

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2020 (avant imposition)*	44,00 €
Acomptes de distribution 2020	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2020)	7,70 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2020)	8,80 €
Prochain acompte prévu vers le 23/10/2020	

* Objectif de distribution avant Covid-19.

Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Surface totale (en m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	99,60 % ⁽⁴⁾	99,75 % ⁽⁴⁾	93,78 %
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	1 322,07	1 366,99	1 366,99
Valeur IFI par part (en €)	1 177,62	1 236,37	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	44,00	44,00	16,50
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽³⁾	1 631	1 623	1 623

(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.

Chers Associés,

Le 1^{er} semestre a été marqué par la pandémie mondiale de covid-19, créant une récession économique. La croissance du PIB en zone euro sera négative en 2020, entre -8 % et -10 % (prévisions Amundi au 18 juin 2020) avec une reprise lente de l'économie attendue à partir du 2^e semestre. Ces éléments s'inscrivent dans un environnement encore incertain.

Sur le marché de l'immobilier Européen, l'impact de la crise se fait sentir avec une baisse importante des volumes de transactions sur le marché locatif et sur celui de l'investissement au 1^{er} semestre 2020. Les locations de bureaux en Ile-de-France sont en recul de 40 % sur 1 an et l'investissement en immobilier d'entreprise français est en baisse d'environ 20 % (tout en restant supérieur à la moyenne décennale grâce à un 1^{er} trimestre très actif, d'après CBRE).

Les effets de la crise portent aussi sur le recouvrement des loyers face aux difficultés rencontrées par les locataires. L'incidence n'est pas la même en fonction de la nature d'utilisation de l'immeuble. Le secteur des bureaux sera probablement impacté par la baisse du PIB et l'incertitude économique actuelle, mais moins fortement que les secteurs de l'hôtellerie et du commerce non alimentaire dont les locaux ont été le plus souvent fermés durant plusieurs mois. Les actifs logistique et résidentiel pourraient mieux résister.

Des interrogations existent sur l'évolution des valeurs locatives, sur fond de hausse de la vacance a priori moins prononcée dans les secteurs généralement demandés comme les quartiers centraux d'affaires. L'environnement de taux bas et l'écart de rendement pour l'immobilier pourraient maintenir en 2020 les valorisations sur les locaux bureaux prime (meilleurs emplacements).

Avec les hôtels, le secteur des commerces non alimentaires a été directement impacté par la covid-19. La fermeture de nombreux magasins a de facto entraîné une baisse des ventes et une potentielle fragilisation financière des locataires. En France, l'indice synthétique du climat des affaires du commerce de détail a par exemple chuté au début du 2^e trimestre 2020, atteignant en mai un point bas depuis la création de l'indice en 1991. En juin 2020, l'indice a rebondi mais restait inférieur de près de 28 % à sa moyenne historique.

La covid-19 semble avoir encore renforcé la sélectivité de investisseurs vis-à-vis du commerce et en France, une hausse du taux de rendement des actifs prime (meilleurs emplacements) au T2 2020 par rapport au trimestre précédent est notamment rapportée pour les boutiques de pied d'immeuble.

Si l'immobilier résidentiel français bénéficie de facteurs favorables, la covid-19 pourrait impacter ce marché. Des facteurs structurels devraient continuer à jouer favorablement, notamment la volonté d'être propriétaire et la démographie. De plus, l'effet "valeur refuge" de l'immobilier pourrait être conforté par la volatilité des marchés financiers et leur baisse observée en février-mars (avant une remontée partielle). En revanche, dans cette période encore incertaine, le manque de visibilité des ménages sur leur situation financière sur fond de dégradation de l'emploi pourrait conduire à davantage d'attentisme.

Les critères d'octroi de crédit devraient être resserrés sous l'effet de la crise sanitaire et des recommandations plus prudentes du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) de fin 2019.

