

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

---

*Rapport Annuel 2019*

# L'Oustal des Aveyronnais

SCPI à Capital Fixe

---

Immobilier

---

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| Organes de Gestion et de contrôle               | 3  |
| Chiffres clés au 31 décembre 2019               | 4  |
| Conjoncture macro-économique et immobilière     | 5  |
| Rapport de la Société de Gestion                | 7  |
| Tableaux annexes                                | 19 |
| Comptes annuels au 31 décembre 2019             | 21 |
| Règles et méthodes comptables                   | 25 |
| Compléments d'informations                      | 26 |
| Rapport complémentaire de la Société de Gestion | 33 |
| Rapport général du Conseil de Surveillance      | 34 |
| Rapports du Commissaire aux comptes             | 35 |
| Texte des résolutions                           | 37 |
| Annexe aux résolutions                          | 38 |



# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2019

## Société de Gestion : Amundi Immobilier

**S.A. au capital de 16 684 660 €**

**Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Président                 | Dominique CARREL-BILLIARD   |
| Directeur Général         | Jean-Marc COLY  |
| Directeur Général Délégué | Julien GENIS  |
| Administrateurs           | Olivier TOUSSAINT (jusqu'au 2 septembre 2019) <sup>1</sup><br>Pedro ARIAS<br>Fathi JERFEL |

## Conseil de Surveillance - L'Oustal des Aveyronnais

|                |  |
|----------------|--|
| Président      | Roger RIBEIRO  |
| Vice-président | Gérard PALOC   |
| Secrétaire     | Guy VERDIER  |
| Membres        | Jacques COUDERC<br>Jacques GINESTE<br>Jacques LOUBIERE<br>François MARTY<br>Alain MEDAL<br>Jean-Pierre BARBANCE<br>Muriel SACRISPEYRE<br>Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs - Représentée par Monsieur Philippe CLARIS<br>MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Denis SAULES |

## Commissaires aux Comptes

|            |  |
|------------|--|
| Titulaires | KPMG S.A. - Monsieur Nicolas DUVAL-ARNOULD |
| Suppléant  | KPMG AUDIT FS 1                            |

## Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

## Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

<sup>1</sup> Monsieur Olivier TOUSSAINT a démissionné de son mandat d'administrateur avec effet au 2 septembre 2019 et n'a pas été remplacé.

# Chiffres clés - au 31 décembre 2019

**L'Oustal des Aveyronnais**  
**SCPI à capital fixe**  
**Date de création : 1993**

## Les associés



## Les résultats financiers




(1) Après affectation du résultat 2019.

## Le patrimoine immobilier



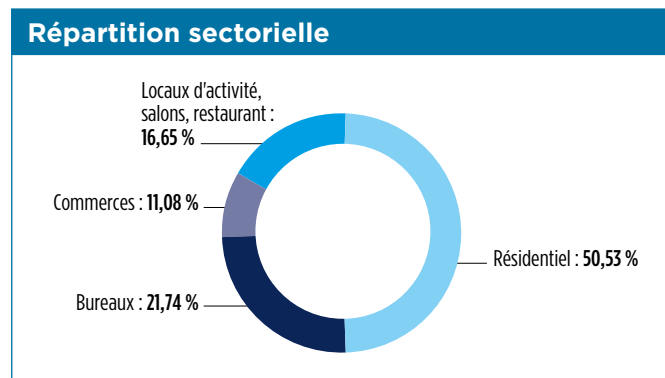
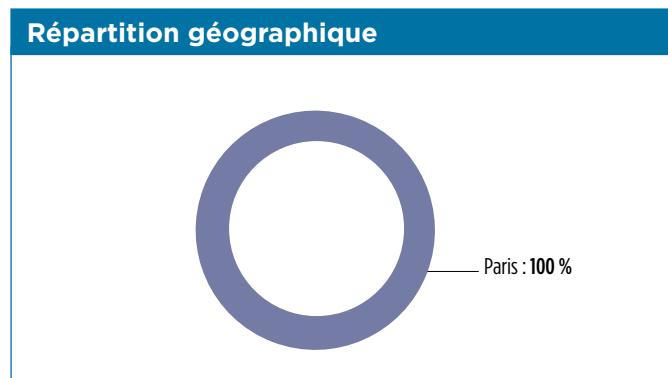
|  |                      |
|--|----------------------|
| Nombre d'immeubles au 31/12/2019 .....   | 1                    |
| Surface du Patrimoine au 31/12/2019..... | 6 660 m <sup>2</sup> |
| Nombre de locataires .....               | 98                   |
| Taux occupation financier annuel .....   | 99,75 %              |

## Les valeurs de la SCPI



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Valeur de réalisation .....    | <b>38 289 444,98 €</b><br><i>(soit par part : 1 366,99 €)</i> |
| Valeur de reconstitution ..... | <b>43 009 877,57 €</b><br><i>(soit par part : 1 535,52 €)</i> |
| Valeur comptable .....         | <b>22 375 654,60 €</b><br><i>(soit par part : 798,85 €)</i>   |

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Le contexte macro-économique

Sur fond d'incertitudes politiques (Brexit, tensions commerciales sino-américaines, ...) l'année 2019 a connu un ralentissement de l'économie dans le monde et en zone euro. Dans celle-ci, le chiffre de la croissance économique en 2019 a par exemple été proche de 1,2 %.

En zone euro, le secteur industriel a été soumis à rude épreuve en 2019 tandis que la propagation des difficultés industrielles aux services est restée limitée. Le taux de chômage a poursuivi sa baisse, atteignant 7,4 % en décembre, très proche de son taux le plus bas depuis la création de l'euro.

Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans ont connu en 2019 une baisse dans nombre de pays européens, l'Allemagne renouant par exemple avec des taux d'intérêt à 10 ans négatifs.

## Marché de l'immobilier en France

### Bilan 2019

Bureaux en Ile-de-France (IDF)

Malgré un léger rebond au 4<sup>e</sup> trimestre, les commercialisations de bureaux franciliens sont en baisse sur 1 an de près de 10 % en 2019, à 2,3 millions de m<sup>2</sup>. Cette baisse touche l'ensemble des segments de surfaces, en particulier les surfaces supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>.

Comme dans nombre de villes européennes, la recherche de centralité est un élément important pour certaines entreprises. Les commercialisations de bureaux ont néanmoins diminué dans Paris Centre Ouest (partie nord-ouest de la capitale), en partie en raison d'une offre limitée et certains reports vers des secteurs proches ont été observés. Au final, en 2019, hormis La Défense et la 1<sup>ère</sup> Couronne, les principaux secteurs ont connu une baisse annuelle des commercialisations. La 2<sup>e</sup> Couronne, est néanmoins le seul grand secteur à avoir des commercialisations significativement inférieures à leur moyenne décennale en 2019.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2020, les surfaces vacantes en Ile-de-France atteignent 2,7 millions de m<sup>2</sup>, soit -8 % en 1 an. Notons que la rareté de l'offre et la hausse des loyers observés dans Paris Centre Ouest (+3 % sur 1 an au T4 2019 pour les surfaces de seconde main) incitent certaines entreprises à reporter leur demande sur des localisations proches. Les loyers faciaux moyens ont légèrement augmenté par rapport à 2018. Après une décrue en cours d'année, les avantages commerciaux des transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ont rebondi au 4<sup>e</sup> trimestre, à 20,8 % en moyenne (sensiblement moins dans Paris).

### Commerces

Le marché des commerces est resté très segmenté en termes de géographie, les localisations prime résistant mieux en termes de valeurs locatives que les secteurs ou centres commerciaux jugés secondaires. L'amélioration de l'expérience client et la recherche d'une bonne articulation entre commerce physique et digital sont restées parmi les préoccupations des enseignes. Notons l'inquiétude de certains commerçants de l'impact sur leur chiffre d'affaires des mouvements sociaux de fin 2019 - début 2020.

### Résidentiel

En 2019, le marché résidentiel s'est tassé dans le neuf en raison notamment de la relative faiblesse de l'offre et du recentrage des mesures fiscales.

2019 a battu les niveaux records de ventes de logements anciens observés en 2017-2018 (près de 965 000 ventes par an) avec près de 1 068 000 ventes en 2019. Le marché a ainsi été dynamique, avec une vitesse de rotation du parc élevée.

