
La confiance
ça se mérite

Amundi

Rapport Annuel 2017

L'Oustal des Aveyronnais

SCPI à Capital Fixe

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2017	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	17
Situation des investissements au 31 décembre 2017	20
Comptes annuels au 31 décembre 2017	21
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport général du Conseil de Surveillance	32
Rapports des Commissaires aux Comptes	34
Texte des résolutions	37
Annexe aux résolutions	38
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	39

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2017

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT 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 Raymond NOYER Muriel SACRISPEYRE Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs - Représentée par Monsieur Philippe CLARIS MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Denis SAULES

Commissaires aux Comptes

Titulaires	DELOITTE & ASSOCIÉS - Monsieur Sylvain GIRAUD
------------	---

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

au 31 décembre 2017

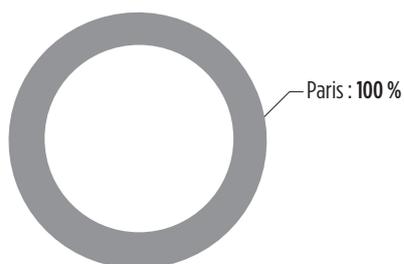
Date de création	1993
Nombre de parts souscrites	28 010
Valeur de réalisation	36 487 745,16 €
Nombre d'associés	1 636
Nombre d'immeubles (directs et indirects)	1
Surface du patrimoine	6 660 m ²
Nombre de locataires	97
Taux d'occupation Financier Annuel	97,04
Résultat par part	44,63 €
Dividende par part non optant PFNL	44,00 €
Dividende par part optant PFNL	44,00 €
Dont distribution de plus-value immobilière	
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2017) (RAN) ⁽¹⁾	54,82 €

PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

(1) le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 4,44 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux et des remises en état en application du nouveau plan comptable en vigueur.

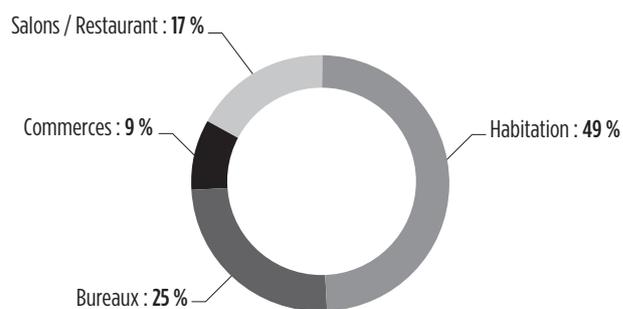
Répartition du patrimoine sur la base des valeurs d'expertises

Par zones géographiques



Par types 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 2017 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprises et résidentiel en 2017 et les éléments marquants de la vie des 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 la SCPI L'Oustal les Aveyronnais.

Le contexte macro-économique

L'année 2017 a été marquée avant tout par des chiffres économiques nettement meilleurs qu'attendu, montrant le déroulement d'un cycle de croissance bien synchronisé à l'échelle mondiale. Les surprises positives ont été particulièrement fortes et régulières en zone euro, une dynamique de croissance très robuste s'est maintenue aux Etats-Unis et en Chine et les autres pays émergents sont restés sur la trajectoire d'amélioration initiée en 2016. Du point de vue des risques politiques, alors qu'un virage protectionniste était redouté en début d'année aux Etats-Unis, les décisions en ce sens sont restées très limitées en 2017. En zone euro, les risques pour l'intégrité des institutions européennes ont fortement diminué à l'issue des élections françaises du printemps. Dans le monde émergent, si l'année a été marquée par quelques tensions géopolitiques, le 19^{ème} Congrès du Parti communiste chinois a donné une impression de stabilité et de nouvelles directions claires pour la politique économique.

La Banque Centrale Européenne a annoncé, en octobre 2017, une extension de son programme d'achat d'actifs au moins jusqu'en septembre 2018, assortie d'une diminution du volume des achats mensuels (effective à partir de janvier 2018).

Les taux allemands ont légèrement monté en 2017 alors que les taux américains ont fini l'année à peu près là où ils l'ont commencée. Le principal événement de 2017 sur le marché des changes a été la forte appréciation de l'euro face au dollar.

En 2017, la France a connu une croissance économique de 2 %, après 1,1 % en 2016. Il faut remonter à 2011 pour observer une croissance supérieure ou égale à 2 %. Ce résultat favorable a été alimenté par la demande intérieure, dont l'investissement qui a augmenté de 3,8 % en 2017.

2017 a aussi signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à leur moyenne de longue période sur fond de baisse du chômage : en France métropolitaine, celui-ci est passé à 8,6 % au 4^e trimestre 2017 contre 9,7 % un an plus tôt. C'est un point bas en 8 ans.

Le marché de l'immobilier d'entreprises en France

Le marché des bureaux en Île-de-France

Une année très active et des hausses de loyer modérées et circonscrites

Les commercialisations de bureaux franciliens ont atteint 2,6 millions de m² en 2017, au plus haut depuis 2007. Ces volumes ont été portés par des grandes transactions notamment en fin d'année. Au total 88 opérations portant sur des actifs supérieurs à 5 000 m² ont ainsi été recensées en 2017, soit 23 de plus qu'en 2016. Notons la location, rare par son ampleur, de près de 90 000 m² par un groupe bancaire dans les Tours Duo (Paris 13^e).

L'activité dans Paris Centre Ouest a été très dynamique, avec plus de 645 000 m² commercialisés, un volume porté par les grandes transactions. Le volume des opérations inférieures à 5 000 m² y est cependant en baisse sur un an, en raison notamment d'un manque d'offre. Après une année 2016 record, les commercialisations de bureaux à La Défense retrouvent un niveau en phase avec leur moyenne de longue période. En 2^e Couronne, les commercialisations de bureaux continuent de souffrir.

Le Croissant Ouest (600 000 m²) et la 1^{ère} Couronne (436 800 m²) ont vu les commercialisations croître sur 1 an et dépasser leur moyenne décennale. Cette dynamique s'explique notamment par le manque d'offre de surfaces localisées dans Paris : cela a semble-t-il incité des grands utilisateurs à élargir leur implantation cible à la périphérie proche.

Le bon niveau de commercialisations a favorisé une diminution des surfaces vacantes de 5 % sur 1 an : au 1^{er} janvier 2018, 3,4 millions de m² étaient disponibles en Ile-de-France, un point bas depuis mi-2009. Le taux de vacance francilien continue de baisser et passe en dessous de la barre symbolique des 6 %, à 5,9 % fin 2017.

La dichotomie persiste entre marché parisien d'un côté et périphérie de l'autre. Ainsi le taux de vacance de Paris Centre Ouest atteignait 3 % fin 2017, un point bas en près de 15 ans alors que celui du Croissant Ouest tutoyait les 10 % malgré une baisse sur 1 an.

Au-delà des volumes globaux, les surfaces neuves ou restructurées, particulièrement appréciées des grands utilisateurs, n'atteignent que 15 % de l'offre disponible fin 2017, contraignant la palette de choix des utilisateurs. D'ailleurs, éprouvant certaines difficultés à trouver des grandes surfaces neuves / restructurées dans leur zone cible, des grands utilisateurs se sont portés sur des programmes à construire ou en cours de construction / restructuration.

Compte tenu de l'offre restreinte, une légère pression à la hausse des loyers faciaux est observée dans Paris Centre Ouest, et dans une moindre mesure dans certains sous marchés périphériques. En périphérie, la vacance assez

forte est un frein aux hausses de loyers. Le loyer facial prime a ainsi augmenté à Paris au 4^e trimestre 2017 (+5 %), atteignant 850 € hors taxes/hors charges/m²/an.

