

Distribution des revenus

Dividende 2018 (avant imposition)	44,00 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2018)	11,00 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2018)	11,00 €
3 ^e trimestre (versement le 22/10/2018)	11,00 €
4 ^e trimestre (versement le 21/01/2019)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 23/04/2019	

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	31/12/18
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	88,71 % ⁽⁴⁾	97,04 % ⁽⁴⁾	99,07 % ⁽⁴⁾
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 291,04	1 302,67	n.c.
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁶⁾	1 128,61	1 176,04 ⁽⁵⁾	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	44,00	44,00	44,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽³⁾	1 643	1 636	1 631

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufructiers.

(4) Taux annuel.

(5) Valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation au 31/12/2017.

(6) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

La fin d'année 2018 a été marquée par une accalmie temporaire sur le front des tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, le dossier du Brexit toujours très tendu et une importante agitation sociale en France. Sur les marchés financiers, les actions ont fortement baissé tandis que les rendements obligataires des grands pays se sont repliés sous l'effet des craintes portant sur la croissance mondiale.

En France la croissance du PIB a légèrement progressé au 3^e trimestre 2018, avec 0,3 % en 3 mois après 0,2 % aux 1^{er} et 2^e trimestres, ce qui reste modéré. Le taux de chômage métropolitain du 3^e trimestre 2018* a été révisé à 8,8 %. L'indice de confiance des ménages s'est dégradé au 4^e trimestre 2018, à -13 % en deçà de la moyenne historique (100) en décembre.

Au 4^e trimestre 2018, les commercialisations de bureaux en Ile-de-France ont atteint 642 000 m² en baisse sur un an de -26 % comparé à un 4^e trimestre 2017 particulièrement actif. Sur 1 an, les commercialisations totalisent 2,5 millions de m², résultats moins élevés qu'attendus en recul de 5 %. Ils sont cependant supérieurs de 10 % à la moyenne sur 10 ans, la demande étant alimentée notamment par les créations d'emploi et la modernisation des espaces de travail.

L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a été stable au 4^e trimestre 2018 avec 2,9 millions de m² vacants. A Paris, une hausse des loyers faciaux moyens liée à la rareté de l'offre est observée en particulier dans Paris Centre Ouest. Hors Paris, les hausses de loyers sont néanmoins modérées, et non généralisées et en périphérie la relative abondance de l'offre contraint les loyers.

Les avantages commerciaux octroyés par les bailleurs sont toujours élevés : 20,7 % du loyer facial en moyenne pour les transactions franciliennes > 1 000 m² au 3^e trimestre 2018, avec une forte hétérogénéité selon les secteurs.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail s'est dégradé au 4^e trimestre 2018, mais demeure de 3 % supérieur à la moyenne historique. L'immobilier de commerces reste très segmenté tant pour les enseignes que les investisseurs qui privilégient les meilleurs emplacements.

Le 4^e trimestre 2018 a été actif et a contribué au niveau record d'investissement en immobilier d'entreprise français en 2018. Les bureaux ont représenté une part importante des transactions et une plus grande prudence des investisseurs est constatée sur le commerce non prime. Au 4^e trimestre 2018, le taux de rendement prime (meilleurs emplacements) pour les bureaux reste autour de 3 %.

Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat à long terme et à taux fixe sont encore bas, 1,50 % en novembre 2018, un élément favorable à l'activité. Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017, les chiffres à fin octobre 2018 affichent une inflexion mais un niveau toujours élevé (962 000 ventes sur 12 mois glissants).

D'après l'Insee, le prix standardisé** des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,4 % sur 1 an au 3^e trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,3 % en Ile-de-France et 2,7 % en région (données corrigées variations saisonnières) avec encore des disparités géographiques importantes.

Par exemple, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé** des appartements anciens a varié sur 1 an de +2,7 % à Arcueil et -1 % à Guyancourt.