Outre des facteurs structurels comme la démographie, ce dynamisme est resté porté par des conditions de crédit très avantageuses, entre taux de crédit bas (1,17 % en moyenne en décembre 2019), allongement de la durée des prêts et réduction de l'apport personnel.

Fin 2019, le HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) a mis en garde concernant la dégradation des conditions d'octroi de crédit et recommandé leur resserrement (durée de 25 ans maximum, un taux d'effort à 33 % du revenu net, etc). Cela devrait amener une baisse de la production de crédits en 2020.

La capacité d'achat de logement des ménages s'était nettement redressée entre 2012 et 2016. Depuis, elle semble varier autour d'un niveau légèrement supérieur à la moyenne historique.

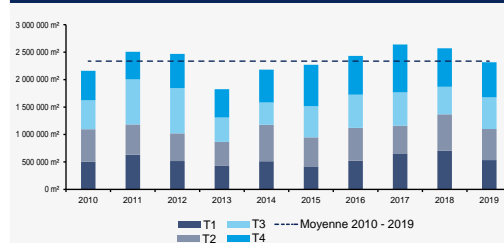
À Paris et dans certaines grandes villes de région, la hausse importante des prix a fortement pesé sur la capacité d'achat qui y est significativement inférieure à la moyenne historique ce qui est un point de vigilance.

Après une hausse de 3,2 % sur un an au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, les prix des logements anciens ont augmenté de +3,7 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 en France hors Mayotte, une hausse considérée comme relativement mesurée eu égard notamment au nombre très élevé de ventes.

Les hétérogénéités géographiques restent prononcées. Au 4<sup>e</sup> trimestre 2019, le prix des appartements anciens a crû de 6,6 % sur 1 an à Paris, 4,8 % en Ile-de-France (hors Paris) et 4,8 % en régions (données corrigées des variations saisonnières).

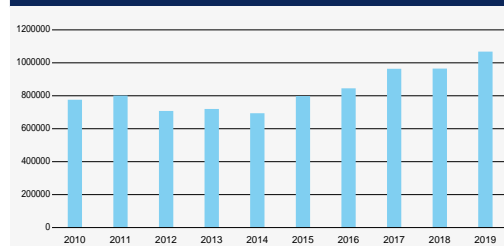
Après +0,7 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2018, les loyers des logements du secteur libre (dont loi 1948) en France ont connu une relative accélération avec +1,0 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 en France métropolitaine. La hausse est de 0,9 % en régions et 1,3 % dans l'agglomération parisienne.

Demande placée de bureaux par trimestre en Ile de France



Source : Amundi Immobilier sur données Immstatat (T4 2019).

Nombre de ventes de logements anciens en France



Source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales.

## Marché de l'investissement

Avec comme souvent un dernier trimestre très actif, l'année 2019 a été une année record, avec plus de 35 Mds € investis en immobilier d'entreprise.

Bien que les commerces continuent de susciter une certaine prudence des investisseurs qui font preuve de sélectivité, les volumes ont connu un regain de dynamisme en 2019. Celui-ci fut porté par des transactions d'envergure sur des actifs considérés comme ayant des fondamentaux solides.

L'internationalisation des investisseurs s'est poursuivie durant l'année 2019 avec notamment le dynamisme des investisseurs sud-coréens.

Le taux de rendement prime des bureaux est passé sous la barre des 3 %, à environ 2,8 % et celui de la logistique a diminué pour s'approcher des 4 %. Le taux de rendement prime des centres commerciaux subit quant à lui une augmentation dans certaines régions, davantage encore pour les centres secondaires.

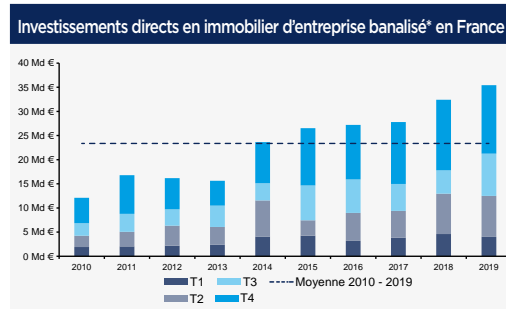
## Perspectives 2020

Le 1<sup>er</sup> trimestre 2020 a été marqué par la pandémie de Covid-19. Au-delà de ses conséquences sanitaires et humaines, elle a impacté fortement les perspectives de croissance économique et favorisé une certaine incertitude - non dissipée lors de l'écriture du présent texte - qui incite à la prudence dans l'analyse. C'est dans ce contexte que les marchés boursiers ont connu durant la 2<sup>e</sup> moitié du 1<sup>er</sup> trimestre 2020 des niveaux extrêmes de volatilité. Si les premières semaines d'avril seront cruciales pour observer les effets des mesures de confinement et pour estimer la durée potentielle de contraction de l'économie, nous conservons à ce stade une vue constructive sur la fin de l'année 2020, anticipant une amélioration des conditions économiques après un choc négatif. Les banques centrales et les responsables politiques ont mis en place des mesures et pourraient encore agir pour éviter que la crise ne soit trop marquée. Ils tenteront d'éviter que la reprise attendue après la phase de contraction ne se transforme en récession plus longue.

Toutes les activités économiques sont touchées de manière directe ou indirecte et l'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de

la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs directement impactés. Dans une moindre mesure la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. De la même façon, le scénario de retour progressif à la normale de l'économie post crise sanitaire se fera plus ou moins rapidement selon les secteurs et les zones géographiques.

Sur le marché résidentiel, significativement impacté pendant la période de confinement, un probable retour graduel et prudent des acheteurs est a priori attendu au second semestre. Cette situation devrait naturellement se traduire par une baisse du volume des ventes de logements en 2020. Mais les facteurs favorables à la demande tels que la démographie ou l'effet valeur refuge devraient toutefois continuer à être présents. Le marché pourrait néanmoins être affecté par des éléments comme une plus grande sélectivité des banques vis-à-vis des emprunteurs ou une évolution moins favorable du revenu des ménages. Les incertitudes restent néanmoins significatives.



\* Bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités.

Source : Amundi Immobilier sur données Cushman & Wakefield (T4 2019).

# 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 2019 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons 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 de votre SCPI.

## Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2019

### Résumé de l'activité de la SCPI en 2019

Au 31 décembre 2019, le résultat comptable de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais ressort quasi stable (-1,1 %) par rapport à l'exercice 2018. Il s'établit à 1,36 M€ soit 48,66 € par part légèrement supérieur aux estimations.

Les revenus locatifs ont progressé de 2,2 %. Les locaux de bureaux et les commerces sont loués intégralement et aucune mesure d'accompagnement n'a impacté les produits de la SCPI. Les travaux de remise en état ainsi que les charges non récupérables sont en baisse respectivement de 28,6 % et 10,7 %. L'intégration du nouveau plan de travaux pluri annuel impacte défavorablement les dotations aux provisions pour grosses réparations.

Sans modification majeure de l'état locatif, le taux d'occupation financier de votre SCPI est resté supérieur à 99 % à 99,75 %. Les quelques jours nécessaires à remettre en état les logements entre 2 locataires expliquent les 0,25 % de vacance financière.

La distribution de l'exercice 2019 de 44,00 € par part en pleine jouissance est conforme au prévisionnel. Le report à nouveau augmente de 4,67 € et s'élève à 64,71 € par part.

La valeur d'expertise du patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais s'élève à 35 740 000 € en hausse de 3,8 % sur un an, reflet des qualités de l'immeuble dans un marché où les investisseurs recherchent toujours des actifs loués et bien placés.

L'immeuble de votre SCPI a fait l'objet de travaux d'investissements significatifs pour rénover les halls d'accueil, les paliers des locaux de bureaux et des logements, remplacer les éclairages des parties communes pour basculer sur des équipements moins énergivores.