Si un fléchissement a été observé en fin d'année, les mesures d'accompagnement octroyées restent globalement élevées, à 21,8 % du loyer facial au 4^e trimestre 2017. Les disparités géographiques restent marquées, avec des mesures d'accompagnement élevées en périphérie. Ils sont sensiblement inférieurs dans Paris intra-muros où, compte tenu de la faible vacance, ils ont tendance à diminuer légèrement.

Le marché des commerces en France

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements et les villes prime

En France, après +2,1 % en 2016, la croissance de la consommation des ménages a ralenti en 2017, à +1,3 %. L'Insee analyse cette évolution comme la conséquence de la disparition d'éléments ponctuels favorables en 2016 tels la vente de billets du championnat d'Europe de football, ou le changement de standard de diffusion télévisuelle mais aussi des températures plus froides en 2016.

2017 aura signé le retour de la confiance des ménages à des niveaux supérieurs à la moyenne de longue période, pour la 1^{ère} fois depuis la dernière crise financière mondiale : en décembre 2017, l'indice de confiance se situait 4% au-dessus de la moyenne de longue période. L'année aura aussi été favorable au climat des affaires du commerce de détail qui se situait, en décembre 2017, 8% au-dessus de la moyenne historique.

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements et les villes prime et s'adaptent en tentant notamment de favoriser l'expérience client, i.e. en faisant en sorte que le ressenti du client et/ ou son activité dépasse le simple fait d'acheter.

En centre-ville, les artères fréquentées continuent à attirer les enseignes, à l'image du quartier du Marais à Paris. En régions, la demande des enseignes reste relativement élevée pour les principales artères des grandes villes. Il apparaît que les valeurs locatives des emplacements les plus recherchés se maintiennent. En revanche, elles ont tendance à baisser dans les artères et villes moins fréquentées ; il arrive que le montant des droits au bail diminue - parfois fortement - sur ces artères.

Sur les 11 premiers mois de 2017, le chiffre d'affaires des centres commerciaux a légèrement augmenté (+0,5 % sur 1 an) malgré une baisse de fréquentation (-0,6 %) d'après le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC).

Le marché reste cependant lui aussi fortement segmenté. Les centres commerciaux dominants, avec une zone de chalandise élevée, voient leurs valeurs locatives rester globalement stables sur 1 an, tandis que la tendance est à la baisse pour les centres plus secondaires, en particulier pour les moyennes surfaces. Dans les centres en difficulté, les délais de commercialisation ont tendance à s'allonger et les avantages commerciaux octroyés à augmenter.

Les zones de périphérie les plus recherchées continuent à attirer les enseignes, en particulier dans les retail parks de nouvelle génération, qui font monter en gamme l'offre commerciale de périphérie. Celle-ci bénéficie de valeurs locatives sensiblement plus faibles que les centres commerciaux ou boutiques de centre-ville.

Le marché de l'investissement France

Près de 27 milliards d'€ d'investissements en immobilier d'entreprise ont été recensés en France, soit un retrait annuel de - 5 %, malgré un 4^e trimestre record (12 milliards d'euros investis). Cette baisse est en partie due à un manque d'offre sur les produits loués dans les localisations les plus recherchées. Si cette baisse annuelle contraste avec la croissance des volumes européens, elle ne doit pas masquer la grande activité du marché : les montants investis sont supérieurs de plus d'un tiers à la moyenne décennale et sont relativement proches du point haut de la décennie (2016).

Si les investisseurs ont continué à privilégier les bureaux, 2017 a été marquée par le retrait des investissements en commerces au profit de la logistique (malgré de forts volumes pour les retail parks). Les investissements en locaux d'activités et logistique illustrent l'intérêt accru des investisseurs pour cette classe d'actifs : avec près de 4,1 milliards d'euros investis, 2017 signe une année record.

Notons que la recherche de rendement incite certains investisseurs à acquérir des actifs plus risqués, notamment en termes locatifs, tout en restant généralement dans des secteurs relativement établis.

Conséquence de la forte concurrence entre investisseurs pour des actifs loués et bien localisés, de nouvelles baisses de taux de rendement prime ont été actées en 2017, par exemple pour la logistique (à 4,75 %). Pour les actifs de bureaux, le taux prime est resté stable à Paris en 2017 (3 %) mais une compression a été observée sur plusieurs marchés périphériques.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Marché de l'acquisition

Au-delà de facteurs structurels (désir d'être propriétaire, démographie, décohabitation, etc.) le marché a été favorisé par 2 facteurs : les taux de crédit bas et, surtout en début d'année, les mesures fiscales (Prêt à Taux Zéro, Pinel). Après avoir atteint un point bas fin 2016, à 1,5 %, les taux de crédit à long terme (hors assurances) ont remonté légèrement depuis le début de l'année et atteignent 1,64 % en novembre. Ce bas niveau et leur faible remontée ont favorisé les effets d'aubaine.

Après une hausse des ventes dans l'ancien en 2016 avec 845 000 transactions (+6 % sur 1 an), les ventes se sont encore intensifiées en 2017 : en cumul sur 12 mois, 957 000 ventes ont été recensées (chiffres à fin novembre 2017). Elles devraient atteindre un nouveau record en 2017, autour de 960 000 unités soit +13 % environ sur un an.

2017 a été marquée par une accélération graduelle des prix dans l'ancien. Cette croissance des prix reste modérée par rapport à celle des années 2000. A Paris, les hausses des prix sont marquées, 7,8 % sur un an en 2017. Les situations sont malgré tout hétérogènes. Par exemple, en Ile-de-France, où notre SCPI est principalement investie, au 4^e trimestre 2017, le prix standardisé* des appartements anciens a varié sur 1 an de +8,3 % à Montreuil, +4,4 % à Antony, -3,3 % à Argenteuil, - 2,9 % à Sartrouville, +1,4 % à Massy d'après les Notaires Paris - Ile-de-France.

Marché de la location

La mobilité résidentielle du secteur privé, qui est un indicateur de l'activité, a poursuivi sa baisse entamée à l'automne 2016. En 2017, le taux de mobilité atteint 28,4 % (à novembre 2017) et descend légèrement sous la barre de sa moyenne historique.

Plus de 3,2 milliards d'euros ont été investis en commerces en France en 2017 d'après CBRE. En baisse pour la 3^e année consécutive, ce volume reste cependant en ligne avec sa moyenne décennale.

Ces chiffres s'expliquent à la fois par davantage de prudence des investisseurs à l'égard des localisations plus secondaires et par un manque d'offre d'actifs prime.

D'ailleurs, sur le segment prime, les taux de rendement restent stables et bas, à environ 2,85 % pour des boutiques à Paris

Les perspectives 2018

La poursuite de la croissance économique dans le monde et en Europe devrait être favorable à la France qui pourrait connaître une croissance du PIB de l'ordre de 2 % en 2018.

Cela devrait être favorable à l'emploi et à la demande de bureaux. Compte tenu de la forte hétérogénéité des sous-marchés franciliens, une hausse modérée des loyers économiques est envisagée dans les sous-secteurs sous-offreurs, comme c'est le cas pour les bureaux de Paris Centre Ouest. En périphérie parisienne, le taux de vacance est encore élevé pour permettre une dynamique haussière des loyers économiques. L'évolution de la commercialisation des immeubles livrés en 2018 sera à suivre, en raison de leur impact sur la vacance et sur la dynamique de report de certains grands utilisateurs de Paris vers la périphérie.