S'agissant de votre SCPI l'Oustal des Aveyronnais, le taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2018 s'élève à 99,32 % toujours stabilisé à un niveau élevé. Comme lors du trimestre précédent, l'ensemble des locaux de bureaux est loué. Sur l'ensemble de l'année 2018, le taux d'occupation financier annuel s'améliore et passe de 97,04 % à 99,07 %. L'état locatif de votre SCPI devrait rester orienté positivement. Au vu de ce contexte, nous profiterons de l'année 2019 pour engager les travaux de rénovation des parties communes (bureaux et habitations).

Un 4^e acompte de 11 € par part est versé en janvier 2019. La distribution au titre de l'année 2018 est conforme au prévisionnel et s'élève à 44 € par part.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2019.

Bien cordialement.

Rodolphe GUEPIN
Gérant de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.

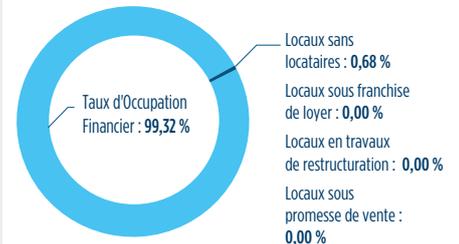
** Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage...).

Source : Insee, Recherche Amundi, Immostat, brokers CGEDD (d'après DGFIIP (Médoc), Notaires Paris - Ile-de-France - 2^e semestre 2018.

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Situation au 31/12/2018
1 à 9 rue de la Nativité 11 à 19 rue de l'Aubrac 34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	89	-	2 774	5 vacants
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
TOTAL		98	42	6 660	5 vacants

Taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2018 : 99,32 %



Principaux manques à gagner locatifs

Aucun manque à gagner locatif significatif au cours du 4^e trimestre 2018.

Principales locations / relocations

Aucune location/relocation sur la partie bureaux et commerces au cours du 4^e trimestre 2018.

Principales libérations

Aucune libération sur la partie bureaux et commerces au cours du 4^e trimestre 2018.

Marché des parts

Marché secondaire

66 parts ont été échangées au cours du 4^e trimestre 2018 à un montant moyen hors frais de 1 150 €.

Date de confrontation du trimestre	31/10/18	30/11/18	31/12/18
Nombre de parts échangées	26	15	25
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 150,00	1 150,00	1 150,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 255,92	1 255,92	1 255,92
Nombre de parts en attente de cession	12	18	8

8 parts sont en attente de cession au 31/12/2018, soit 0,03 % de la capitalisation.

Marché de gré à gré

71 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 4^e trimestre 2018

Modalités de cession

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

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

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



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Performances

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Distribution	44,00 €	44,00 €	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	46,51 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	n.c.	-	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %	-
Prix n	1 248,47 €	1 214,29 €	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €
Taux de distribution (en %)	3,52 %	3,62 %	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %	6,16 %

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

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

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

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

	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Prix n	1 248,47 €	1 214,29 €	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €
Variation n/n-1 (en %)	2,81 %	5,03 %	5,98 %	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %	-1,90 %	3,16 %

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

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

A savoir ce trimestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais se tiendra le **mercredi 19 juin 2019 à 14h30**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation **ou par voie électronique**.

Pensez à la voie électronique !

Nous vous proposons de recevoir le dossier de convocation et de voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette option, il suffit de nous transmettre votre accord écrit en retournant le formulaire joint signé et complété.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Messieurs Jacques GINESTE, Alain MEDAL, Raymond NOYER et Guy VERDIER ont été nommés par l'Assemblée Générale du 16 juin 2016 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 19 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

4 postes sont donc à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : Néant
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4
- Durée du mandat : 3 ans
- Toujours rééligibles

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI non gérées par Amundi Immobilier,

et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 mars 2019 à :

Amundi Immobilier – Service Juridique

Vie sociale – Madame Nathalie LE BEC
Bureau 91A-05 J95
90 Bd Pasteur – CS 21564
75730 Paris Cedex 15

Très important : si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par courriel dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com

Fiscalité

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

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

Plus-values immobilières :

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

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

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

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

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

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

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

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

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

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

Glossaire

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

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

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

Plus d'informations

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com

Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

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

Pour y accéder c'est simple !

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

Contactez Amundi Immobilier

 associe-amundi-immobilier@amundi.com

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

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

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

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

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



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour

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