### La distribution courante de 2019

| Acomptes de distribution et report à nouveau<br>(en €)   | 2019          |          |
|--|---------------|----------|
|  | Cumul         | Par part |
| Report à nouveau comptable début période                 | 1 681 857,04  | 60,04    |
| Résultat comptable                                       | 1 363 013,49  | 48,66    |
| Distribution annuelle brute                              | -1 232 440,00 | -44,00   |
| Report à nouveau comptable après affectation du résultat | 1 812 430,53  | 64,71    |

## Les perspectives 2020 de la SCPI

### Perspectives 2020 de la SCPI

La crise liée au développement du Covid-19 a plongé toutes les économies dans une situation inédite par son ampleur. Toutes les activités sont concernées de manière directe ou indirecte et les impacts porteront à la fois sur les entreprises et les ménages. L'impact sur l'immobilier d'entreprise dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise même si certains secteurs sont plus directement touchés et d'autres relativement épargnés. L'hôtellerie et le commerce non alimentaire sont les premiers secteurs fortement affectés. Dans une moindre mesure, la logistique, les parcs d'activités et même les bureaux pourraient être fragilisés. Dans ce contexte, la Société de Gestion anticipe une diminution des encaissements des loyers et charges pour le 2<sup>e</sup> trimestre et probablement pour le début du 2<sup>e</sup> semestre, préalablement à la reprise.

Pour l'ensemble de ces raisons Amundi Immobilier est amené à revoir par prudence la prévision de distribution annuelle de L'Oustal des Aveyronnais pour tenir compte de l'incertitude créée par ces événements.

### S'agissant de la distribution prévisionnelle

Comme annoncé dans le bulletin du 2<sup>e</sup> semestre, la Société de Gestion anticipait de maintenir les acomptes de dividendes des 3 premiers trimestres de l'année 2020 à 11 € par part par trimestre et une distribution annuelle de 44 € en cas de perspectives positives en 2021.

Depuis, la crise liée au Covid-19 a bouleversé l'économie mondiale. L'impact sur l'immobilier dépendra de l'amplitude et de la durée de la crise. A la mesure de nos connaissances actuelles, la Société de Gestion prévoit de distribuer 70 % des acomptes annoncés pour L'Oustal des Aveyronnais lors des trois prochains trimestres. L'Oustal des Aveyronnais dispose de réserves importantes qui peuvent être utilisées pour conforter les distributions et les rapprocher de celles envisagées. Cependant, il nous semble préférable d'être prudents dans l'utilisation de ces réserves tant que nous ne sommes pas sortis du confinement et que les conséquences de cette crise ne sont pas mesurables.



## Les Comptes de la SCPI

### Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes de la SCPI

| (en €)  | 31 décembre 2018<br>(a) | 31 décembre 2019<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|---|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Produits</b>   |                         |                         |                 |
| Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>       | 1 779 892,55            | 1 817 898,18            |                 |
| Autres produits   | 0,00                    | 333,31                  |                 |
| Produits financiers <sup>(2)</sup>                      | 1 668,09                | 1 981,18                |                 |
| <b>SOUS-TOTAL PRODUITS</b>                              | <b>1 781 560,64</b>     | <b>1 820 212,67</b>     | <b>2,17 %</b>   |
| <b>Charges et provisions</b>                            |                         |                         |                 |
| Charges immobilières <sup>(3)</sup>                     | -99 168,87              | -88 521,46              |                 |
| Frais généraux  | -261 742,66             | -266 467,90             |                 |
| Travaux de remise en état                               | -92 629,36              | -66 125,89              |                 |
| Provisions nettes <sup>(4)</sup>                        | 99 227,58               | -18 030,79              |                 |
| Provisions pour charges non récupérables                | -48 507,95              | -18 480,10              |                 |
| Charges financières sur emprunts                        |                         |                         |                 |
| <b>SOUS-TOTAL CHARGES &amp; PROVISIONS</b>              | <b>-402 821,26</b>      | <b>-457 626,14</b>      | <b>13,61 %</b>  |
| Résultat exceptionnel                                   | 0,00                    | 426,96                  | n.a.            |
| <b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>                               | <b>1 378 739,38</b>     | <b>1 363 013,49</b>     | <b>-1,14 %</b>  |
| Résultat comptable par part                             | 49,22                   | 48,66                   | -1,14 %         |
| Dividendes brut par part                                | -44,00                  | -44,00                  | 0,00 %          |
| R.A.N. comptable après affectation du résultat par part | 60,04                   | 64,71                   | 7,78 %          |

(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.

### Précisions sur certains postes de charges

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

| Charges immobilières<br>(en €)           | 31 décembre 2018<br>(a) | 31 décembre 2019<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Entretiens et réparations                | -27 477,58              | -40 693,97              |                 |
| Assurances                               | -9 564,47               | -3 218,37               |                 |
| Honoraires                               | -4 608,65               | -5 865,56               |                 |
| Impôts fonciers et fiscalité immobilière | -53 044,95              | -37 588,01              |                 |
| Autres                                   | -4 473,22               | -1 155,55               |                 |
| <b>Total</b>                             | <b>-99 168,87</b>       | <b>-88 521,46</b>       | <b>-10,74 %</b> |

#### Dont entretien et réparations 40 694 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires : charges sur locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

#### Les frais généraux

| (en €)                                 | 31 décembre 2018<br>(a) | 31 décembre 2019<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Rémunérations de gestion               | -139 879,57             | -145 900,50             |                 |
| Honoraires de commissaires aux comptes | -7 946,11               | -11 088,32              |                 |
| Frais divers de gestion                | -113 916,98             | -109 479,08             |                 |
| <b>Total</b>                           | <b>-261 742,66</b>      | <b>-266 467,90</b>      | <b>1,81 %</b>   |

Les frais généraux comportent notamment la commission de gestion, calculée au taux de 8 % HT sur les loyers encaissés et 4 % HT sur les produits de trésorerie, les honoraires de Commissaire aux comptes.

Les frais divers de gestion incluent notamment :

- Les honoraires divers (29 006 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (39 621 €),
- Les frais bancaires (5 495 €),
- La cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable et AMF( 35 356 €).

#### Provision pour gros entretien (PGE)

|                                      | 2020     | 2021     | 2022     | 2023     | 2024     | Total      |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|------------|
| Plan gros entretien au 01/01/2018    | -38      | -20      | -20      | -20      | -20      | -118       |
| %                                    | 100 %    | 80 %     | 60 %     | 40 %     | 20 %     |            |
| <b>Stock Provision au 01/01/2019</b> |          |          |          |          |          | <b>-60</b> |
| Dotations au 31/12/2019              | -18      |          |          |          |          | -18        |
| Reprise au 31/12/2019                |          |          |          |          |          | 0          |
| <b>Provision GE au 31/12/2019</b>    | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>-78</b> |

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

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal 2020-2024.

#### Les travaux de remises en état

Les remises en état s'établissent à 66 125,99 € sur l'exercice.

Ce chiffre est constitué des dépenses d'entretien engagées et de la variation des provisions sur ordres de services lancés, diminuées des refacturations auprès des locataires.

Les principaux immeubles concernés sont les suivants :

| Immeuble     | Nature des travaux                               | (en €)            |
|--------------|--|-------------------|
| Paris        | Rénovation des locaux suite congé des locataires | -66 125,89        |
| <b>Total</b> |  | <b>-66 125,89</b> |

