

## Distribution des revenus

<b>Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)</b>	<b>44,00 €</b>
Acomptes de distribution 2018	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2018)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/07/2018	
En 2018, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 11,00 € par part (soit 44,00 € par part sur une base annuelle) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.	

## Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	31/03/18
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	88,71 % <sup>(4)</sup>	97,04 % <sup>(4)</sup>	97,20 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 291,04	1 302,67 <sup>(7)</sup>	1 302,67 <sup>(7)</sup>
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(6)</sup>	1 128,61	1 176,04 <sup>(5)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	44,00	44,00	11,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	1 643	1 635	1 632

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Taux annuel.

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

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

(7) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 13 juin 2018.

Chers Associés,

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, la croissance française a atteint 0,7 % sur 3 mois. En 2017, elle s'élève ainsi à 2 % sur 1 an, niveau le plus haut depuis 6 ans.

Cela a favorisé, au 4<sup>e</sup> trimestre, un recul sensible du taux de chômage en métropole\* de -1,1 point en 1 an. Il se situe à 8,6 % de la population active.

De son côté, l'indice de confiance des ménages de l'Insee a diminué au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, rejoignant la moyenne de longue période (100).

Les commercialisations de bureaux ont atteint 741 800 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 soit +13 % sur 1 an. Il faut remonter à 2006 pour observer un tel démarrage, qui a bénéficié tant aux petites et moyennes surfaces qu'aux transactions > 5 000 m<sup>2</sup>.

L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a diminué de 3 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, atteignant 3,2 millions de m<sup>2</sup>. La rareté demeure forte dans les quartiers les plus recherchés de Paris.

Si les avantages commerciaux restent en moyenne très élevés (21,8 % du loyer facial environ au 4<sup>e</sup> trimestre 2017 pour les transactions > 1 000 m<sup>2</sup>), le 1<sup>er</sup> trimestre 2018 a été dans l'ensemble favorable aux loyers faciaux de bureaux, même si de fortes disparités persistent.

Après un 4<sup>e</sup> trimestre 2017 record, le marché de l'investissement a, comme souvent en début d'année, ralenti. Les volumes investis en Ile-de-France au 1<sup>er</sup> trimestre 2018 sont néanmoins en hausse sur 1 an. La consolidation de la croissance économique et son impact sur le marché locatif des bureaux semblent conforter les investisseurs sur l'intérêt de la classe d'actif.

La concurrence reste d'ailleurs forte entre les actifs de bureaux. En mars 2018, le taux de rendement *prime* est stable dans Paris à 3 % environ pour les bureaux.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail a légèrement fléchi au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, tout en restant de 7 % au-dessus de la moyenne historique. Les meilleurs emplacements conservent la préférence des enseignes, et c'est là que les valeurs résistent le mieux. Notons que fin mars, le plan national "Action cœur de ville" visant à redynamiser les centre-villes a été lancé par les pouvoirs publics et que 222 villes ont été sélectionnées.

Malgré la hausse des titres d'État à 10 ans observée en début d'année 2018, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont demeurés faibles, à 1,61 % en février.

En 2017, les ventes de logements anciens ont atteint un record avec plus de 960 000 ventes. D'après l'Insee, le prix des appartements anciens a augmenté de 4,5 % environ sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2017 en France métropolitaine. Ce chiffre atteint 5,9 % en Ile-de-France et 3,3 % en régions. Les disparités géographiques restent fortes.

Par exemple, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, le prix standardisé\*\* des appartements anciens a varié sur 1 an de +10,9 % à Montreuil et -7,0 % à Arcueil (Notaires Paris - Ile-de-France).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, indicateur d'activité, a augmenté durant les 2 premiers mois de l'année 2018, même si cela a été régulièrement le cas par le passé. En février, les loyers de marché dans l'ancien ont crû de 0,8 % sur 1 an en moyenne mais les disparités demeurent fortes. Sur les 20 villes de plus de 150 000 habitants\*\*\*, les loyers ont augmenté en 1 an dans 10 d'entre elles et baissé dans 6 autres (chiffres à février 2018).

S'agissant de votre SCPI l'Oustal des Aveyronnais, le taux d'occupation financier (TOF) du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 s'élève à 97,20 % en légère baisse comparé à celui du 4<sup>e</sup> trimestre 2017. Le taux d'occupation physique est à 100 % au 31/03/2018.

Concernant l'activité "logement", tous les appartements sont loués à la fin du trimestre. Toutefois la rotation des locataires a été un peu plus élevée qu'habituellement, ce qui a eu un impact sur le taux d'occupation financier.

La distribution du trimestre s'établit à 11,00 € par part en phase avec l'objectif de distribution prévu en 2018 de 44,00 € (11,00 € par part par trimestre et ajustement le dernier trimestre en fonction des événements intervenus durant l'année).

Bien cordialement.

**Rodolphe Guépin**  
Gérant de la SCPI

\* Au sens du Bureau International du Travail.

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

\*\*\* D'après l'observatoire Clameur.

## État du patrimoine locatif

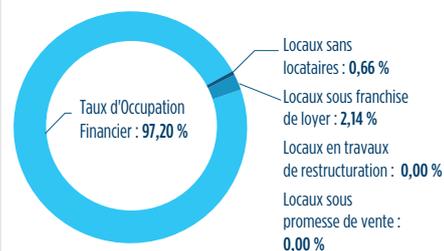
Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Situation au 31/03/2018
1 à 9 Rue de la Nativité 11 à 19 Rue de l'Aubrac 34 à 36 Rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	89	-	2 774	100 % loué
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
<b>TOTAL</b>		<b>98</b>	<b>42</b>	<b>6 660</b>	<b>100 % loué</b>

## Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires / Actions menées
13 rue de l'Aubrac - 75012 PARIS	Commerces	111	47	Local loué depuis 15/12/2017 avec franchise de loyer jusqu'au 15/03/2018

\* Hors Taxes/Hors Charges.

## Taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 : 97,20 %



## Principales locations / relocations

Aucune location/relocation sur la partie bureaux et commerces au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

## Principales libérations

Aucune libération sur la partie bureaux et commerces au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

## Marché des parts

### Marché secondaire

Au total 34 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1146,97 €

Date de confrontation du trimestre	31/01/18	28/02/18	31/03/18
Nombre de parts échangées	13	13	8
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1147,00	1150,00	1142,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1252,64	1255,92	1247,18
Nombre de parts en attente de cession	62	76	76

76 parts sont en attente de cession au 31/03/2018, soit 0,27 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

5 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours du 1<sup>er</sup> 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<sup>e</sup>

## Performances

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

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans :	8,16 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	9,66 %
---	--------	--	--------

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

	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 <sup>(2)</sup>	-	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %	-	-	-	-
Prix n	1 214,29 €	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Taux de distribution (en %)	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 PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

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

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

	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 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Variation n/n-1 (en %)	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.

## A savoir ce trimestre

### Vie sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire de L'Oustal des Aveyronnais se tiendra le mercredi 13 juin 2018 à 14 heures 30**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le vendredi 29 juin 2018.

## 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

La valeur IFI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur vénale de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de la part. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

### Nouveautés 2018

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

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.

## 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 restructuration 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 le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

## Plus d'informations



### Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier  
[www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

*Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.*

### Pour contacter Amundi Immobilier

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

☎ 0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)  
(0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)

✉ Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003,  
26906 VALENCE Cedex 9

### 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.

Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

**Société de gestion** : Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - 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.

Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) - Crédit Photos : Christophe Audebert

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris