de ses actifs sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal au régime des plus ou moins-values des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Revenus fonciers

Pour les associés non-résidents, une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹ est nécessaire. L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits. Les revenus perçus par les non-résidents sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Revenus financiers

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 % (sous réserve de certaines exceptions).

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents français quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents. Le taux applicable est de 19 % pour les associés non-résidents, et de 75 % pour ceux domiciliés fiscalement dans un ETNC². Les plus-values réalisées par les non-résidents (sauf résidents ETNC) sont soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
47,06	48,00	53,69	50,37	3,32

1 Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50.

2 Ce taux d'imposition devrait faire l'objet d'un ajustement dans une prochaine loi de finances.

Rapport de la Société de Gestion

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance, les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS

Mesdames, Messieurs,

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour L'Oustal des Aveyronnais, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de Surveillance des S.C.P.I. gérées par la Société de Gestion.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de cinq parts.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, et s'il le juge nécessaire un Vice-président et un secrétaire éventuellement choisis en dehors de ses membres. Ils forment ensemble le Bureau du Conseil de Surveillance, ils sont élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Lors de l'Assemblée Générale susceptible de voter la dissolution et la mise en liquidation amiable de la société, les membres du Conseil en exercice pourront être nommés, le cas échéant, sur proposition du Liquidateur, pour toute la durée de la liquidation. Cette proposition sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Un Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance précise et complète les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le Règlement s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement Intérieur et devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

Le Règlement Intérieur a été adopté lors de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et il pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la société.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. La Société de Gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars et début décembre). L'ordre du jour des réunions est établi conjointement entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance et comporte toujours un point sur les questions diverses.

Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne.
- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers (articles 313-1 à 313-3, 313-5 à 313-7, 313-54, 313-75).

II – Contrôle interne

Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière (n°2003-706) du 1^{er} août 2003, confie au Président de la société, la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.

Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Group sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV – Chapitre II – Sociétés Civiles de Placement Immobilier (articles 422-1 à 422-46-2),
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal,
- Le programme "FIDES", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group.
- le Responsable de la Conformité - Déontologie (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) d'Amundi Group.
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant une large automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

Le contrôle permanent de 1^{er} niveau est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2^e niveau sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

Le contrôle permanent de 2^e niveau est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. La Conformité - Déontologie (Compliance) contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

Le contrôle périodique (dit de 3^e niveau) est assuré par le Département Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en oeuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

III – Gestion des risques

Dispositif de gestion des risques

La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport .

Profil de risque

Risque de Marché :

a. Risque immobilier

- Type de stratégie immobilière : la Société a pour objet d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier locatif. Pour l'optimisation de la gestion, la Société peut procéder à des travaux d'amélioration , et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis et céder des éléments de patrimoine immobiliers à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La société a investi dans un immeuble mixte situé à Paris 12^e, comprenant des bureaux, des commerces, des salons de réception et des habitations.

La baisse des taux constatés sur le marché parisien et donc plus particulièrement sur l'immeuble détenus par la SCPI a eu pour conséquence une augmentation de la valeur vénale de 6,05 % qui se situe à 29,7 Millions d'euro au 31/12/2014.

- Risque sur l'investissement de la collecte : L'Oustal des Aveyronnais est une structure à capital fixe. Il n'y a donc pas de risque sur l'investissement de la collecte à ce stade.

- Risque locatif :

- Le taux d'occupation financier moyen en 2014 est de 99,70 %.
- Les loyers quittancés sont répartis, en fonction de la nature du bail : 32,6 % habitation, 22,5 % en bureaux 21,5 % en commerces et 23,4 % en salons.
- Il y a 100 locataires au 31/12/2014.

- Diversification des risques immobiliers : la diversité du portefeuille est très limitée.

- Granularité du portefeuille d'actifs : le portefeuille est concentré sur un immeuble parisien.
- Concentration sectorielle : la valeur de l'actif mixte se répartit en 16,95 % en bureaux, 13,35 % en commerces, 50,17 % en habitation et 19,53 % concernant les salons et l'auberge.

b. Risque de taux / change

- Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié à l'endettement. En effet, au 31 décembre 2014, la SCPI n'a contracté à aucun emprunt.
- Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

Risque de crédit et de contrepartie :

- Les dotations aux provisions pour créances douteuses correspondent à 0,42 % des loyers quittancés en 2014.