#### Provision pour charges non récupérables

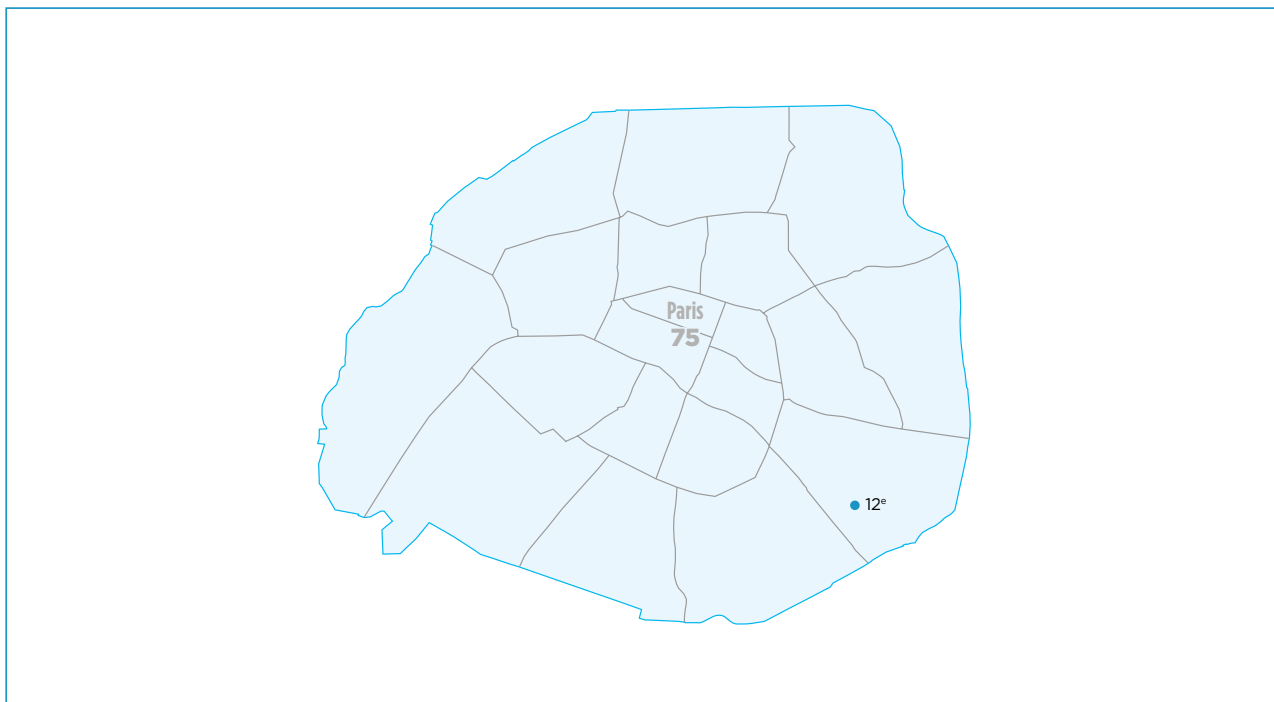
Ce poste se compose :

- de la provision sur lots vacants pour -2 821,57 €,
- des charges non récupérables pour -80 000 €,
- des redditions de charges de l'année 2018 pour 64 341,47 €.

## La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisitions, ni cessions.

## Le patrimoine immobilier de L'Oustal des Aveyronnais



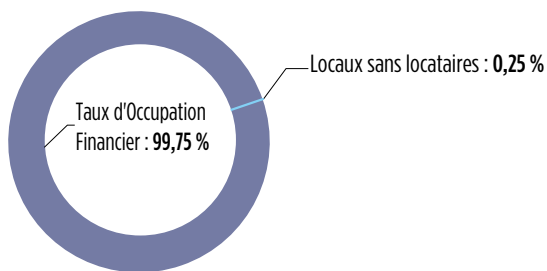
1 immeuble composé de logements, bureaux, commerces et de locaux d'activités.

## Situation Locative

### Le taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>

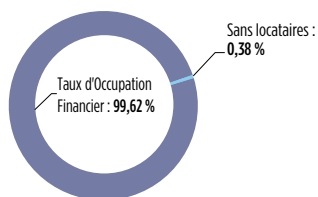
Taux d'occupation financier annuel 99,75 %

Annuel

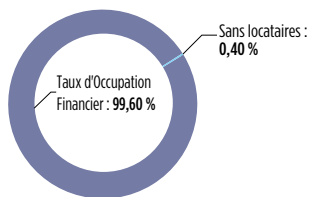


Trimestriel (taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)

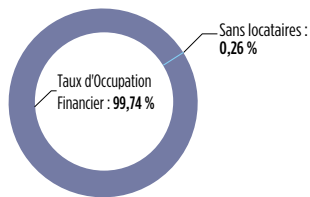
1<sup>er</sup> trimestre : 99,62 %



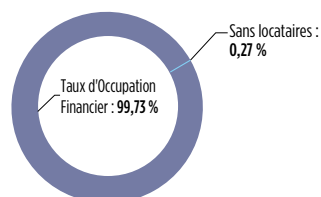
2<sup>e</sup> trimestre : 99,60 %



3<sup>e</sup> trimestre : 99,74 %



4<sup>e</sup> trimestre : 99,73 %



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<sup>er</sup> 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).

### Les baux ayant pris effet en 2019

Concernant les logements, le renouvellement usuel des locataires a entraîné la prise d'effet de 33 nouveaux baux durant l'année 2019.

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2019, il y avait 2 lots vacants (représentant en cumul 75,70 m²).

### Les contentieux

| Dépréciation des créances locataires<br>(en €)         | 31 décembre 2018<br>(a) | 31 décembre 2019<br>(b) | Var.<br>(b-a)/a |
|--|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| Stock début de période                                 | 26 186,91               | 26 959,33               |                 |
| Dotations aux provisions pour dépréciation de créances | 931,84                  | 179,39                  |                 |
| Reprises de provisions sur dépréciation de créances    | -159,42                 | -11 653,50              |                 |
| <b>Stock fin de période</b>                            | <b>26 959,33</b>        | <b>15 485,22</b>        | <b>-42,56 %</b> |

### Les expertises

La société CBRE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2019 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de l'Oustal des Aveyronnais.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 35 740 000 € hors droits et à 38 310 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 19 904 210 €.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provision pour gros entretien conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2019 de 38 289 445 €.

### Le marché des parts

#### Marché Secondaire

226 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2019.

| Date       | Nombre de parts échangées | Prix de confrontation (€) (Hors Frais) |
|------------|---------------------------|--|
| 31/01/2019 | 5                         | 1150                                   |
| 28/02/2019 | 15                        | 1150                                   |
| 30/03/2019 | 55                        | 1150                                   |
| 30/04/2019 | 9                         | 1150                                   |
| 31/05/2019 | 48                        | 1150                                   |
| 28/06/2019 | 20                        | 1255,91                                |
| 31/07/2019 | 10                        | 1286                                   |
| 30/08/2019 | 8                         | 1250                                   |
| 30/09/2019 | 2                         | 1255                                   |
| 31/10/2019 | 13                        | 1255                                   |
| 29/11/2019 | 19                        | 1270                                   |
| 31/12/2019 | 22                        | 1256                                   |

### Contentieux significatifs

Néant.

| (en €)                | Réel 2018     | Réel 2019     | Évolution<br>2018/2019 |
|-----------------------|---------------|---------------|------------------------|
| Valeur de réalisation | 37 031 115,89 | 38 289 444,98 | 3,40 %                 |

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

#### Marché de gré à gré

12 parts ont été échangées sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2019.

## Performance

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 <sup>(1)</sup>

|  | 209        | 2018       | 2017       | 2016       | 2015       | 2014       | 2013     | 2012     | 2011     | 2010     | 2009     |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Distribution (en €)                        | 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 <sup>(2)</sup> |            |            |            | 7,95 %     |            | 1,96 %     |          |          | 3,98 %   |          | 4,65 %   |
| Prix n (en €)                              | 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 <sup>(3)</sup>

|                        | 2019       | 2018       | 2017       | 2016       | 2015       | 2014       | 2013     | 2012     | 2011     | 2010     | 2009     |
|------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Prix n (en €)          | 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.

## 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 eu recours à l'endettement en 2019. 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 2019.

### 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 31/12/2019.

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 01/01/2020

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.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

### 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 issus de revenus financiers sont 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 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. Le taux du prélèvement forfaitaire non libératoire est aligné sur celui du PFU : cela revient en pratique à s'acquitter de l'imposition à la source, sauf en cas d'option pour le barème progressif de l'IR.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire 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 visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) 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.

#### Prélèvement à la source

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) 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.
- Une avance de 60 % du montant des réductions et crédits d'impôt obtenus en N-2 (ex. investissements locatifs Scellier, Pinel) est versée chaque année au plus tard le 1<sup>er</sup> mars N. S'il s'avère qu'au titre de l'année N, le contribuable n'a finalement pas bénéficié de ces crédits ou réductions (ou pour un montant moindre), l'avance doit, en tout ou partie, être remboursée lors de l'établissement définitif de l'imposition de ses revenus N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent refuser le versement de cette avance.
- Les revenus financiers (dividendes et intérêts) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

#### Impôt sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio

immobilier à appliquer à la valeur de référence. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

#### ■ 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.

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

Les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Si les titres de la SCPI sont inscrits à l'actif du bilan Les associés exploitant individuelles personnes morales imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal professionnel annuel, si les produits y afférents n'excèdent pas sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits de l'exercice, 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 professionnel 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 (ils ne sont pas visés par 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> 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 dégagée 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 de la SCPI pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ces 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<sup>er</sup> janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable (pour l'année) et globale (pour tous les revenus financiers) pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu.

