

## Distribution des revenus

<b>Dividende 2017 (avant imposition)</b>	<b>44,00 €</b>
Acomptes de distribution 2017	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2017)	11,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2017)	11,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2017)	11,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 22/01/2018)	11,00 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2018	

## Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	31/12/17
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	94,93 % <sup>(4)</sup>	88,71 % <sup>(4)</sup>	97,04 % <sup>(4)</sup>
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 193,18	1 291,04	n.c.
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(6)</sup>	1 030,51	1 128,61 <sup>(5)</sup>	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	48,00	44,00	44,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	1 656	1 643	1 635

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufructiers.

(4) Taux annuel.

(5) Valeur ISF égale moyenne des transactions du 4<sup>ème</sup> trimestre 2016.

(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 croissance française a atteint 0,6 % sur 3 mois au 3<sup>e</sup> trimestre 2017, confirmant la consolidation de la croissance française. L'Insee a revu à la hausse ses prévisions de croissance du PIB en 2017 à 1,9 %. Le taux de chômage en métropole au sens du Bureau International du Travail a toutefois augmenté en 3 mois, à 9,4 % (9,2 % au 2<sup>e</sup> trimestre). Sur un an, il demeure en baisse de 0,3 point.

La confiance des ménages s'est accrue au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, étant 5 % au-dessus de la moyenne de longue période. L'année 2017 aura ainsi signé le retour de la confiance pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis la crise de 2008.

Le 4<sup>e</sup> trimestre 2017 affiche un record de commercialisations de bureaux, avec 853 900 m<sup>2</sup>. Sur 1 an, 2,6 millions de m<sup>2</sup> ont été commercialisés (+ 8 % sur 1 an) soit le niveau le plus élevé depuis 2007. Ce volume a été favorisé par les grandes transactions : 88 opérations > 5 000 m<sup>2</sup> recensées en 2017.

L'offre immédiate de bureaux en Ile-de-France a reculé légèrement au 4<sup>e</sup> trimestre et a décliné de 5 % sur 1 an. Si elle est faible dans Paris intra-muros, elle est sensiblement plus élevée en périphérie.

Les loyers se maintiennent globalement, avec de légères hausses dans Paris intra-muros, mais restent accompagnés d'avantages commerciaux importants.

Le 4<sup>e</sup> trimestre 2017 a été synonyme de rebond pour l'investissement en immobilier d'entreprise français, grâce à des transactions de grande ampleur comme l'acquisition de Cœur Défense. Toutefois, les volumes investis en 2016 ne seront pas atteints en 2017 et devraient rester sensiblement supérieurs à leur moyenne décennale.

Le taux de rendement prime (meilleurs emplacements) est stable dans Paris à 3 % environ pour les bureaux.

Malgré une baisse en décembre, l'indice du climat des affaires du commerce de détail a crû au 4<sup>e</sup> trimestre, et se situe plus de 8 % au-dessus de la moyenne historique. Comme les trimestres précédents, les meilleurs emplacements conservent la préférence des enseignes, et c'est là que les valeurs résistent le mieux.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe demeurent faibles, à 1,64 % en novembre 2017, même s'ils ont augmenté par rapport au début d'année. La durée moyenne des crédits à l'habitat tend à croître.

2017 devrait être une année record en nombre de ventes dans l'ancien, dépassant les performances de 2016. Le baromètre LPI-Seloger indique toutefois que cette tendance s'est infléchiée en 2<sup>e</sup> partie d'année (chiffres à fin novembre). Sur un an, la variation sur les prix reste la même avec des disparités géographiques marquées.

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, qui est un indicateur d'activité, a poursuivi sa baisse et devient en novembre 2017 légèrement inférieure à sa moyenne historique. Cette baisse touche de nombreuses régions. Les loyers sont en baisse de -0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes et Le Havre).

S'agissant de votre SCPI l'Oustal des Aveyronnais, le taux d'occupation financier du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 s'élève à 97,88 % en légère hausse comparé à celui du 3<sup>e</sup> trimestre 2017. Le taux d'occupation physique est désormais proche de 100 %. En effet, le local de 111 m<sup>2</sup> vacant depuis le 31 juillet a trouvé preneur après des travaux de rénovation. Un bail commercial 3/6/9 ans a été signé avec date d'effet au 15 décembre et une franchise de 3 mois pour un loyer sensiblement supérieur au précédent locataire.

Un 4<sup>e</sup> acompte de 11 € par part a été versé en janvier 2018. La distribution au titre de l'année 2017 a été conforme au prévisionnel et s'est élevée à 44 € par part.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2018.

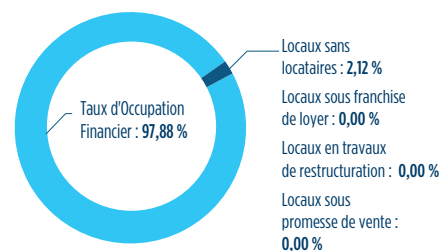
Bien cordialement.

**Rodolphe Guépin**  
Gérant de la SCPI

## État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Situation au 31/12/2017
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	3 locaux 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
<b>TOTAL</b>		<b>98</b>	<b>42</b>	<b>6 660</b>	<b>3 lots vacants</b>

## Taux d'occupation financier du 4<sup>e</sup> trimestre 2017 : 97,88 %



## 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	Commerce	111	47	Vacant depuis le 01/08/2017 jusqu'au 14/12/2017

\* Hors Taxes/Hors Charges.

## Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
13 rue de l'Aubrac	Commerce	Location	111 m <sup>2</sup>	15/12/2017	3/6/9 ans	29 884	46 968

\* Hors Taxes/Hors Charges.

## Principales libérations

Aucune libération majeure au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

## Marché des parts

### Marché secondaire

Au total 63 parts ont été échangées au cours du trimestre à un montant hors frais moyen de 1 138,19 €.

Date de confrontation du trimestre	31/10/17	30/11/17	31/12/17
Nombre de parts échangées	3	2	58
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 128,61	1 100,00	1 140,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 232,55	1 201,31	1 244,99
Nombre de parts en attente de cession	113	121	72

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

### Marché de gré à gré

19 parts ont été échangées de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

### 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 (en €)	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>	n.c.	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %	-	-	-	-
Prix n (en €)	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).

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

## 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 (en €)	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.

## 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.

### Nouveautés 2018

#### Valeur IFI (Impôt sur la fortune immobilière)

La valeur IFI par part sera transmise (début avril 2018) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2018.

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

A compter du 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.

## A savoir ce trimestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS se tiendra le **mercredi 13 juin 2018 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.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Messieurs Jacques LOUBIERE et Gérard PALOC ont été nommés par l'Assemblée Générale du 12 juin 2012 pour un mandat de six exercices expirant 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.

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 12 mars 2018 à :

#### Amundi Immobilier - Service Juridique

Vie sociale  
Bureau 91A-05.J31  
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](mailto:contact-immobilier@amundi.com)  
ou [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

### Assemblées Générales des SCPI : 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.

## 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