Risque de liquidité :

- Liquidité des parts : Le fonds est une SCPI à capital fixe. La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé. Les cessions se sont faites en 2014 à des prix inférieurs à la valeur de réalisation. En 2014, 428 parts ont été échangées sur le marché secondaire (soit 1,53 % des parts) et aucune part n'est en attente de cession au 31/12/2014. Il n'y a eu 188 parts échangées de gré à gré sur ce produit.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

Levier :

Le fonds n'a pas recours à l'endettement.

Cependant, il existe une autorisation et un plafond pour contracter des emprunts et les acquisitions payables à terme. En effet, ce plafond voté en Assemblée générale des Actionnaires est de 400 000 € au 31/12/2014. Cette autorisation peut être modifiée à la prochaine Assemblée Générale.

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Rapport de la Société de Gestion

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

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général - critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte Investissement Socialement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et étranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux - énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être - l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif avec la SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.

- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (Octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.

- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (13 membres en 2013). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre de la Performance Énergétique et Environnemental annuel du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (1 200 bâtiments et 15 millions de m²).

- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR (Investissement Socialement Responsable) appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. L'émergence d'une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs.

Dès que c'est possible les travaux entrepris sur la SCPI L'Oustal des Aveyronnais, le sont avec une recherche d'amélioration des performances énergétiques et thermiques. Ainsi les travaux qui doivent être effectués en 2015 portant sur la climatisation permettront d'une part d'améliorer le confort des utilisateurs mais également d'optimiser les performances énergétiques en passant sur une technologie moins énergivore.

Tableaux annexes

Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2013	2014
Valeurs de la société		
Valeur comptable	22 077 924,55	22 051 645,35
Valeur de réalisation	30 978 297,76	32 853 018,56
Valeur de reconstitution	34 436 051,25	36 520 385,81
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	788,22 €	787,28 €
Valeur de réalisation	1 105,97 €	1 172,90 €
Valeur de reconstitution	1 229,42 €	1 303,83 €

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2010	2011	2012	2013	2014
Montant du capital nominal	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés	1 540	1 533	1 528	1 664	1 661

Évolution du dividende

(en euros)	2010	2011	2012	2013	2014
Report à nouveau avant affectation du résultat	41,07	42,64	40,73	44,06	54,08
Dividende versé au titre de l'année après PF	47,83	47,75	46,85	46,19	47,05
PF / Dividende versé au Trésor	0,17	0,25	1,15	1,81	0,95
Résultat de l'exercice	49,58	46,09	51,33	58,02	47,06
Report à nouveau après affectation du résultat	42,64	40,73	44,06	54,08	53,14
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

Évolution du marché secondaire des parts

	2013	Rendement non-optant au PF ⁽¹⁾	2014	Rendement non-optant au PF ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	244		428	
Demandes de cession en attente	2		-	
Offres d'achat en attente	76			
Moyenne des prix moyens nets vendeurs ⁽²⁾	909,25 €	5,28 %	961,18 €	4,99 %
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	926,00 €		975,00 €	
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	1 011,19 €		1 064,80 €	

(1) Calculé sur la base de la distribution 2013 ou 2014 par part non optant au PF par rapport au prix moyen net vendeur de l'année 2013 ou 2014.

(2) Moyenne des prix d'exécution de l'année écoulée hors frais.

(PF : prélèvement forfaitaire)

Tableaux annexes

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2013	Variation	Réel 2014
Fonds collectés	19 833 434,07	0,00	19 833 434,07
Capital	17 086 100,00	0,00	17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07	0,00	2 747 334,07
Emplois des fonds	- 19 514 626,79	0,00	- 19 514 626,79
Plus ou moins-value comptables			
Investissements	- 19 514 626,79	0,00	- 19 514 626,79
Financements / emprunt			
TOTAL I	318 807,28	0,00	318 807,28

Dettes fournisseurs par échéances 2014

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2014 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	19 908,51	0	919,10	2451,13	16 538,28
TOTAL	19 908,51	0	919,10	2 451,13	16 538,28