#### ■ 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 (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice imposable professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI) du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % 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

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 (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice imposable professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI) du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % 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 les mêmes modalités que les personnes physiques.

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

#### Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence de l'associé concerné. Des taux majorés de 75 % peuvent s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans un Etat ou territoire non coopératif (ETNC) : au 7 janvier 2020, la liste inclut : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

##### 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 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui

résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

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 des non-résidents!

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

##### Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 %.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

##### Plus-values immobilières

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour une durée de détention.

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 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

##### Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, 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 soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

L'imposition, ou non, de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

#### Fiscalité pour une part (en €) <sup>(1)</sup>

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

| Résultat comptable | Dividendes bruts | Revenus imposables | Revenus fonciers | Produits financiers |
|--------------------|------------------|--------------------|------------------|---------------------|
| 48,66              | 44,00            | 60,67              | 60,60            | 0,07                |

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2019.

# 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 sept (7) membres au moins et de douze (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 (4) 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 (5) 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

### ■ 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 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.

### ■ 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> 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 des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1<sup>er</sup> 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, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2<sup>e</sup> 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). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

## ■ 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 (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- 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 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.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
  - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
  - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie 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,
  - la gestion des conflits d'intérêts,
  - la prévention de la fraude et de la corruption,
  - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site [www.Amundi-Immobilier.com](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

## ■ 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 - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'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 8 février 2019, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2018 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2019.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2019, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

### ■ Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2019, 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 131 collaborateurs au 31 décembre 2019) s'est élevé à 11 507 667 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 268 228 euros, soit 81 % 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 : 2 239 439 euros, 19 % 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 collaborateurs au 31 décembre 2019) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 collaborateur au 31 décembre 2019), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

### ■ 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 :

#### **A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille**

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- 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 / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

#### **B) Fonctions commerciales**

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

#### **C) 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.

## 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 actuels et à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, cet engagement s'est traduit par l'annonce d'un plan

d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi poursuit activement la mise en œuvre de ce plan.



*Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.*

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2019 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des Fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé dès 2011, une charte

d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Une nouvelle Charte a été publiée en 2019 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance. Elle est accessible sur le site internet d'Amundi Immobilier.



### 20 L'évaluation des actifs

L'outil de notation crée en 2012 a été entièrement revu pour prendre en compte les enjeux environnementaux et sociaux actuels et accompagner les engagements pris par les Etats signataires de l'Accord de Paris, dont la France, lors de la COP 21 en 2015. Ainsi nous avons intégré dans notre nouvelle analyse des thématiques telles que la quantité de gaz à effet de serre émis par les actifs sous gestion ou encore leur exposition face aux changements climatiques. Le déploiement de la méthodologie associée à la nouvelle charte s'opère sur les exercices 2019 et 2020.

#### Les nouveautés de notre outil

##### 1/ L'analyse des performances environnementales et sociales

Cette partie est principalement basée sur le référentiel international BREEAM-In-Use part 1. La notation se fait autour de 8 axes principaux sur lesquels les performances intrinsèques du bâtiment sont évaluées. La moyenne pondérée des notes obtenues sur ces 8 axes permet d'obtenir la note finale de l'actif établie sur une échelle de A à G, A étant la meilleure note.

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à D dans le cadre de fonds à vocation d'Investissement Socialement Responsable (ISR). Pour tous les autres fonds, tout actif ayant une note inférieure à E est automatiquement exclu.
- **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

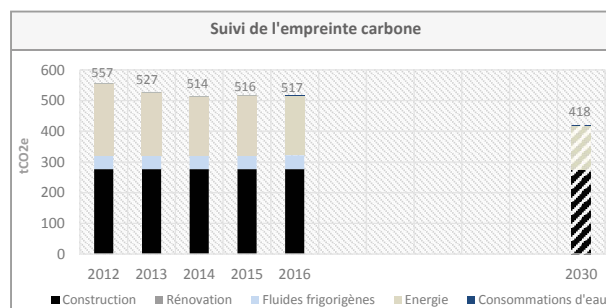
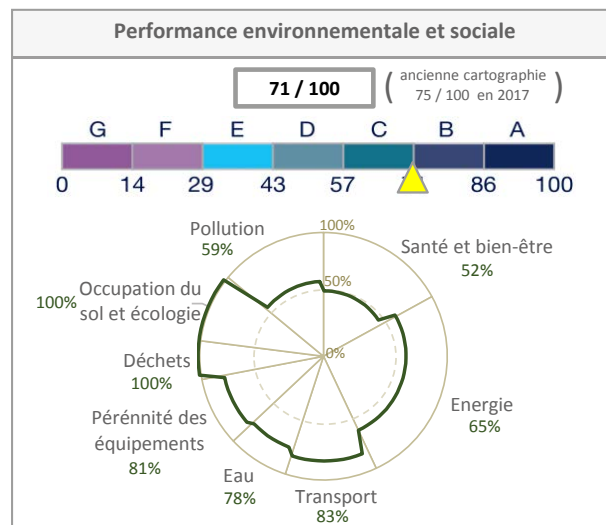
##### 2/ Les émissions de gaz à effet de serre

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

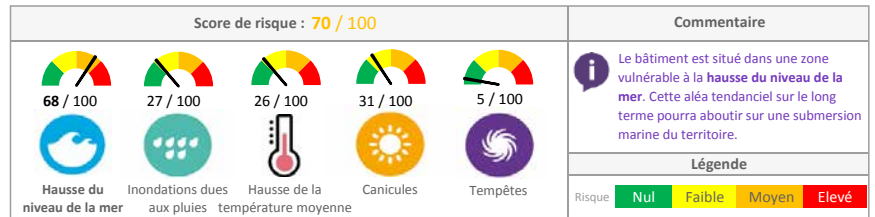
Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique. Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris) déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

Exemple : un actif dont la note "Performance environnementale et sociale" est de 71/100



### 3/ L'exposition des actifs aux risques climatiques

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements. Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourrait subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.



#### L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité



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. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Depuis 2018, Amundi Immobilier participe activement au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.



Amundi Immobilier perpétue son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. 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 réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.



L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.



#### L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

- L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs. Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine. La population d'abeilles domestiques a considérablement augmenté dans Paris, aussi, Amundi Immobilier n'a pas installé de ruches en 2019 et gèrera au cas par cas les installations de nouvelles ruches vis-à-vis des enjeux locaux.
- La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :
  - La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
  - L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être

distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.

- L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



Végétalisation de 400 m<sup>2</sup> effectuée en 2019 sur l'actif United situé à Clichy (92). Les aspects biodiversité (photo de droite) et agriculture urbaine (photo de gauche) ont été mis en avant.



#### La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendue au réseau électrique pour verdier le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Ombrières de parking installées sur un centre commercial à Montauban. La production annuelle du projet atteint environ 3 000 MWh par an.



#### Concernant L'Oustal des Aveyronnais

Chaque fois que l'immeuble nécessite 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 €)   | 2018          | 2019          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Valeurs de la société</b>                     |               |               |
| Valeur comptable                                 | 22 245 081,11 | 22 375 654,60 |
| Valeur de réalisation                            | 37 031 115,89 | 38 289 444,98 |
| Valeur de reconstitution                         | 41 695 848,92 | 43 009 877,57 |
| <b>Valeurs de la société ramenées à une part</b> |               |               |
| Valeur comptable                                 | 794,18        | 798,85        |
| Valeur de réalisation                            | 1 322,07      | 1 366,99      |
| Valeur de reconstitution                         | 1 488,61      | 1 535,52      |

#### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits 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 externe en évaluation 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

|  | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| Montant du capital nominal au 31 décembre (en €) | 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                 | 1 656      | 1 643      | 1 636      | 1 631      | 1 623      |

### Évolution du marché secondaire des parts

|  | 2015     | 2016     | 2017     | 2018     | 2019     |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|
| Nombre de parts cédées ou retirées                                       | 236      | 276      | 222      | 470      | 226      |
| Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12 | 0,84 %   | 0,99 %   | 0,79 %   | 1,68%    | 0,81 %   |
| Demandes de cession ou de retraits en attente                            | 80       | 51       | 72       | 8        |          |
| Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)      | 3 436,08 | 5 210,91 | 4 889,06 | 6 790,73 | 4 739,99 |