La demande en immobilier des investisseurs devrait rester forte en 2018, maintenant des volumes à un niveau élevé et conservant une concurrence assez forte pour les meilleurs actifs et ceux considérés à fort potentiel. La hausse des taux à 10 ans anticipée pour 2018 devrait réduire l'écart avec les taux de rendement immobiliers prime, cet écart étant actuellement supérieur à sa moyenne de longue période. Parmi d'autres, le risque d'une hausse plus marquée des taux à 10 ans ou d'une baisse de la demande en immobilier est à considérer. Cela pourrait faire augmenter les taux de rendement immobiliers dès 2018, laissant la voie ouverte à un ajustement des valeurs.

La reprise économique pourrait s'accompagner d'un léger regain d'inflation en France, autour de 1,6 % après environ 1,2 % en 2017, ce qui serait favorable aux loyers indexés.

Les loyers de marché dans le secteur privé ont baissé en moyenne de - 1,2 % en 1 an (chiffres à fin novembre). C'est la 2^e fois qu'une telle baisse est enregistrée depuis 1998. Si des hétérogénéités existent, la baisse observée a été assez répandue, plus de 50 % des villes de plus de 10 000 habitants étant touchées. Sur les 39 villes de plus de 100 000 habitants, une baisse annuelle est observée dans 17 d'entre elles et une hausse dans 9 d'entre elles. En Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le loyer des appartements anciens a varié sur 1 an de par exemple -1,3 % à Montreuil, -1,2 % à Antony, +0,3 % à Argenteuil, - 1,4 % à Sartrouville, -2,1 % à Massy d'après www.clameur.fr.

Les perspectives 2018

Si des facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorables à l'immobilier résidentiel, la capacité d'achat immobilier des ménages devrait reculer en 2018, sous le double effet de la hausse des prix et de la hausse du taux d'emprunt. Au final, les ventes dans l'ancien devraient connaître un repli par rapport à l'année record qu'a été 2017 tout en restant assez dynamiques.

Dans le neuf, un recul des transactions plus net est envisagé du fait du recentrage des dispositifs Pinel et PTZ sur les zones tendues dès 2018.

Sources : Clameur, Crédit Agricole, Insee-Notaires, Ministère de l'Ecologie Notaires de France, CGEDD, Insee (Février 2018), CBRE, Immostat, Recherche Amundi, Insee, Cushman & Wakefield.

Définitions :

Emplacements " prime" : meilleurs emplacements

Taux de vacance : pour une zone géographique délimitée, ratio entre les locaux vides et le total des locaux existants.

Rapport de la Société de Gestion

Résumé de l'activité de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais en 2017

Au 31 décembre 2017, le résultat comptable de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais est en hausse par rapport à l'exercice 2016. Il s'établit à 44,63 € par part soit une progression de 10,20 %, légèrement supérieure aux estimations.

Cela s'explique par des produits locatifs en hausse grâce à la signature d'un bail pour le local de 462 m² libéré en 2016. Des redevances de charges de 2015 et 2016 importantes qui ont aussi eu un effet positif notable.

Le remplacement de petits équipements électriques des kitchenettes se poursuit.

Concernant l'état locatif de votre SCPI, un local commercial de 111 m² a été libéré au 3^e trimestre. Mais après une rénovation des locaux, un bail avec date d'effet le 15 décembre 2017 a été signé avec un loyer supérieur.

Le taux d'occupation financier de votre SCPI s'est amélioré sensiblement en 2017 en passant de 88,71 % à 97,04 %.

La distribution de l'exercice 2017 s'établit à 44 € par part en pleine jouissance, conforme au prévisionnel.

La valeur d'expertise du patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais s'élève à 33 860 000 € en hausse de 0,77 % sur un an ce qui est le reflet de l'appréciation globale des actifs de bureaux ou résidentiels parisiens.

Le nouveau Commissaire aux Comptes de votre SCPI élu lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2017, est désormais SA Deloitte & Associés et ce pour une période de six exercices.

Les perspectives 2018 de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais

L'année 2018 commence idéalement avec un taux d'occupation physique de 100 % pour les lots de bureaux et commerces. Cela permettra au Taux d'Occupation Financier de poursuivre son rebond.

Côté habitation, le remplacement de divers équipements électriques dans les cuisines, des chauffe-eaux ou de convecteurs se poursuivra en 2018 au gré des départs de locataires.

Concernant les travaux de plus grande ampleur, des études sont lancées pour la rénovation des parties communes (hall, escaliers et paliers) de la partie habitation avec une réalisation dans le prolongement.

L'état locatif de la SCPI ne prévoit pas de départ majeur pour l'année 2018. Compte tenu de cet élément et du plan de travaux prévisionnel, le résultat estimé 2018 devrait rester proche de 44 €.

Ainsi, la Société de Gestion, en accord avec le Conseil de Surveillance, maintient son objectif de distribution 2018 à un niveau identique à celui de 2017 (44 € par part), soit les trois premiers acomptes sur la base de 11 € par part et par trimestre, et d'ajuster le dernier en fonction des événements intervenus durant l'année et du prévisionnel de l'année 2019.

Changement de méthode comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision pour gros entretien.

Les comptes de L'Oustal des Aveyronnais

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

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	1 612 850,53	1 710 411,34	6,05 %
Autres produits	654,72	7 920,00	
Produits financiers ⁽²⁾	69 042,59	6 304,51	-90,87 %
Sous-total	1 682 547,84	1 724 635,85	2,50 %
Charges immobilières⁽³⁾	-95 620,65	-104 107,32	8,88 %
Frais généraux	-250 399,96	-249 583,54	-0,33 %
Travaux de remise en état	-76 609,42	-119 784,68	56,36 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-23 244,50	1 615,66	
Provisions pour charges non récupérables	-102 819,97	-2 793,76	-97,28 %
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel	623,38		
RÉSULTAT COMPTABLE	1 134 476,72	1 249 982,21	10,18 %
Résultat comptable par part	40,50	44,63	10,18 %
Dividendes par part sur Non-Optant au PFNL	-44,00	-44,00	
Dont Distribution plus-value immobilière	0,00	0,00	
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	49,76	54,82 ⁽⁵⁾	10,17 %

- (1) loyers et produits annexes de gestion locative.
 (2) produits de rémunération des comptes bancaires.
 (3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs.
 (4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.
 (5) le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 124 226,84 euros soit 4,44 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux (pour 19 224,84 euros) et des remises en état (pour 105 000 euros) en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Les produits

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	1 612 850,53	1 710 411,34	6,05 %
Autres produits	654,72	7 920,00	
Produits financiers	69 042,59	6 304,51	-90,87 %
Total	1 682 547,84	1 724 635,85	2,50 %

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2017, il y avait 3 lots vacants (3 logements représentant en cumul 91 m²).

Les baux 2017

Concernant les logements, le renouvellement usuel des locataires a entraîné la prise d'effet de 33 nouveaux baux durant l'année 2017.

Concernant les commerces, l'évènement marquant est la libération d'un local de 111 m² le 31 juillet 2017, lequel a été reloué à compter du 15 décembre 2017.