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2010		2011		2012		2013		2014	
	Euros pour une part	% du total des revenus								
Nombre de parts en jouissance	28 010									
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	61,21	99,28 %	62,32	96,52 %	64,30	95,36 %	66,35	95,32 %	65,50	94,77 %
Produits de trésorerie avant prélèvement forfaitaire	0,82	1,33 %	2,19	3,39 %	3,13	4,64 %	3,24	4,66 %	3,54	5,13 %
Produits divers	- 0,37	- 0,61 %	0,06	0,09 %	-	-	0,01	0,02 %	0,07	0,10 %
TOTAL DES REVENUS	61,66	100,00 %	64,57	100,00 %	67,43	100,00 %	69,60	100,00 %	69,11	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 4,88	- 7,92 %	- 5,02	- 7,78 %	- 5,29	- 7,85 %	- 5,73	- 8,24 %	- 5,35	- 7,74 %
Autres frais de gestion	- 1,74	- 2,82 %	- 1,95	- 3,02 %	- 1,67	- 2,48 %	- 1,73	- 2,49 %	- 3,27	- 4,74 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,09	- 0,15 %	0,09	0,14 %	-	-	-	-	- 0,93	- 1,35 %
Charges locatives non récupérables	- 6,13	- 9,95 %	- 7,03	- 10,88 %	- 5,43	- 8,06 %	- 3,52	- 5,05 %	- 4,55	- 6,58 %
Sous-total charges externes	- 12,85	- 20,83 %	- 13,92	- 21,55 %	- 12,40	- 18,38 %	- 10,98	- 15,78 %	- 14,10	- 20,41 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	- 1,30	- 2,11 %	- 5,57	- 8,62 %	- 5,50	- 8,16 %	- 1,52	- 2,19 %	- 9,28	- 13,43 %
- autres	2,07	3,35 %	1,00	1,55 %	1,66	2,46 %	0,92	1,32 %	1,34	1,94 %
Sous-total Charges internes	0,76	1,24 %	- 4,57	- 7,07 %	- 3,84	- 5,70 %	- 0,60	- 0,87 %	- 7,94	- 11,49 %
TOTAL DES CHARGES	- 12,08	- 19,60 %	- 18,48	- 28,62 %	- 16,24	- 24,09 %	- 11,59	- 16,65 %	- 22,04	- 31,89 %
Charges financières	-	-	-	-	0,01	0,01 %	-	-	-	-
Résultat courant	49,58	80,40 %	46,09	71,38 %	51,18	75,90 %	58,02	83,35 %	47,07	68,11 %
Produits exceptionnels	-	-	-	-	0,15	0,22 %	-	-	- 0,01	- 0,01 %
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT NET COMPTATBLE	49,58	80,40 %	46,09	71,38 %	51,33	76,12 %	58,02	83,35 %	47,06	68,10 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) ⁽³⁾	- 1,58	2,55 %	1,91	2,96 %	- 3,33	- 4,94 %	- 10,02	- 14,39 %	0,94	1,36 %
Revenu distribué avant prélèvement forfaitaire	48,00	77,85 %	48,00	74,34 %	48,00	71,18 %	48,00	68,96 %	48,00	69,46 %
Revenu distribué après prélèvement forfaitaire	47,83	77,57 %	47,75	73,95 %	46,85	69,48 %	46,19	66,36 %	47,05	68,08 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice,

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises,

(3) variation du report à nouveau avant distribution de l'exercice.

Situation des investissements

Adresse	Date acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits d'enregistrement
1 à 9 Rue de La Nativité	12/07/95	1996	Résidentiel	2 774	19 514 626,79	29 700 000	1 841 400
11 à 19 Rue de L'Aubrac			Bureaux	1 030		-	
34 à 36 Rue Gabriel Lamé			Commerces	942			
75012 - PARIS			Locaux d'activités et mixtes 42 parkings	1 914			
TOTAL 2014			1 immeuble(s)	6 660	19 514 626,79	29 700 000	1 841 400
Rappel 2013			1 immeuble(s)	6 660	19 514 626,79	28 000 000	1 736 000