### Évolution du dividende par part sur 5 ans

| (en € par part)                                | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Report à nouveau avant affectation du résultat | 53,14  | 53,26  | 49,76  | 54,82  | 60,04  |
| Dividende brut versé au titre de l'année       | -48,00 | -44,00 | -44,00 | -44,00 | -44,00 |
| Résultat de l'exercice                         | 48,12  | 40,50  | 44,63  | 49,22  | 48,66  |
| Impact changement de méthode PGR/PGE           |        |        | 4,44   |        |        |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 53,26  | 49,76  | 54,82  | 60,04  | 64,71  |
| Autres réserves                                | 26,05  | 26,05  | 26,05  | 26,05  | 26,05  |

## Emploi des fonds

| (en €)                                 | Réel 2018             | Variation         | Réel 2019             |
|--|-----------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Fonds collectés</b>                 | <b>19 833 434,07</b>  | <b>0,00</b>       | <b>19 833 434,07</b>  |
| Capital                                | 17 086 100,00         |                   | 17 086 100,00         |
| Primes nettes de souscription / fusion | 2 747 334,07          |                   | 2 747 334,07          |
| <b>Emplois des fonds</b>               | <b>-18 178 407,54</b> | <b>-43 945,04</b> | <b>-18 222 352,58</b> |
| Report à nouveau                       | 1 535 557,68          | 146 299,36        | 1 681 857,04          |
| Investissements                        | -19 713 965,22        | -190 244,40       | -19 904 209,62        |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>1 655 026,53</b>   | <b>-43 945,04</b> | <b>1 611 081,49</b>   |
| <b>Engagements</b>                     |                       |                   |                       |
| Promesse de vente                      |                       |                   |                       |
| Sommes restant à payer sur VEFA        |                       |                   |                       |
| <b>TOTAL II</b>                        | <b>0,00</b>           | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>           |
| <b>Montant restant à investir</b>      | <b>1 655 026,53</b>   | <b>-43 945,04</b> | <b>1 611 081,49</b>   |

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2019 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

|  | Dettes non échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total      |
|--|-------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|------------|
| Nombres de factures concernées                             | 3                 | 29           | 3             |               |                  | 35         |
| Montant total des factures concernées H.T.                 | 35 890,95         | 55 750,40    | 72 315,91     |               |                  | 163 957,26 |
| Pourcentage du montant total des achats H.T. de l'exercice | 4,34 %            | 6,74 %       | 8,75 %        |               |                  | 19,83 %    |

## Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2019 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

|  | Créances non échues | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total     |
|--|---------------------|--------------|---------------|---------------|------------------|-----------|
| Nombres de factures concernées                       |                     | 10           | 2             |               | 2                | 14        |
| Montant total des factures concernées H.T.           |                     | 8 962,83     | 12 401,34     | 0,00          | 15 322,60        | 36 686,77 |
| Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice |                     | 0,41 %       | 0,68 %        | 0,00 %        | 0,84 %           | 2,02 %    |

## Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

|   | 2015                |                 | 2016                |                 | 2017                |                 | 2018                |                 | 2019                |                 |
|---|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
|   | 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 |
| <b>Nombre de parts en jouissance</b>                                  | <b>28 010</b>       |                 | <b>28 010</b>       |                 | <b>28 010</b>       |                 | <b>28 010</b>       |                 |                     |                 |
| <b>Revenus <sup>(1)</sup></b>   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Produits locatifs bruts   | 62,01               | 92,43 %         | 57,58               | 95,86 %         | 61,06               | 99,18 %         | 63,54               | 99,91 %         | 64,90               | 99,87 %         |
| Produits de trésorerie  | 4,48                | 6,68 %          | 2,46                | 4,10 %          | 0,23                | 0,37 %          | 0,06                | 0,09 %          | 0,07                | 0,11 %          |
| Produits divers   | 0,60                | 0,89 %          | 0,02                | 0,04 %          | 0,28                | 0,46 %          |                     |                 | 0,01                | 0,02 %          |
| <b>Total des revenus</b>  | <b>67,09</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>60,07</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>61,57</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>63,60</b>        | <b>100,00 %</b> | <b>64,98</b>        | <b>100,00 %</b> |
| <b>Charges externes <sup>(2)</sup></b>                                |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Commission de gestion   | -5,10               | -7,60 %         | -4,53               | -7,54 %         | -5,14               | -8,35 %         | -4,99               | -7,85 %         | -5,21               | -8,02 %         |
| Autres frais de gestion   | -2,70               | -4,03 %         | -3,43               | -5,70 %         | -3,66               | -5,94 %         | -3,93               | -6,18 %         | -4,66               | -7,16 %         |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice                        | -15,59              | -23,24 %        | -5,57               | -9,27 %         | -6,12               | -9,94 %         | -5,76               | -9,05 %         | -3,95               | -6,07 %         |
| Charges locatives non récupérables                                    | -6,19               | -9,22 %         | -7,60               | -12,65 %        | -3,24               | -5,27 %         | -3,79               | -5,95 %         | -2,29               | -3,52 %         |
| <b>Sous-total charges externes</b>                                    | <b>-29,58</b>       | <b>-44,09 %</b> | <b>-21,12</b>       | <b>-35,16 %</b> | <b>-18,17</b>       | <b>-29,50 %</b> | <b>-18,47</b>       | <b>-29,03 %</b> | <b>-16,10</b>       | <b>-24,78 %</b> |
| <b>Charges internes</b>   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| Provision nette <sup>(3)</sup>  |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| - pour travaux  | -10,66              | -15,90 %        | 2,42                | 4,03 %          | 0,96                | 1,57 %          | 4,21                | 6,62 %          | -0,64               | -0,99 %         |
| - autres  | 21,31               | 31,76 %         | -0,81               | -1,35 %         | 0,34                | 0,55 %          | -0,03               | -0,04 %         | 0,41                | 0,63 %          |
| <b>Sous-total charges internes</b>                                    | <b>10,65</b>        | <b>15,87 %</b>  | <b>1,61</b>         | <b>2,68 %</b>   | <b>1,31</b>         | <b>2,12 %</b>   | <b>4,19</b>         | <b>6,58 %</b>   | <b>-0,23</b>        | <b>-0,36 %</b>  |
| <b>Total des charges</b>  | <b>-18,93</b>       | <b>-28,22 %</b> | <b>-19,51</b>       | <b>-32,48 %</b> | <b>-16,86</b>       | <b>-27,38 %</b> | <b>-14,28</b>       | <b>-22,45 %</b> | <b>-16,33</b>       | <b>-25 %</b>    |
| Charges financières   | -0,04               | -0,05 %         | -0,08               | -0,13 %         | -0,08               | -0,14 %         | -0,10               | -0,16 %         |                     |                 |
| <b>Résultat courant</b>   | <b>48,12</b>        | <b>71,72 %</b>  | <b>40,48</b>        | <b>67,39 %</b>  | <b>44,63</b>        | <b>72,48 %</b>  | <b>49,22</b>        | <b>77,39 %</b>  | <b>48,65</b>        | <b>75 %</b>     |
| Produits exceptionnels  |                     |                 | 0,02                | 0,04 %          |                     |                 |                     |                 | 0,02                | 0,00 %          |
| Charges exceptionnelles   |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |                     |                 |
| <b>Résultat net comptable</b>   | <b>48,12</b>        | <b>71,72 %</b>  | <b>40,50</b>        | <b>67,43 %</b>  | <b>44,63</b>        | <b>72,48 %</b>  | <b>49,22</b>        | <b>77,39 %</b>  | <b>48,66</b>        | <b>75 %</b>     |
| Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) <sup>(3)</sup> | -0,12               | -0,18 %         | 3,50                | 5,82 %          | -0,63               | -1,02 %         | -5,22               | -8,21 %         | -4,66               | -7 %            |
| Revenu brut versé   | 48,00               | 71,55 %         | 44,00               | 73,25 %         | 44,00               | 71,46 %         | 44,00               | 69,18 %         | 44,00               | 68 %            |

(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.