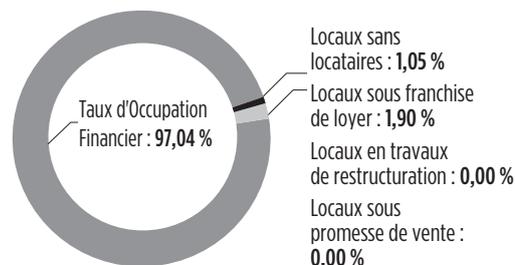
Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Charges immobilières			
Entretiens et réparations	-11 638,95	-16 303,46	40,08 %
Assurances	-8 000,00	-13 657,64	70,72 %
Honoraires	-11 515,00	-6 558,17	-43,05 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-63 282,62	-65 491,63	3,49 %
Autres	-1 184,08	-2 096,42	77,05 %
Total	-95 620,65	-104 107,32	8,88 %

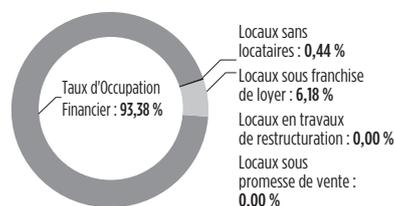
Le taux d'occupation

Annuel

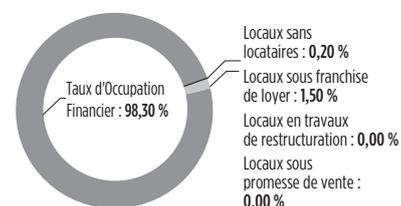
Taux d'occupation financier annuel 97,04 %



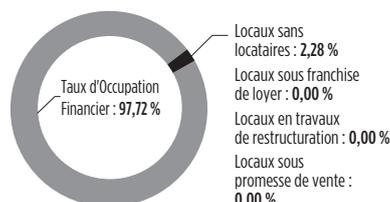
1T2017
Taux d'occupation financier 93,38 %



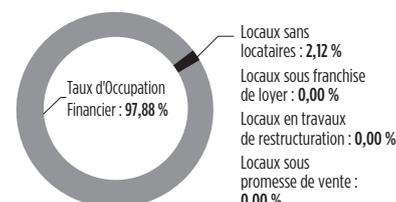
2T2017
Taux d'occupation financier 98,30 %



3T2017
Taux d'occupation financier 97,72 %



4T2017
Taux d'occupation financier 97,88 %



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).

Rapport de la Société de Gestion

Provisions pour gros entretien (PGE)

Variation PGR* / PGE non récupérable état du patrimoine	(en euros)
Stock de PGR initial au 01/01/2017	-224 227
Annulation stock de PGR au 01/01/2017	224 227
Constatation stock PGE au 01/01/2017	-205 000
Dotations aux provisions	0
Reprises de provisions	27 000
Stock PGE fin de période 31/12/2017	-178 000
Solde dotations reprises	27 000
Gros entretiens	-34 942
Impact net PGE	-7 942

* Provisions pour grosses réparations.

(en euros)	Plan quinquennal					TOTAL
	2017	2018	2019	2020	2021	
Plan gros travaux au 01/01/2017	-125 000	-100 000	0	0	0	-225 000
%	100	80	60	40	20	
Stock Provision au 01/01/2017	-125 000	-80 000	0	0	0	-205 000
Dotation au 31/12/2017		0	0	0	0	0
Reprise au 31/12/2017	27 000					27 000
Stock Provision au 31/12/2017	-98 000	-80 000	0	0	0	-178 000

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

La provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Remises en état

Immeuble	Nature des travaux	(en euros)
PARIS	Rénovation des locaux suite congé des locataires	119 784,68
Total		119 784,68

Les frais généraux

Frais généraux (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-126 894,41	-144 001,05	13,48 %
Honoraires de Commissaires aux Comptes	-8 500,00	-6 393,00	-24,79 %
Frais divers de gestion	-115 005,55	-99 189,49	-13,75 %
Total	-250 399,96	-249 583,54	-0,33 %

La commission de gestion est calculée au taux de 8% HT sur les loyers encaissés et 4% HT sur les produits de trésorerie, conformément aux résolutions votées lors de la dernière l'Assemblée Générale.

Il convient de préciser que :

Les frais divers de gestion incluent notamment

- Les coûts liés à la communication faite aux associés, les frais d'Assemblée Générale et les frais de tenue des Conseils pour 28 940 €,
- Les honoraires divers pour 23 569 €,
- Les frais bancaires pour 6 700 €,
- Ainsi que la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable pour 39 981 euros.

Détail du calcul des commissions

Nature (en euros)	Base	Taux	Commission
Recettes locatives encaissées	1 795 398,75	8,00 %	143 631,90
Produits financiers perçus	9 212,46	4,00 %	368,50

Les contentieux

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	13 093,36	35 744,40	
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	24 214,50	14 657,01	-39,47 %
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-1 563,46	-24 214,50	
Stock fin de période	35 744,40	26 186,91	-26,74 %

Il est rappelé que les créances locatives font l'objet d'une provision systématique et intégrale pour créance douteuse (dépôt de garantie déduit) dès lors que la dette est âgée de plus de trois mois.

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2017 à 26 186,91 € contre 35 744,40 € en 2016, soit une reprise nette annuelle de 9 557,49 €.

Cette dernière est la résultante de :

- dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 14 657,01 €,
- reprises pour diminution de créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 24 214,50 €,

Nous constatons que 100 % des provisions pour créances douteuses concernent des locataires partis.

55 % des provisions pour créances douteuses passées en écritures sont consécutives au solde débiteur du compte locataire de la société ayant libéré la surface commerciale en juillet 2017.

Charges financières sur emprunt

Néant.

Les résultats

(en euros)	31 décembre 2016 (a)	31 décembre 2017 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	1 134 476,72	1 249 982,21	10,18 %
Résultat comptable par part	40,50	44,63	10,18 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance), le résultat de l'exercice s'élève à 44,63 €.

La distribution

La distribution courante de 2017

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	2017	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	1 393 788,59	49,76
Résultat comptable	1 249 982,21	44,63
Distribution annuelle non-optant au PFNL	-1 232 439,96	-44,00
Distribution de Plus-Value Immobilière	0,00	0,00
Impact changement de méthode du calcul PGR/PGE	124 226,84	4,44
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	1 535 557,68	54,82

(1) Le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 124 226,84 euros soit 4,44 par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux (pour 19 224,84 euros) et des remises en état (pour 105 000 euros) en application du nouveau plan comptable en vigueur.

La distribution courante de l'exercice 2017 s'est établie à 1 232 439,96€ soit 44 € par part (non-optant au PFNL).

Distribution prévisionnelle 2018

En 2018, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 11 € par part (base 44 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

Les expertises

La société CBRE VALUATION, Expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2017 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 33 860 000 € hors droits et à 36 300 000 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2017 de 36 487 745,16 € soit une hausse de 0,90 % par rapport à 2016.

(en euros)	Réel 2016	Réel 2017	Évolution 2016/2017
Valeurs de réalisation	36 162 093,21	36 487 745,16	0,90 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

La politique de cessions et acquisitions

Néant.

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.

Marché secondaire

222 parts ont été échangées sur le marché secondaire

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/01/2017	50	1 060,00
28/02/2017	35	1 061,00
31/03/2017	11	1 151,00
31/05/2017	20	1 151,00
31/07/2017	33	1 149,00
31/08/2017	10	1 140,00
31/10/2017	3	1 128,61
30/11/2017	2	1 100,00
29/12/2017	58	1 140,00

72 parts sont en attente de cession au 31/12/2017, soit 0,26 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

Au total 108 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2017.

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 : 8,16 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 9,66 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Distribution	44,00 €	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	46,51 €	44,00 €	41,74 €	40,00 €
dont revenus non récurrents ⁽²⁾	0 %	7,95 %		1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %	-	-	-	5,93 %
Prix n	1 214,29	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Taux de distribution	3,62 %	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %	6,16 %	6,01 %	5,72 %	5,83 %

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

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

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

	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n	1 214,29 €	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Variation n/n-1	5,03 %	5,98 %	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %	-1,90 %	3,16 %	0,34 %	6,26 %	

(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.