Comptes annuels

au 31 décembre 2014

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29	28 000 000,00	19 450 646,29	29 700 000,00
Agencements et installations	63 980,50		63 980,50	
Immobilisations en cours				
Sous-total 1	19 514 626,79	28 000 000,00	19 514 626,79	29 700 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 415 000,00		- 616 000,00	
Provisions pour travaux de remise en état	- 125 000,00	- 125 000,00	- 105 000,00	- 105 000,00
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	- 540 000,00	- 125 000,00	- 721 000,00	- 105 000,00
TOTAL I	18 974 626,79	27 875 000,00	18 793 626,79	29 595 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Sous-total 1	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	7 261,78	7 261,78	5 489,54	5 489,54
Locataires douteux	13 731,72	13 731,72	24 987,05	24 987,05
Provisions pour dépréciation des créances	- 11 597,65	- 11 597,65	- 19 353,29	- 19 353,29
Autres créances	27 914,35	27 914,35	160 394,73	160 394,73
Sous-total 2	37 310,20	37 310,20	171 518,03	171 518,03
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 900 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	1 010 894,89	1 010 894,89	1 099 585,91	1 099 585,91
Sous-total 3	3 910 894,89	3 910 894,89	3 999 585,91	3 999 585,91
Provisions générales pour risques et charges				
	0,00	0,00	- 818,12	- 818,12
Dettes				
Dettes financières	- 342 095,75	- 342 095,75	- 338 822,47	- 338 822,47
Dettes d'exploitation	- 113 009,24	- 113 009,24	- 44 757,75	- 44 757,75
Dettes diverses	- 464 802,34	- 464 802,34	- 603 687,04	- 603 687,04
Sous-total 4	- 919 907,33	- 919 907,33	- 987 267,26	- 987 267,26
TOTAL II	3 103 297,76	3 103 297,76	3 258 018,56	3 258 018,56
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	22 077 924,55		22 051 645,35	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		30 978 297,76		32 853 018,56

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2014	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2014
Capital				
Capital souscrit	17 086 100,00			17 086 100,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	17 086 100,00			17 086 100,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	4 270 096,97			4 270 096,97
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 522 762,90			- 1 522 762,90
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	2 747 334,07			2 747 334,07
Écarts d'évaluation	0,00			0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Réserves	729 790,00			729 790,00
Report à nouveau	1 234 128,18	280 572,30		1 514 700,48
Sous-total 3	1 963 918,18	280 572,30		2 244 490,48
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2014			1 318 200,83	1 318 200,83
Acomptes sur distribution 2014			- 1 344 480,03	- 1 344 480,03
Résultat de l'exercice 2013	1 625 053,01	- 1 625 053,01		
Acomptes sur distribution 2013	- 1 344 480,71	1 344 480,71		
Sous-total 4	280 572,30	- 280 572,30	- 26 279,20	- 26 279,20
TOTAL GÉNÉRAL	22 077 924,55	0,00	- 26 279,20	22 051 645,35

Tableau Récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et construction locatives				
Habitations/commerce/bureaux	19 514 626,79	28 000 000	19 514 626,79	29 700 000
Immobilisations en cours				
TOTAL	19 514 626,79	28 000 000,00	19 514 626,79	29 700 000,00

Comptes annuels

au 31 décembre 2014

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2013		31 décembre 2014	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	370 887,19		405 640,22	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	55 237,81		102 128,04	
Grosses réparations	0,00		26 059,40	
Autres charges immobilières	43 277,40		25 306,86	
Sous-total 1		469 402,40		559 134,52
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	209 101,34		241 543,18	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	578,70		7 755,64	
Provisions pour grosses réparations et remise en états	50 000,00		259 967,85	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	20 960,33		33 598,15	
Sous-total 2		280 640,37		542 864,82
Charges financières				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		0,00		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		0,00		0,00
TOTAL DES CHARGES		750 042,77		1 101 999,34
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	1 858 412,99		1 834 570,48	
Charges facturées	370 887,19		405 640,22	
Produits annexes	309,63		1 961,26	
Sous-total 1		2 229 609,81		2 242 171,96
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	54 645,13		78 967,85	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	2,01		1,14	
Sous-total 2		54 647,14		78 968,99
Produits financiers				
Produits financiers	90 838,83		99 255,24	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		90 838,83		99 255,24
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	0,00		- 196,02	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		0,00		- 196,02
TOTAL DES PRODUITS		2 375 095,78		2 420 200,17
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		1 625 053,01		1 318 200,83

Règles et méthodes comptables

Généralités

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

D'autre part, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent
- Le compte de résultat sous sa forme standard
- l'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne "valeurs bilantielles") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeurs bilantielles" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Provisions pour créances locataires

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

Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, il n'est pas défalqué du montant de la créance douteuse tant que le locataire est en place.

Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Des dotations complémentaires sont éventuellement enregistrées si des travaux spécifiques, non couverts par la dotation forfaitaire, sont à réaliser.