# Comptes annuels - au 31 décembre 2019

## État du patrimoine

| (en €)  | 31 décembre 2019     |                      | 31 décembre 2018     |                      |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|   | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     |
| <b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>   |                      |                      |                      |                      |
| <b>1 - Immobilisations locatives</b>  |                      |                      |                      |                      |
| 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 (y compris agencements)                                     | 19 904 209,62        | 35 740 000,00        | 19 713 965,22        | 34 440 000,00        |
| Immobilisations en cours  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>   | <b>19 904 209,62</b> | <b>35 740 000,00</b> | <b>19 713 965,22</b> | <b>34 440 000,00</b> |
| <b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>  |                      |                      |                      |                      |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Gros Entretiens   | -78 000,00           | -                    | -60 000,00           | -                    |
| Provisions pour risques et charges  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>Sous-total 2 - Provision liée aux placements immobiliers</b>                                 | <b>-78 000,00</b>    | <b>0,00</b>          | <b>-60 000,00</b>    | <b>0,00</b>          |
| <b>Titres financiers contrôlés</b>  |                      |                      |                      |                      |
| Immobilisations financières contrôlées  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées                            | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Provisions pour risques et charges  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>   | <b>19 826 209,62</b> | <b>35 740 000,00</b> | <b>19 653 965,22</b> | <b>34 440 000,00</b> |
| <b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>   |                      |                      |                      |                      |
| <b>Immobilisations financières non contrôlées</b>   |                      |                      |                      |                      |
| Dépréciation 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                               | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>   | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          | <b>0,00</b>          |
| <b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>  |                      |                      |                      |                      |
| <b>1 - Actifs immobilisés</b>   |                      |                      |                      |                      |
| 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            | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>  | <b>75 000,00</b>     | <b>75 000,00</b>     | <b>75 000,00</b>     | <b>75 000,00</b>     |
| <b>2 - Créances</b>   |                      |                      |                      |                      |
| Locataires et comptes rattachés   | 165 895,96           | 165 895,96           | 101 880,23           | 101 880,23           |
| Provisions pour dépréciation des créances   | -15 485,22           | -15 485,22           | -26 959,33           | -26 959,33           |
| Autres créances   | 132 714,97           | 132 714,97           | 48 275,07            | 48 275,07            |
| <b>Sous-total 2 - Créances</b>  | <b>283 125,71</b>    | <b>283 125,71</b>    | <b>123 195,97</b>    | <b>123 195,97</b>    |
| <b>Valeurs de placement et disponibilités</b>   |                      |                      |                      |                      |
| Valeurs mobilières de placement   | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Fonds de remboursement  | -                    | -                    | -                    | -                    |
| Autres disponibilités   | 3 417 754,91         | 3 417 754,91         | 3 359 821,11         | 3 359 821,11         |
| <b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>                                    | <b>3 417 754,91</b>  | <b>3 417 754,91</b>  | <b>3 359 821,11</b>  | <b>3 359 821,11</b>  |
| <b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>  | <b>3 775 880,62</b>  | <b>3 775 880,62</b>  | <b>3 558 017,08</b>  | <b>3 558 017,08</b>  |

| (en €)   | 31 décembre 2019     |                      | 31 décembre 2018     |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     |
| <b>IV - PASSIF D'EXPLOITATION</b>                    |                      |                      |                      |                      |
| Provisions pour risques et charges                   |                      |                      |                      |                      |
| <b>Dettes</b>  |                      |                      |                      |                      |
| Dettes financières                                   | -354 817,21          | -354 817,21          | -343 525,24          | -343 525,24          |
| Dettes d'exploitation                                | -243 147,65          | -243 147,65          | -144 168,02          | -144 168,02          |
| Dettes diverses                                      | -647 253,15          | -647 253,15          | -501 590,30          | -501 590,30          |
| <b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>             | <b>-1 245 218,01</b> | <b>-1 245 218,01</b> | <b>-989 283,56</b>   | <b>-989 283,56</b>   |
| <b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b> |                      |                      |                      |                      |
| Charges constatées d'avance                          | 18 782,37            | 18 782,37            | 22 382,37            | 22 382,37            |
| Autres comptes de régularisation                     |                      |                      |                      |                      |
| Produits constatés d'avance                          |                      |                      |                      |                      |
| <b>TOTAL V - Comptes de régularisation</b>           | <b>18 782,37</b>     | <b>18 782,37</b>     | <b>22 382,37</b>     | <b>22 382,37</b>     |
| <b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>   | <b>22 375 654,60</b> |                      | <b>22 245 081,11</b> |                      |
| <b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>              |                      | <b>38 289 444,98</b> |                      | <b>37 031 115,89</b> |

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971.

## Tableau de variation des capitaux propres

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Affectation du résultat<br>2018 | Autres<br>mouvements | Situation de<br>clôture au 31/12/2019 |
|--|--|---------------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Capital</b>   |  |                                 |                      |                                       |
| Capital souscrit   | 17 086 100,00                          |                                 | 0,00                 | 17 086 100,00                         |
| Droit de partage   | 0,00                                   |                                 | 0,00                 | 0,00                                  |
| Acompte de liquidation   | 0,00                                   |                                 | 0,00                 | 0,00                                  |
| Capital en cours de souscription                                       | 0,00                                   |                                 | 0,00                 | 0,00                                  |
| <b>Sous-total 1 - Capital</b>  | <b>17 086 100,00</b>                   |                                 | <b>0,00</b>          | <b>17 086 100,00</b>                  |
| <b>Primes d'émission</b>   |  |                                 |                      |                                       |
| Primes d'émission ou de fusion   | 4 270 096,97                           |                                 | 0,00                 | 4 270 096,97                          |
| Primes d'émission en cours de souscription                             | 0,00                                   |                                 | 0,00                 | 0,00                                  |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion                          | -1 522 762,90                          |                                 | 0,00                 | -1 522 762,90                         |
| <b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>                                 | <b>2 747 334,07</b>                    |                                 | <b>0,00</b>          | <b>2 747 334,07</b>                   |
| <b>Écarts de réévaluation</b>  |  |                                 |                      |                                       |
| Ecart de réévaluation  | 0,00                                   |                                 | 0,00                 | 0,00                                  |
| 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 | 0,00                                   |                                 | 0,00                 | 0,00                                  |
| Réserves   | 729 790,00                             |                                 | 0,00                 | 729 790,00                            |
| Report à nouveau <sup>(1)</sup>  | 1 535 557,68                           | 146 299,36                      |                      | 1 681 857,04                          |
| <b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>                          | <b>2 265 347,68</b>                    | <b>146 299,36</b>               | <b>0,00</b>          | <b>2 411 647,04</b>                   |
| <b>Résultat de l'exercice</b>  |  |                                 |                      |                                       |
| Résultat de l'exercice   | 1 378 739,38                           | -1 378 739,38                   | 1 363 013,49         | 1 363 013,49                          |
| Acomptes sur distribution  | -1 232 440,02                          | 1 232 440,02                    | -1 232 440,00        | -1 232 440,00                         |
| <b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>                           | <b>146 299,36</b>                      | <b>-146 299,36</b>              | <b>130 573,49</b>    | <b>130 573,49</b>                     |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>   | <b>22 245 081,11</b>                   | <b>0,00</b>                     | <b>130 573,49</b>    | <b>22 375 654,60</b>                  |

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

## Engagements hors bilan

| (en €)             | Exercice 2019 | Exercice 2018 |
|--------------------|---------------|---------------|
| Dettes garanties   |               |               |
| Engagements donnés |               |               |
| Engagements reçus  |               |               |
| Garanties données  |               |               |
| Garanties reçues   |               |               |
| Aval, cautions     |               |               |

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2019.