Rapport de la Société de Gestion

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. 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. Le portefeuille est caractérisé par la détention d'un unique immeuble, à usage mixte.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers fixes et variables, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, secteur locatif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

c. Risque de liquidité

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.

d. Risque lié au levier

Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts. Le fonds n'a pas recours à l'endettement en 2017. Cependant, l'Assemblée Générale a autorisé 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 € en 2017.

e. Risques de taux et de change

Le risque de taux est le risque d'augmentation du coût du service de la dette en cas de hausse des taux d'intérêts, lorsque la dette est contractée à taux variable. Le fonds n'a pas recours à l'endettement au 31/12/2017.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

f. 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.

La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2018

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

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 soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est 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 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 imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % et aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; 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 d'acompte, 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 suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

Ainsi, 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 associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon

les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

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. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Fiscalité des plus-values

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

Associés personnes physiques

Plus-values immobilières

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 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dérogée 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 36,2 % 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.

Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

Associés personnes morales

Plus-values immobilières

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,33 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 %

Rapport de la Société de Gestion

est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

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

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (BIC/BNC/BA et IS).

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values mobilières.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1^{er} janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

Fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
44,63	44,00	49,24	49,01	0,23

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2017.

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et 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.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art. L 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 choisi 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.

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.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

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

- 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,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.

- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi 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'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi.
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

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 l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, 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 peuvent être 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,

Rapport de la Société de Gestion

l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, 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. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
 - la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre,
 - le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits,
 - le suivi des réclamations clients,
 - la gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation.
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier

Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- 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.
- 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.

III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 7 février 2017, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2016 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2016 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 7 février 2017 et reconduite en 2017.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2017, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2017, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 120 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2017) s'est élevé à 10 341 892 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 523 175 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe,
- montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 818 717 euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2017) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2017), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 et 5 ans,
- ratio d'information et ratio de Sharpe,
- performance fees générées pendant l'exercice si pertinent,
- contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité),
- innovation produit,
- transversalité, partage des best practices et collaboration,
- contribution à l'engagement commercial,
- qualité du management.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- collecte nette,
- rentabilité,
- parts de marché, développement du portefeuille client.

Critères non-financiers usuels :

- respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité),
- bonne prise en compte des intérêts du client,
- satisfaction client et qualité de la relation commerciale,
- qualité du management.

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.),
- lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

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, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a en 2011 dès la promulgation de la première loi sur le Grenelle de l'environnement développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Dans ce cadre, Amundi Immobilier mesure en liaison avec son partenaire Sinteo la performance énergétique de l'ensemble de ses actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Cet outil de mesure, construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être), s'impose un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion d'une part et mesurer préalablement à l'acquisition chaque nouvel investissement d'autre part. Cet outil permet d'identifier de manière prospective pour chaque bâtiment ses performances intrinsèques, l'impact de son utilisation par ses occupants et son potentiel de valorisation énergétique.

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 un confort des utilisateurs optimisé, ce qui est un gage de stabilité et pérennité 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. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte en 2017.

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.

Dans ce cadre, en 2017, Amundi Immobilier demeure l'un des acteurs du groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014, qui après avoir rédigé en 2016 une "Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier", travaille en 2018 à la création d'un label ISR pour les fonds immobiliers.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs. 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.

Cet engagement d'Amundi Immobilier s'est notamment traduit par la publication d'un guide didactique sur la prise en compte des exigences de reporting de l'article 173-VI de la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte promulguée en 2015.

Amundi Immobilier a renforcé sa politique ISR et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion des actifs. Cet axe prend la forme d'installation de ruchers en toiture de ses bâtiments participant ainsi à la promotion de l'apiculture urbaine et luttant contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Un atelier pédagogique sera organisé chaque année dans les immeubles concernés pour sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de cette thématique additionnelle, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une TPE (Très Petite Entreprise) d'apiculture urbaine.

Concernant L'Oustal des Aveyronnais

Chaque fois que les immeubles nécessitent la réalisation de travaux, ceux-ci sont effectués en intégrant une contrainte d'amélioration des performances énergétiques et thermiques. Cela permet de rajeunir "l'âge énergétique" de l'immeuble et donc par conséquent d'améliorer la performance environnementale de la SCPI.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2016	2017
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	21 957 012,66	22 098 781,75
Valeur de réalisation	36 162 093,21	36 487 745,16
Valeur de reconstitution	40 802 142,18	40 976 512,39
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	783,90	788,96
Valeur de réalisation	1 291,04	1 302,67
Valeur de reconstitution	1 456,70	1 462,92

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 et des autres actifs et des dettes.

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 en évaluation immobilière 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 ses actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2013	2014	2015	2016	2017
Montant du capital nominal au 31 décembre (en euros)	17 086 100	17 086 100	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Nombre de parts au 31 décembre	28 010	28 010	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés au 31 décembre	1 661	1 661	1 656	1 643	1 636

Le capital a été atteint le 31/12/2010.

Évolution du marché secondaire des parts

	2013	2014	2015	2016	2017
Nombre de parts cédées ou retirées	244	428	236	276	222
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,87 %	1,53 %	0,84 %	0,99 %	0,79 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	2	0	80	51	72
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	2 652,79 €	5 327,76	3 436,08	5 210,91	4 889,06

Évolution du dividende

(en euros par part)	2013	2014	2015	2016	2017
Report à nouveau avant affectation du résultat	44,06	54,08	53,14	53,26	49,76
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	-46,19	-47,05	-46,93	-42,48	-44,00
<i>Dont Distribution de plus-value immobilière</i>					
PFNL/Dividende versé au Trésor	1,81	0,95	1,07	1,52	0,00
Résultat de l'exercice	58,02	47,06	48,12	40,50	44,63
Impact changement de méthode PGR/PGE					4,44
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	54,08	53,14	53,26	49,76	54,82
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

(1) Le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 124 226,84 euros soit 4,44 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux (pour 19 224,84 euros) et des remises en état (pour 105 000 euros) en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Tableaux annexes

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2016	Variation	Réel 2017
Fonds collectés	19 833 434,07		19 833 434,07
Capital	17 086 100,00		17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07		2 747 334,07
Emplois des fonds	-19 619 146,29	-29 890,30	-19 649 036,59
Plus ou moins-value comptables			
Investissements	-19 619 146,29	-29 890,30	-19 649 036,59
Financement / Emprunt			
Total	214 287,78	-29 890,30	184 397,48

Dettes fournisseurs par échéances

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 31/12/2017 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées	22				23	45
Montant total des factures concernées H.T. (en euros)	44 831,36				13 094,89	57 926,26
Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice	4,11 %				1,20 %	5,31 %

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-6 du code de commerce.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2017 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombres de factures concernées		33	6	1	5	45
Montant total des factures concernées H.T. (en euros)		43 906,79	6 857,19	3 961,38	17 509,03	72 234,40
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	0,00 %	2,10 %	0,33 %	0,19 %	0,84 %	3,45 %