Provisions pour charges

- Le principe du calcul d'une provision forfaitaire a été abandonné en 2005 pour les remises en état. Par prudence et sur la base d'estimations, la provision pour travaux correspond désormais à un niveau de dépenses représentant trois années du budget des remises en état ajustées le cas échéant sur la base du plan quinquennal. Le principe de provisionnement des grosses réparations est le suivant, à savoir une dotation annuelle sur la base 2,5 années glissantes suivant la date de clôture.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 8 % du montant hors taxes des recettes locatives,
- 4 % HT sur les produits de trésorerie.

La commission est plafonnée statutairement à 10 % des loyers facturés.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi Immobilier, concernant la SCPI L'Oustal des Aveyronnais, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législat.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2014
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	8 628,09			8 628,09
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	8 628,09			8 628,09
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	63 980,50			63 980,50
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	347 736,21			347 736,21
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	93 162,24			93 162,24
Sous-total 2	19 955 525,24			19 955 525,24
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	75 000,00			75 000,00
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	75 000,00			75 000,00
TOTAL	20 039 153,33			20 039 153,33

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2014
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	8 628,09			8 628,09
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	8 628,09			8 628,09
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	347 736,21			347 736,21
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	93 162,24			93 162,24
Sous-total 2	440 898,45			440 898,45
TOTAL	449 526,54			449 526,54

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2014
Créances douteuses	11 597,65	7 755,64	0,00	19 353,29
Pertes et charges non récupérables				
Travaux de Grosses Réparations	415 000,00	227 059,40	26 059,40	616 000,00
Travaux de remise en état	125 000,00	32 908,45	52 908,45	105 000,00
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	551 597,65	267 723,49	78 967,85	740 353,29

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2014
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	342 095,75		338 822,47	338 822,47
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	30 050,35	17 457,38		17 457,38
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13		2 451,13
Autres dettes d'exploitation	82 958,89	27 300,37		27 300,37
Dettes aux associés	396 464,91	513 700,98		513 700,98
Dettes fiscales	2 408,74	3 323,35		3 323,35
Autres dettes diverses	63 477,56	84 211,58		84 211,58
TOTAL	919 907,33	648 444,79	338 822,47	987 267,26

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2014
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	75 000,00		75 000,00	75 000,00
Autres créances				
Sous-total 1	75 000,00	0,00	75 000,00	75 000,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	964,63	0,00		0,00
Créances locataires	20 993,50	30 476,59		30 476,59
Créances fiscales	23 239,60	10 832,76		10 832,76
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	3 710,12	149 561,97		149 561,97
Sous-total 2	48 907,85	190 871,32		190 871,32
TOTAL	123 907,85	190 871,32	75 000,00	265 871,32

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2013	Variations		Situation de clôture au 31/12/2014
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges	7 322,47			0,00
Reprises de provisions pour remise en état	45 000,00	7 908,45		52 908,45
Reprises de provisions pour grosses réparations		26 059,40		26 059,40
TOTAL	52 322,47	33 967,85	0,00	78 967,85
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	25,76		25,76	0,00
Impôts fonciers non refacturables	36 466,55	4 526,45		40 993,00
Taxes sur les bureaux	787,00	0,00		1 119,00
Taxes sur les ordures ménagères	297,46		6,26	291,20
Taxe additionnelles (CRL)	14 772,00	105,88		14 877,88
Taxes sur Logements vacants				
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations				
Divers	-9 071,37	-22 902,85		-31 974,22
TOTAL	43 277,40	-18 270,52	32,02	25 306,86
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	160 569,73		10 720,96	149 848,77
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	12 000,00	34 148,00		46 148,00
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	36 531,61	9 014,80		45 546,41
TOTAL	209 101,34	43 162,80	10 720,96	241 543,18
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Dotations aux provisions pour remise en état	0,00	32 908,45		32 908,45
Dotations aux provisions pour grosses réparations	50 000,00	177 059,40		227 059,40
TOTAL	50 000,00	209 967,85	0,00	259 967,85

Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

Comme les années précédentes, votre Conseil de Surveillance a assuré au cours de l'année 2014, sa mission générale de vérification et de contrôle et a été tenu régulièrement informé de la gestion de L'Oustal des Aveyronnais.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2014 et avons été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende.

Le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Commentaires sur les comptes et résultats de l'exercice

Le Conseil a fait ressortir les différents éléments constitutifs du dividende exprimés en € par part ayant pleine jouissance en les comparant à ceux de l'exercice précédent.

La lecture de ce tableau permet d'appréhender comment se forme le résultat de votre Société et son évolution.