Néanmoins, compte tenu des prévisions des taux à 10 ans encore bas et de la concurrence entre prêteurs, les taux de crédit devraient rester compétitifs en 2020, même si une légère remontée est envisagée en 2020-21.

L'apparente absence de surévaluation généralisée des prix, d'emballage de la construction ou de remontée significative des risques de crédit laissent penser que nous ne sommes pas dans un processus d'éclatement de bulle immobilière. Une baisse des prix mesurée est néanmoins envisageable en 2020, en notant toujours des disparités qui peuvent être importantes d'une région à l'autre s'agissant de l'immobilier résidentiel.

Le taux d'occupation financier de la SCPI l'Oustal des Aveyronnais s'établit à 93,78 % sur le 1^{er} semestre 2020 en repli par rapport à 2019 (99,75 %). Il reflète les mesures d'accompagnement accordées aux locataires en place et durement touchés par la crise sanitaire.

L'acompte sur dividende du 2^e trimestre s'élève à 8,80 € par part, soit 80 % de l'objectif de distribution du trimestre initial, contre 7,70 € par part au 1^{er} trimestre. En fin d'année, en fonction des résultats de votre SCPI et grâce aux réserves distribuables, nous pourrions ajuster la distribution annuelle pour qu'elle se rapproche de l'objectif de distribution avant Covid-19.

Bien cordialement,

Rodolphe Guépin
 Gérant de la SCPI

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 30/06/2020
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 logements 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	3 logements vacants

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Commentaires / Actions menées
1 à 9 rue de la Nativité 11 à 19 rue de l'Aubrac 34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Locaux d'activités et mixtes	Des mesures d'accompagnement liées à la crise sanitaire ont été mises en place.

Taux d'occupation financier du 1^{er} semestre 2020



Locaux occupés : 99,58 %

● Taux d'Occupation financier : **93,78 %**

● Locaux sous franchise de loyer : **5,80 %**

Locaux vacants : 0,42 %

● Locaux en recherche de locataires : **0,42 %**

● Locaux sous promesse de vente : **0,00 %**

● Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

Principales locations / relocations

Aucune location/relocation significative sur la partie bureaux et commerces au cours du 1^{er} semestre 2020.

Principales libérations

Aucune libération significative sur la partie bureaux et commerces au cours du 1^{er} semestre 2020.

Marché des parts

Marché secondaire

63 parts ont été échangées au cours du 1^{er} semestre 2020 à un montant moyen hors frais de 1 416,56 €.

Date de confrontation du semestre	30/01/20	29/02/20	31/03/20	30/04/20	31/05/20	30/06/20
Nombre de parts échangées	8	2	5	0	20	28
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 397,89	1 397,89	1 386,97	0,00	1 421,22	1 425,19
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 280,00	1 280,00	1 270,00	0,00	1 301,36	1 305,00
Nombre de parts en attente de cession	0	0	20	20	18	0

Aucune part n'est en attente de cession au 30/06/2020.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1^{er} semestre 2020.

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 :	7,32 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	10,14 %
---	--------	--	---------

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Distribution	44,00 €	44,00 €	44,00 €	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	-	-	-	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %
Prix n	1 306,49 €	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 €
Taux de distribution (en %)	3,37 %	3,52 %	3,62 %	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %

(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 ⁽³⁾

	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Prix n	1 306,49 €	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 €
Variation n/n-1 (en %)	4,65 %	2,81 %	5,03 %	5,98 %	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %	-1,90 %

(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 semestre

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2020

Les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2019 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2020, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2021. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin semestriel.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2021. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais du 3 juillet 2020 s'est déroulée à huis clos.

Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Ont été réélus :

- Monsieur Jacques COUDERC
- Madame Muriel SACRISPEYRE
- Monsieur Roger RIBEIRO
- Monsieur François MARTY
- L'Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs
- Mutuelle via santé

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 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

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. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.

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 par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.

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.