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2013		2014		2015		2016		2017	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Nombre de parts en jouissance		28 010								
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	66,35	95,32 %	65,50	94,77 %	62,01	92,43 %	57,58	95,86 %	61,06	99,18 %
Produits de trésorerie avant prélèvement forfaitaire	3,24	4,66 %	3,54	5,13 %	4,48	6,68 %	2,46	4,10 %	0,23	0,37 %
Produits divers	0,01	0,02 %	0,07	0,10 %	0,60	0,89 %	0,02	0,04 %	0,28	0,46 %
Total des revenus	69,60	100,00 %	69,11	100,00 %	67,09	100,00 %	60,07	100,00 %	61,57	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 5,73	- 8,24 %	- 5,35	- 7,74 %	- 5,10	- 7,60 %	- 4,53	- 7,54 %	- 5,14	- 8,35 %
Autres frais de gestion	- 1,73	- 2,49 %	- 3,27	- 4,74 %	- 2,70	- 4,03 %	- 3,43	- 5,70 %	- 3,66	- 5,94 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	- 0,93	- 1,35 %	- 15,59	- 23,24 %	- 5,57	- 9,27 %	- 6,12	- 9,94 %
Charges locatives non récupérables	- 3,52	- 5,05 %	- 4,55	- 6,58 %	- 6,19	- 9,22 %	- 7,60	- 12,65 %	- 3,24	- 5,27 %
Sous-total charges externes	- 10,98	- 15,78 %	- 14,10	- 20,41 %	- 29,58	- 44,09 %	- 21,12	- 35,16 %	- 18,17	- 29,50 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	- 1,52	- 2,19 %	- 9,28	- 13,43 %	- 10,66	- 15,90 %	2,42	4,03 %	0,96	1,57 %
- autres	0,92	1,32 %	1,34	1,94 %	21,31	31,76 %	- 0,81	- 1,35 %	0,34	0,55 %
Sous-total Charges internes	- 0,60	- 0,87 %	- 7,94	- 11,49 %	10,65	15,87 %	1,61	2,68 %	1,31	2,12 %
Total des charges	- 11,59	- 16,65 %	- 22,04	- 31,89 %	- 18,93	- 28,22 %	- 19,51	- 32,48 %	- 16,86	- 27,38 %
Charges financières	-	-	-	-	- 0,04	- 0,05 %	- 0,08	- 0,13 %	- 0,08	- 0,14 %
Résultat courant	58,02	83,35 %	47,07	68,11 %	48,12	71,72 %	40,48	67,39 %	44,63	72,48 %
Produits exceptionnels	-	-	- 0,01	- 0,01 %	-	-	0,02	0,04 %	0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Résultat net comptable	58,02	83,35 %	47,06	68,10 %	48,12	71,72 %	40,50	67,43 %	44,63	72,48 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) ⁽³⁾	- 10,02	- 14,39 %	0,94	1,36 %	- 0,12	- 0,18 %	3,50	5,82 %	- 0,63	- 1,02 %
Revenu distribué avant PFNL	48,00	68,96 %	48,00	69,46 %	48,00	71,55 %	44,00	73,25 %	44,00	71,46 %
Dont plus-value immobilières réalisées										
Revenu distribué après PFNL	46,19	66,36 %	47,05	68,08 %	46,93	69,95 %	42,48	70,72 %	44,00	71,46 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice. - (2) dotation de l'exercice diminuée des reprises. - (3) pour une année entière de jouissance.

Situation des investissements

Adresse	Date acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur vénale hors droits (en euros)	Droits d'enregistrement (en euros)	Valeur nette comptable (en euros)
1 À 9 Rue De La Nativité 11 À 19 Rue De L'Aubrac 34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 - PARIS	12/07/95	1996	Résidentiel Bureaux Commerces Locaux d'activités et mixtes 42 parkings	2 774 1 030 942 1 914			
TOTAL 2017			1 immeuble(s)	6 660	33 860 000,00	2 440 000,00	19 649 036,59
Rappel 2016			1 immeuble(s)	6 660	33 600 000,00	2 600 000,00	19 619 146,29

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	19 619 146,29	33 600 000,00	19 649 036,59	33 860 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1	19 619 146,29	33 600 000,00	19 649 036,59	33 860 000,00
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretien	-224 226,84		-178 000,00	
Provisions pour travaux de remises en état	-105 000,00	-105 000,00		
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2	-329 226,84	-105 000,00	-178 000,00	0,00
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	19 289 919,45	33 495 000,00	19 471 036,59	33 860 000,00
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciations d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Actifs d'exploitation				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	255 828,37	255 828,37	125 939,09	125 939,09
Provisions pour dépréciations des créances	-35 744,40	-35 744,40	-26 186,91	-26 186,91
Autres créances	75 396,48	75 396,48	83 557,36	83 557,36
Sous-total 2	295 480,45	295 480,45	183 309,54	183 309,54

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 900 000,00	2 900 000,00		
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	473 399,19	473 399,19	3 468 995,99	3 468 995,99
Sous-total 3	3 373 399,19	3 373 399,19	3 468 995,99	3 468 995,99
TOTAL III - Actifs d'exploitation	3 743 879,64	3 743 879,64	3 727 305,53	3 727 305,53
PROVISIONS GÉNÉRALES POUR RISQUES ET CHARGES	-58 176,75	-58 176,75	0,00	0,00
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes financières	-332 678,78	-332 678,78	-408 311,98	-408 311,98
Dettes d'exploitation	-200 420,51	-200 420,51	-168 668,70	-168 668,70
Dettes diverses	-485 510,39	-485 510,39	-522 579,69	-522 579,69
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 018 609,68	-1 018 609,68	-1 099 560,37	-1 099 560,37
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	21 957 012,66		22 098 781,75	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		36 162 093,21		36 487 745,16

* 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 01/01/2017	Affectation du résultat 2016	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2017
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		0,00	17 086 100,00
Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 270 096,97			4 270 096,97
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 522 762,90			-1 522 762,90
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement prime d'émission sur cession				
Sous-total 2	2 747 334,07		0,00	2 747 334,07
Écarts de réévaluation				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves	729 790,00			729 790,00
Report à nouveau ⁽¹⁾	1 491 751,87	-97 963,28	124 226,84	1 518 015,43
Sous-total 3	2 221 541,87	-97 963,28	124 226,84	2 247 805,43
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2017			1 249 982,21	1 249 982,21
Acomptes sur distribution 2017			-1 232 439,96	-1 232 439,96
Résultat de l'exercice 2016	1 134 476,72	-1 134 476,72		
Acomptes sur distribution 2016	-1 232 440,00	1 232 440,00		
Sous-total 4	-97 963,28	97 963,28	17 542,25	17 542,25
TOTAL GÉNÉRAL	21 957 012,66	0,00	141 769,09	22 098 781,75

(1) Le report à nouveau tient compte de l'incorporation de 124 226,84 euros soit 4,44 euros par part suite au changement de méthode de provisionnement des gros travaux (pour 19 224,84 euros) et des remises en état (pour 105 000 euros) en application du nouveau plan comptable en vigueur.