Les principales données s'établissent comme suit :

Rappel du nombre de parts en jouissance : 28 010

En Euros par part en jouissance	Exercice 2013	Exercice 2014	Evolution en %
Résultat d'exploitation	54,78	43,52	- 21 %
Résultat financier brut (*)	3,24	3,54	9 %
Résultat exceptionnel	0	0	
Résultat (bénéfice)	58,02	47,06	- 19 %
Prélèvement sur le report à nouveau	0	0,94	
Abondement au report à nouveau	10,02	0	
Dividende	48,00	48,00	
Dividende/PFL versé au Trésor	46,19	47,05	2 %

(*) Certificats de dépôts négociables

I/ Le résultat d'exploitation

La diminution du résultat d'exploitation est liée principalement à la dotation à la provision pour grosses réparations sur la période. La révision du plan quinquennal est venue en effet impacter de manière significative les comptes clos au 31 décembre 2014. Elle permet de couvrir les travaux de changement de la climatisation, de rénovation des parties communes des logements et de remise en état des locaux de bureaux libérés par Beuralia le 30 juin 2015.

Hormis les loyers, le résultat d'exploitation inclut également les charges variables immobilières (charges locatives, assurances, impôts, honoraires de commercialisation, etc.) et les charges fixes telles que les honoraires d'expertise ou encore les frais d'administration de la SCPI (Assemblées Générales, rapport annuel, bulletins d'information, etc.).

Les parts de la S.C.P.I.

1 - Mouvements de parts

A l'occasion de chaque réunion du Conseil, nous avons été informés des mouvements de parts constatés.

Marché des parts

En 2014, 428 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 411,4 K€ soit une diminution de près de 25 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 926,00 € hors frais en décembre 2013 a augmenté pour s'établir en décembre 2014 à 975,00 € (1 064,80 € frais inclus).

Le poste de charges comprend également les honoraires de la Société de Gestion. Cette rémunération est assise sur les recettes encaissées et sur les produits financiers. La commission de gestion s'élève à fin 2014 à 149 848,77 €.

Entre 2014 et 2013 la commission de gestion basée sur les loyers encaissés a diminué de - 7 %.

II/ Le résultat financier brut

Votre SCPI dispose de conditions particulières sur les placements en dépôt à terme (DAT) souscrits auprès du Crédit Agricole Nord Midi Pyrénées.

Le taux fin 2014 est de 3,50 % à comparer à 3,20 % fin 2013.

III/ Le résultat

Le résultat courant de la SCPI est de 1.318.200,83 euros en baisse de 19 % par rapport à 2013 (s'expliquant par la dotation exceptionnelle en Grosses Réparations visant à couvrir les travaux évoqués ci-dessus).

IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice 2014 est fixé à 47,05 € par part (optant au PFL) et 48 € par part (non optant).

Après affectation du résultat 2014, le report à nouveau, passera de 54,08 € par part, à 53,14 € par part.

V/ Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2015, la Société de Gestion décide de maintenir le niveau d'acomptes trimestriels à 12 € par part, soit une distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2015 de 48 € par part non optant, soit à un niveau identique à 2014.

Pour apprécier le résultat, nous vous rappelons l'évolution du résultat par part des années 2007 à 2014 :

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	Évolution 2013/2014
45,17 €	52,46 €	45,77 €	49,58 €	46,09 €	51,33 €	58,02 €	47,06 €	- 19 %

Au 31 décembre 2014, les parts en attente de cession représentaient 0,20 % de la capitalisation et aucune offre d'achat était en attente.

Il y a eu en 2014 une distribution par part de 48,00 €, pour un rendement rapporté au prix d'exécution du 31/12/2014 de 4,92 % hors frais (4,51 % frais inclus).

Gré à gré

En 2014, 188 parts ont échangées sur le marché de gré à gré.

Rapport général du Conseil de Surveillance

2 - Valeur de la Société

La valeur d'expertise hors droit ressort à fin 2014 à 29,7 M€, ce qui porte la valeur de réalisation à 1 172,90 € par part (contre 1 105,97 € par part en 2013).

La valeur de réalisation se situe 53,87 % au-dessus du prix de souscription d'origine qui était de 762,24 €.

Conventions et rémunération de la Société de Gestion

Le Conseil rappelle la commission perçue par la Société de Gestion pour l'exercice 2014 :

- pour l'administration et la gestion de la Société de 8 % H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4 % H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie ; il est rappelé que, conformément aux statuts, cette rémunération sera de 8 % H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4 % H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie pour l'exercice 2014.