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations/commerce/bureaux	19 619 146,29	33 600 000,00	19 649 036,59	33 860 000,00
Total	19 619 146,29	33 600 000,00	19 649 036,59	33 860 000,00

Comptes annuels

au 31 décembre 2017

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits immobiliers				
Loyers	1 612 850,53		1 710 411,34	
Charges facturées	380 680,36		348 094,16	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	654,72		7 920,00	
Reprises de provisions pour gros entretien			27 000,00	
Reprises de provisions pour grosses réparations	67 773,16			
Reprises de provisions pour remise en état	76 609,42			
Transfert de charges immobilières				
Total I - Produits immobiliers		2 138 568,19		2 093 425,50
Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	380 680,36		348 094,16	
Travaux de gros entretiens	67 773,16		34 941,83	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	88 248,37		171 485,39	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	76 609,42			
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières				
Loyer bail à construction				
Charges locatives et de copropriétés non récupérées	110 819,97		-14 634,09	
Commissions et honoraires	37 475,00		7 308,17	
Frais de contentieux	1 184,08		2 272,00	
Impôts et taxes	63 282,62		61 004,29	
Dépréciations des titres de participations contrôlées				
Total II - Charges immobilières		826 072,98		610 471,75
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		1 312 495,21		1 482 953,75
Produits d'exploitation				
Reprises d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprises de provisions pour créances douteuses	1 563,46		24 214,50	
Reprises de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	1,24		1,05	
Total I - Produits d'exploitation		1 564,70		24 215,55
Charges d'exploitation de la société				
Commissions de la Société de Gestion	126 894,41		144 001,05	
Honoraires	39 695,66		29 211,84	
Frais assemblée et de conseils	32 826,68		24 940,43	
Services bancaires	6 144,54		4 325,30	
Cotisations et contributions	12 964,51		39 981,44	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	24 214,50		14 657,01	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	4 346,91		4 000,04	
Total II - Charges d'exploitation		247 087,21		261 117,11
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE		-245 522,51		-236 901,56

(en euros)	31 décembre 2016		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	69 042,59		6 304,51	
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		69 042,59		6 304,51
Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	2 161,95		2 374,49	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		2 161,95		2 374,49
RÉSULTAT FINANCIER		66 880,64		3 930,02
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	623,38			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		623,38		0,00
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		623,38		0,00
RÉSULTAT NET [(+) = BÉNÉFICE, (-) = PERTE]		1 134 476,72		1 249 982,21

Engagements hors bilan

Il n'y a pas d'engagements hors bilan en 2017.

Règles et méthodes comptables

Généralités

Changement réglementaire intervenu sur l'exercice :

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il est entré en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2017.

En synthèse, voici les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc.).
- De nouvelles informations sont requises comme notamment la présentation des engagements hors-bilans, les opérations avec les parties liées.

Principes et règles comptables en vigueur :

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 sont présentés conformément aux dispositions du règlement 2016-03 de l'Autorité des Normes Comptables, homologué le 7 juillet 2016 et entré en application au 1^{er} janvier 2017, qui remplace le Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999.

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

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du 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. La valeur estimée des immobilisations locatives et corporelles est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI.
- 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.
- Les annexes représentées par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") 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 "valeur bilantielle" 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.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans un compte de réserves, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

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 est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

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.

Provision pour gros entretien

Le nouveau plan comptable prévoit le passage de la PGR qui était calculée sur les 2,5 années glissantes suivant la date de clôture vers la PGE ce qui impacte les capitaux propres à hauteur de 124 226,84 €.

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2018-2022) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation
- mise en conformité

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Gestion locative

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

- 8,00 % HT du montant hors taxes des recettes locatifs,
- 4,00 % HT sur les produits de trésorerie.

Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles locatifs

Conformément au règlement 2016-03, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cessions 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 législateur.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	19 619 146,29	29 890,30		19 649 036,59
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participations				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	19 619 146,29	29 890,30	0,00	19 649 036,59
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	0,00	0,00	75 000,00
TOTAL	19 694 146,29	29 890,30	0,00	19 724 036,59

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2017
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2017
Créances douteuses	35 744,40	14 657,01	24 214,50	26 186,91
Pertes et charges non récupérables	58 176,75		58 176,75	0
Travaux de Grosses Réparations*	224 226,84		224 226,84	
Travaux de Gros entretien**		205 000,00	27 000,00	178 000,00
Travaux de remise en état	105 000,00		105 000,00	
TOTAL	318 147,99	14 657,01	306 618,09	26 186,91

* La reprise de PGR a impacté les capitaux propres et non le compte de résultat. ** La dotation de PGE a impacté les capitaux propres et non le compte de résultat.

Dépenses prévisionnelles

(en euros)	Montant provision au 01/01/2017	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2017
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2017	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2017	
Dépenses prévisionnelles sur 2017	125 000,00				27 000,00	98 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2018	80 000,00					80 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2019						
Dépenses prévisionnelles sur 2020						
Dépenses prévisionnelles sur 2021						
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
Total	205 000,00				27 000,00	178 000,00

La provision pour grosses réparations du 31 décembre 2016 pour 224 226 € a été reprise et remplacée au 1^{er} janvier 2017 par la provision pour gros entretien d'un montant de 205 000 €.

Variations de placements et disponibilités

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations		Situation de clôture au 31/12/2017
		+	-	
Valeurs mobilières de placement	2 900 000,00		2 900 000,00	
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	473 399,19	2 995 596,80		3 468 995,99
Total	3 373 399,19	2 995 596,80	2 900 000,00	3 468 995,99

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2017
		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	75 000,00		75 000,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes				
Créances locataires	255 828,37	125 939,09		125 939,09
Créances fiscales	50 721,46	9 243,72		9 243,72
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	24 675,02	74 313,64		74 313,64
Sous-total 2	331 224,85	209 496,45		209 496,45
Total	406 224,85	284 496,45		284 496,45

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2017
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	332 678,78	81 342,67	326 969,31	408 311,98
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	200 420,51	168 668,70		168 668,70
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13		2 451,13
Autres dettes d'exploitation	5 479,83	17 948,48		17 948,48
Dettes aux associés	359 746,21	417 686,58		417 686,58
Dettes fiscales	19 210,09	20 692,43		20 692,43
Autres dettes diverses	98 623,13	63 801,07		63 801,07
TOTAL	1 018 609,68	772 591,06	326 969,31	1 099 560,37

Compléments d'informations

Variation du poste de comptes de régularisation

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations + -		Situation de clôture au 31/12/2017
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Variation du poste produits constatés d'avance

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2017	Variations + -		Situation de clôture au 31/12/2017
Loyers				
Franchise de loyers autres				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Nature des transferts de charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016	Variations + -		Situation de clôture au 31/12/2017
Commissions de souscriptions				
Commissions et frais d'acquisitions				
Commissions et frais de cessions				
Remboursements perçus par les assurances				
Autres				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	28 010			28 010
Valeur nominale (en euros)	610,00			610,00
Capital social (en euros)	17 086 100,00			17 086 100,00

Capitaux propres (en euros)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	17 086 100,00					17 086 100,00
Prime d'émission	4 270 096,97					4 270 096,97
Prélèvement sur prime d'émission	-1 522 762,90					-1 522 762,90
Autres réserves	729 790,00					729 790,00
Report à nouveau	1 491 751,87	124 226,84	1 134 476,72	-1 232 440,00		1 518 015,43
Résultat 2017			1 249 982,21			1 249 982,21
Distribution 2017				-1 232 439,96		-1 232 439,96
Total						22 098 781,80

Résultat net

Résultat de l'activité immobilière

Loyers par zones géographiques et type d'actifs

Loyers par zones géographiques :

Zone	Loyers en %	Loyers (en €)
Ile-De-France		
PARIS	100 %	1 710 411,34
PROVINCE	0 %	
ETRANGER		
Total	100 %	1 710 411,34

Loyers par types d'actifs :

Affectation Principale	Loyers en %	Loyers (en €)
HABITATION	49 %	838 101,56
BUREAUX	25 %	427 602,84
COMMERCES	26 %	444 706,95
ENTREPOTS		
Total	100 %	1 710 411,34

Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

Suite au décès de notre ami Maurice SOLIGNAC instigateur de cette belle réalisation et à la démission de Catherine MIRIGLIA que nous remercions pour sa participation durant plusieurs années, votre Conseil a eu le plaisir d'accueillir deux nouveaux membres en la personne de Muriel SACRISPEYRE et Philippe CLARIS.