- en matière de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion :

- pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € HT par type d'opération,

- pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré : une somme forfaitaire de 50 € HT par acte.

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, sauf en cas de transferts de parts, sont de 5 % du prix de cession, à régler par les parties avant l'envoi du dossier à la Société de Gestion.

- en cas de cession de parts, par l'intermédiaire de la Société de Gestion : 4,20 % T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur ; les droits d'enregistrement de 5 % sont également à la charge de l'acquéreur.

Prise en charge de la prestation de services de l'association à hauteur de 25 000 € TTC.

Votre Conseil après avoir débattu sur le rôle essentiel que joue l'Association L'Oustal des Aveyronnais, reconnaît la qualité du travail effectué par celle-ci, qui, entre autre, permet d'obtenir un taux de remplissage exceptionnel (99,70 %).

D'un commun accord avec tous les membres du Conseil de Surveillance, le Conseil a demandé à la Société de Gestion de reconduire à l'Assemblée Générale une résolution prévoyant une participation de 25 000 € TTC à l'Association afin que l'association puisse continuer à exercer ce rôle essentiel pour la bonne gestion locative des logements garantissant la pérennité des revenus.

Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. soumises à votre approbation :

- la valeur comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs. Elle s'élève à 22 051 645,35 € soit 787,28 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs. Elle s'élève à 32 853 018,56 € soit 1 172,90 € par part,

- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine. Elle s'élève à 36 520 385,81 € soit 1 303,83 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions.

Nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de Surveillance,
M. Roger RIBEIRO

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société L'Oustal des Aveyronnais, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. La valeur vénale de l'immeuble, présentée dans ces comptes a été déterminée par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation de l'immeuble réalisée par la société CBRE, expert externe en évaluation nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale de l'immeuble, déterminée par

l'expert externe en évaluation, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- La méthode d'évaluation des provisions pour grosses réparations est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues.

- L'immeuble détenu par la société a fait l'objet d'une évaluation par un expert externe en évaluation. Nous nous sommes assurés de la concordance entre la valeur estimée de l'immeuble communiquée par la Société de Gestion dans l'état du patrimoine et la valeur vénale déterminée par l'expert.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie et Millau, le 8 avril 2015

Les Commissaires aux comptes
MAZARS
GILLES DUNAND-ROUX

CHRISTIAN RUBIO
CHRISTIAN RUBIO

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-76 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de

l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-76 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Par ailleurs nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 3 juillet 2014 a décidé de maintenir la commission de gestion à 8 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 4 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2014.

Pour l'exercice 2014, cette rémunération s'est élevée à 149 849 euros HT.

Rémunérations de souscription (statutaire) :

L'article XVII des statuts prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription de 5 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux.

Au titre de l'exercice 2014, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

L'article XVII des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession égale à 4,20 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2014, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

L'article XVII des statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- une somme forfaitaire de 63,73 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- une somme forfaitaire de 38 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2014, aucune commission de cette nature n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 8 avril 2015

Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
GILLES DUNAND-ROUX

Texte des résolutions

Résolutions à titre ordinaire

Première résolution – Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2014 tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution – Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution – Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution – Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution – Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- | | |
|---|-----------------------|
| • le résultat de l'exercice clos en 2014 de : | 1 318 200,83 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | <u>1 514 700,48 €</u> |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 2 832 901,31 € |

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 344 480,03 €,
soit : 48,00 € par part de la SCPI
en pleine jouissance,
correspondant
au montant des
acomptes déjà versés
aux associés.
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 1 488 421,28 €,
soit : 53,14 € par part de la SCPI.

Sixième résolution – Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI au 31 décembre 2014 telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 22 051 645,35 €, soit 787,28 € par part,
- valeur de réalisation : 32 853 018,56 €, soit 1 172,90 € par part,
- valeur de reconstitution : 36 520 385,81 €, soit 1 303,83 € par part.

Septième résolution – Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

Huitième résolution – Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 6 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos en 2015.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Neuvième résolution – Autorisation d'emprunts

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

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2015.