Comme les années précédentes, votre Conseil de Surveillance a assuré au cours de l'année 2017, 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 2017 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 2016	Exercice 2017	Evolution en %
Résultat d'exploitation	38,02	44,40	+16,78 %
Résultat financier brut (*)	2,46	0,23	-90,65 %
Résultat exceptionnel	0,02	0,00	-100,00 %
Résultat (bénéfice)	40,50	44,63	+10,20 %
Prélèvement sur le report à nouveau	3,50	0	
Abondement au report à nouveau	0	0,63	
Dividende	44,00	44,00	
Dividende/PFL versé au Trésor	42,48	44,00	+3,58 %

(*) Certificats de dépôts négociables.

I/ Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est en hausse sensible de 16,78 %. Les loyers sont en hausse de 6 % grâce à la relocation du local de 462 m². Le poste des travaux de remise en état des appartements a été plus élevé qu'attendu à cause d'un décalage de facturation sur plusieurs exercices et du remplacement de divers petits équipements. Cette charge supplémentaire a été compensée par un effet positif des rééditions de charges des exercices antérieurs.

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.).

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 2017 à 144 001 €.

Entre 2017 et 2016, la commission de gestion basée sur les loyers encaissés a progressé de 13 %.

II/ Le résultat financier brut

La SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS ne bénéficie plus du certificat de dépôt à taux particulièrement intéressant souscrit il y a plusieurs années et qui est arrivé à son terme en 2016. Les placements de trésorerie sont donc à présent rémunérés sur une base de l'ordre de 0,30 % par an. Cela impacte le résultat financier.

III/ Le résultat

Le résultat courant de la SCPI est de 1 249 982 € en hausse de 10,3 % par rapport à 2016 et reflète l'amélioration sensible du TOF de votre SCPI.

IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice 2017 est fixé à 44 € par part soit 44 € par part optant au PFNL.

Après affectation du résultat 2017 et impact du changement de méthode comptable PGR/PGE, le report à nouveau, passera de 49,76€ par part, à 54,82 € par part.

V/ Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel 2018, annoncé autour de 43 - 44 € / part, la Société de Gestion, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, a décidé de maintenir le niveau des acomptes trimestriels à 11 € par part pour les 3 premiers trimestres, et d'ajuster le dernier en fonction des événements intervenus durant l'année avec un objectif de distribution de 44 €/part pour cette année.

Pour apprécier le résultat, nous vous rappelons l'évolution du résultat par part des années 2007 à 2017 :

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Evolution 2017/2016
45,17	52,46	45,77	49,58	46,09	51,33	58,02	47,06	48,12	40,50	44,63	+10,20 %

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

1 - Mouvements de parts

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

Marché des parts

En 2017, 222 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 269,6 K€ soit une diminution de 19,6 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part, de 1 100,00 € hors frais en décembre 2016, a augmenté pour s'établir en décembre 2017 à 1 140,00 € (1 244,99 € frais inclus).

Au 31 décembre 2017, les parts en attente de cession représentaient 0,26 % de la capitalisation. Il n'y a pas de parts en attente d'achat.

Il y a eu en 2017 une distribution par part de 44,00 €, pour un rendement rapporté au prix d'exécution du 31/12/2017 de 3,86 % hors frais (3,53 % frais inclus).

Gré à gré

En 2017, 108 parts ont été échangées de gré à gré.

2 - Valeur de la société

La valeur d'expertise hors droit ressort à fin 2017 à 33,86 M€, ce qui porte la valeur de réalisation à 1 302,67 € par part (contre 1 291,04 € par part en 2016). La valeur de réalisation se situe 70,90 % 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 2017 :

- il est rappelé que, conformément aux statuts, la rémunération pour l'administration et la gestion de la Société est 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.
- 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 sur la partie habitation.

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 22 098 781,75 € soit 788,96 € 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 36 487 745,16 € soit 1 302,67 € par part,

- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine. Elle s'élève à 40 976 512,39 € soit 1 462,92 € 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 des Commissaires aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2017

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos soins, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note "Généralités" de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de référentiel comptable suite à l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2017 du règlement N° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Généralités" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, de l'actif immobilier détenu directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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 gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que l'information prévue par l'arrêté du 20 mars 2017 relative aux délais de paiement clients et fournisseurs n'a pu nous être justifiée dans les délais impartis pour l'émission de notre rapport.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux Comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 4 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Silvain GIRAUD

Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, 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 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 certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

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 Générale

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 générale en application de L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions conclues avec la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER

Conformément aux dispositions de l'article XVII des statuts, la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

- Une commission de souscription égale à 5 % TTC assise sur le montant des souscriptions recueillies.

Au titre de l'exercice 2017, aucune rémunération n'a été perçue à ce titre.

- Une commission de gestion fixée à 8 % HT du montant de l'ensemble des recettes locatives HT et 4 % HT sur le produit de la gestion de la trésorerie.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2017 s'élève à 144 001,05 €.

Paris La Défense, le 4 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Sylvain GIRAUD

Texte des 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 du dernier exercice clos 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 du dernier exercice clos de : | 1 249 982,21 € |
| • augmenté de l'impact du changement de méthode PGR/PGE : | 124 226,84 € |
| • augmenté du report à nouveau antérieur de : | 1 393 788,59 € |
| constitue un bénéfice distribuable de : | 2 767 997,64 € |

décide de l'affecter :

- | | |
|---|---|
| • à la distribution d'un dividende à hauteur de : | 1 232 440,00 € |
| | soit : 44,00 € |
| | 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 : | 1 535 557,68 € |
| | soit : 54,82 € |
| | par part de la SCPI |

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale prend acte des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- | | | | | |
|------------------------------|-----------------|------|------------|-----------|
| • valeur nette comptable : | 22 098 781,75 € | soit | 788,96 € | par part, |
| • valeur de réalisation : | 36 487 745,16 € | soit | 1 302,67 € | par part, |
| • valeur de reconstitution : | 40 976 512,39 € | soit | 1 462,92 € | 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 en cours.

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 en cours.

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

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article XIX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 2 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Jacques LOUBIERE, M. Gérard PALOC) à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 2 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième 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 en cours.

Onzième 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.

Douzième 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 aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de la SCPI L' OUSTAL DES AVEYRONNAIS est composé de :

Président	Roger RIBEIRO
Vice-président	Gérard PALOC
Secrétaire	Guy VERDIER
Membres	Jacques COUDERC Jacques GINESTE Jacques LOUBIERE François MARTY Alain MEDAL Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs – Représentée par Philippe CLARIS MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Denis SAULES Raymond NOYER Muriel SACRISPEYRE

Les mandats de Messieurs Jacques LOUBIERE et Gérard PALOC arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

2 postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 Jacques LOUBIERE	71	Expert-Comptable	70	50 parts d'Edissimmo
2 Gérard PALOC	68	Retraité	5	0

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
3 Alain MAZUE	64	Cadre bancaire CA / Retraité	20	126 parts d'Edissimmo 81 parts de Gemmeo Commerce 110 parts de Rivoli Avenir Patrimoine
4 Marie-José DUTEURTRE	64	Professeur de mathématiques	30	8 parts de Lion SCPI Avantage 15 parts de Premely Habitat 2 parts de Premely Habitat 2 7 parts de Premely Habitat 3
5 Daniel MONGARNY	66	Retraité de la fonction hospitalière	17	200 parts d'Edissimmo 11 parts de Rivoli Avenir Patrimoine

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

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.

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

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.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 23/03/2018 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 2 semaines avant la date de celle-ci.

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 2nd 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 2nd 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 2nd 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.

Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

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 - 390 610 400 RCS 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 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.