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

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

Onzième résolution – Pouvoirs en vue des formalités

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

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),
- NON à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2^e tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

...vous souhaitez assister au 2^e tour :

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2^e tour :

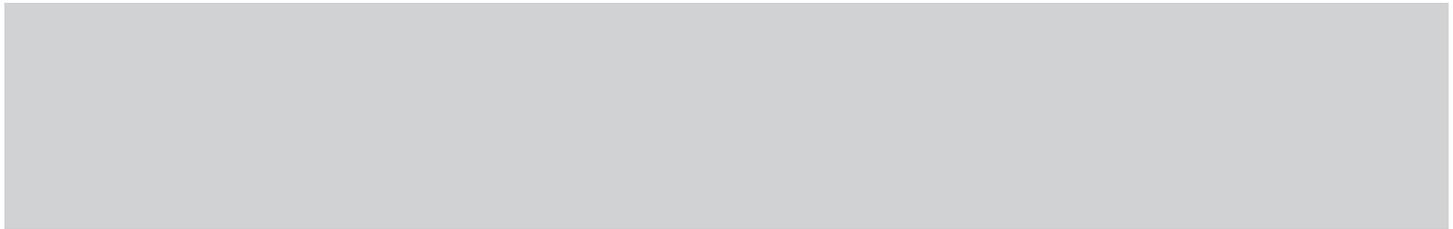
Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

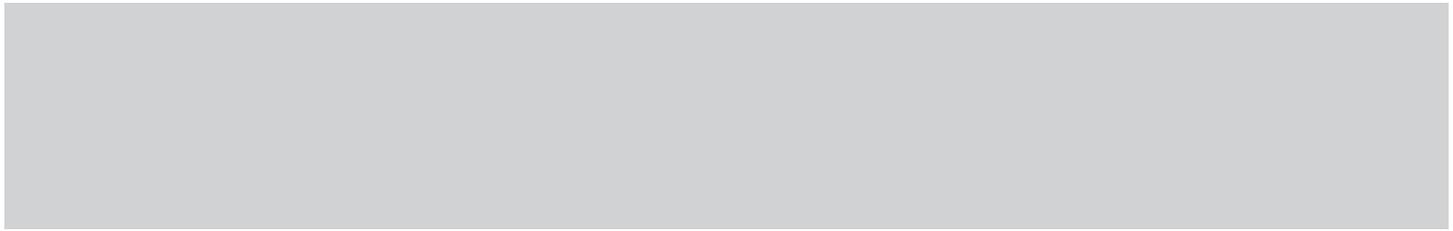
Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

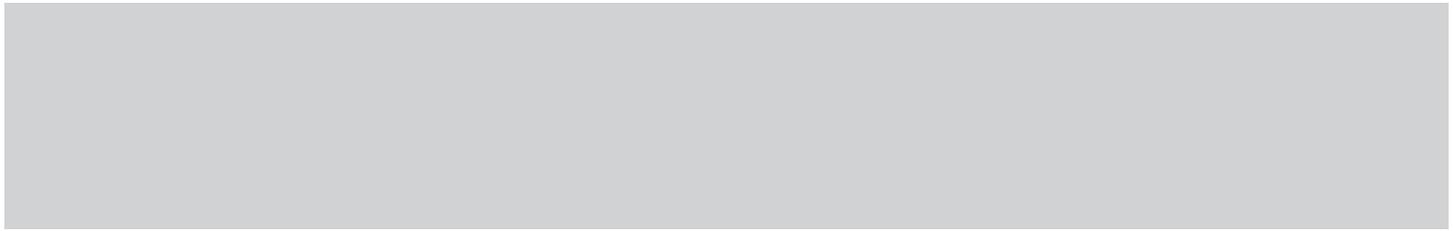
Le recours à la télécommunication électronique pour le dossier de convocation aux Assemblées Générales a été mis en place cette année pour votre SCPI.

Les associés ayant donné leur accord écrit avant fin avril 2015 pourront donc bénéficier de ce nouveau mode de communication en lieu et place d'un envoi postal.

A partir du 12 mai 2015, ces associés recevront un courrier leur précisant les modalités de connexion au site dédié au dossier de convocation aux Assemblées Générales.







L'Oustal des Aveyronnais – Société Civile de Placement Immobilier

Visa SCPI n° 03-03 du 28/02/2003 - Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 Paris. Adresse postale - 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

Société de gestion

Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007, Société Anonyme au capital de 15 666 374 euros - Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429837.

Distributeur

Crédit Agricole S.A. - Siège Social : 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex - SA au Capital de 7 494 061 611 € - 784 608 416 RCS Nanterre.