## Compte de résultat

| (en €)   | 31 décembre 2019 |                     | 31 décembre 2018 |                     |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|  | Détail           | Total               | Détail           | Total               |
| <b>I - Produits immobiliers</b>  |                  |                     |                  |                     |
| Loyers   | 1 817 898,18     |                     | 1 779 892,55     |                     |
| Charges facturées  | 375 918,56       |                     | 429 994,71       |                     |
| Produits des participations contrôlées                                     | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Produits annexes   | 333,31           |                     | 0,00             |                     |
| Reprise de provisions  | 12 000,00        |                     | 178 000,00       |                     |
| Transfert de charges immobilières  | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| <b>Total I - Produits immobiliers</b>                                      |                  | <b>2 206 150,05</b> |                  | <b>2 387 887,26</b> |
| <b>II - Charges immobilières</b>   |                  |                     |                  |                     |
| Charges ayant leur contrepartie en produits                                | 375 918,56       |                     | 429 994,71       |                     |
| Travaux de gros entretiens   | -25,00           |                     | 18 000,00        |                     |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif                                  | 110 571,59       |                     | 161 226,18       |                     |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens                              | 30 000,00        |                     | 60 000,00        |                     |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers      | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Autres charges immobilières  | 64 105,88        |                     | 88 075,20        |                     |
| <b>Total II - Charges immobilières</b>                                     |                  | <b>580 571,03</b>   |                  | <b>757 296,09</b>   |
| <b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>                       |                  | <b>1 625 579,02</b> |                  | <b>1 630 591,17</b> |
| <b>Produits d'exploitation</b>   |                  |                     |                  |                     |
| Reprise d'amortissements d'exploitation                                    | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Reprises de provisions d'exploitation                                      | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Reprise de provisions pour créances douteuses                              | 11 653,50        |                     | 159,42           |                     |
| Reprise de provisions pour risques et charges                              | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Transfert de charges d'exploitation  | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Autres produits  | 0,65             |                     | 2,18             |                     |
| <b>Total I - Produits d'exploitation</b>                                   |                  | <b>11 654,15</b>    |                  | <b>161,60</b>       |
| <b>II - Charges d'exploitation</b>   |                  |                     |                  |                     |
| Commissions de la Société de gestion                                       | 145 900,50       |                     | 139 879,57       |                     |
| Charges d'exploitation de la société                                       | 114 630,47       |                     | 110 075,17       |                     |
| Diverses charges d'exploitation  | 15 783,95        |                     | 4 750,33         |                     |
| Dotation aux amortissements d'exploitation                                 | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Dotations aux provisions d'exploitation                                    | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Dépréciation des créances douteuses  | 179,39           |                     | 931,84           |                     |
| <b>Total II - Charges d'exploitation</b>                                   |                  | <b>276 494,31</b>   |                  | <b>250 886,58</b>   |
| <b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b> |                  | <b>-264 840,16</b>  |                  | <b>-250 724,98</b>  |
| <b>Produits financiers</b>   |                  |                     |                  |                     |
| Dividendes des participations non contrôlées                               | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Produits d'intérêts des comptes courants                                   | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Autres produits financiers   | 1 981,18         |                     | 1 668,09         |                     |
| Reprise de provisions sur charges financières                              | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| <b>Total I - Produits financiers</b>                                       |                  | <b>1 981,18</b>     |                  | <b>1 668,09</b>     |
| <b>II - Charges financières</b>  |                  |                     |                  |                     |
| Charges d'intérêts des emprunts  | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Charges d'intérêts des comptes courants                                    | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Autres charges financières   | 133,55           |                     | 2 794,90         |                     |
| Dépréciations des charges financières                                      | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| <b>Total II - Charges financières</b>                                      |                  | <b>133,55</b>       |                  | <b>2 794,90</b>     |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>                                       |                  | <b>1 847,63</b>     |                  | <b>-1 126,81</b>    |



| (en €)   | 31 décembre 2019 |                     | 31 décembre 2018 |                     |
|--|------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|  | Détail           | Total               | Détail           | Total               |
| <b>I - Produits exceptionnels</b>                              |                  |                     |                  |                     |
| Produits exceptionnels   | 426,96           |                     | 0,00             |                     |
| Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels           | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| <b>Total I - Produits exceptionnels</b>                        |                  | <b>426,96</b>       |                  | <b>0,00</b>         |
| <b>Charges exceptionnelles</b>                                 |                  |                     |                  |                     |
| Charges exceptionnelles  | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | 0,00             |                     | 0,00             |                     |
| <b>Total II - Charges exceptionnelles</b>                      |                  | <b>0,00</b>         |                  | <b>0,00</b>         |
| <b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>                        |                  | <b>426,96</b>       |                  | <b>0,00</b>         |
| <b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>                                  |                  | <b>1 363 013,45</b> |                  | <b>1 378 739,38</b> |

# Règles et méthodes comptables

## Faits caractéristiques de l'exercice

L'année 2019 a été mise à profit pour réaliser d'importants travaux dans les parties communes logements et bureaux. Ces travaux avaient pour objectif de rénover lourdement ces espaces avec un remplacement des sols, une rénovation et remise en peinture des murs et des changements d'éclairage pour bénéficier de nouvelles technologies plus écologiques.

## Événements post-clôture

Les événements récents liés à la crise sanitaire générée par l'épidémie de Covid-19 ont déjà impacté l'économie française et européenne sur le début de l'exercice 2020. Au niveau de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais, ces événements pourraient avoir un impact significatif sur la performance, la valorisation et la liquidité de l'actif, le montant des loyers perçus, la qualité de crédit des locataires.

A ce stade, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

Les comptes de l'exercice 2019 n'ont pas à être modifiés dans la mesure où l'épidémie Covid-19 n'a aucun lien direct avec la situation existant à la clôture de l'exercice clos le 31 décembre 2019 et que la continuité d'exploitation n'est pas compromise.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

La SCPI étant en liquidation, les comptes sont présentés en valeurs liquidatives.

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 définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L. 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

### 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

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.

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 le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 21 décembre 2018.

### 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.

### 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 entretiens

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). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

#### Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2019-2023) 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.

### Commissions de la Société de Gestion

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

- 8,00 % HT des loyers encaissés,
- 4,00 % HT sur les produits de trésorerie.

### Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

### Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

### Engagements Hors bilan

sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux.
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers).
- Cautions bancaires de locataires.

# Compléments d'informations

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

| (en €)                                     | 31 décembre 2019     |                      | 31 décembre 2018     |                      |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|  | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées     |
| <b>Terrains et constructions locatives</b> |                      |                      |                      |                      |
| Habitations, commerces, salons, bureaux    | 19 904 209,62        | 35 740 000,00        | 19 713 965,22        | 34 440 000,00        |
| <b>Total</b>                               | <b>19 904 209,62</b> | <b>35 740 000,00</b> | <b>19 713 965,22</b> | <b>34 440 000,00</b> |

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.

## Situation des investissements

| Adresse                  | Date acquisition | Affectation surface détaillée | Surface en m <sup>2</sup> | Nbre de logements/ immeuble | Valeur vénale hors droits (en €) | Travaux (en €)    | Valeur Nette Comptable (en €) |
|--------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------------------|
| 1 À 9 rue de La Nativité | 12/07/1995       | Résidentiel                   | 2 774                     |                             |                                  |                   |                               |
| 11 À 19 rue de L'Aubrac  |                  | Bureaux                       | 1 030                     |                             |                                  |                   |                               |
| 34 à 36 rue Gabriel Lamé |                  | Commerces                     | 942                       |                             |                                  |                   |                               |
| 75012 PARIS              |                  | Locaux d'activités et mixtes  | 1 914                     |                             |                                  |                   |                               |
| <b>Total 2019</b>        |                  | <b>1 immeuble</b>             | <b>6 660</b>              |                             | <b>35 740 000,00</b>             | <b>453 563,33</b> | <b>19 904 209,62</b>          |
| <b>Rappel 2018</b>       |                  | <b>1 immeuble</b>             | <b>6 660</b>              |                             | <b>34 440 000,00</b>             | <b>263 318,93</b> | <b>19 713 965,22</b>          |

## Plan pluri-annual des gros entretiens

La provision pour gros entretien s'élève à 78 000 €.

|                                   | Montant provision au 01/01/2019 | Dotation         |                                   | Reprise        |                                   | Montant provision au 31/12/2019 |
|-----------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------------------------------|----------------|-----------------------------------|---------------------------------|
|                                   |                                 | Achat d'immeuble | Patrimoine existant au 31/12/2019 | Vente immeuble | Patrimoine existant au 31/12/2019 |                                 |
| Dépenses prévisionnelles sur 2019 | 60 000,00                       |                  |                                   |                | 60 000,00                         | -                               |
| Dépenses prévisionnelles sur 2020 |                                 |                  | 38 000,00                         |                |                                   | 38 000,00                       |
| Dépenses prévisionnelles sur 2021 |                                 |                  | 16 000,00                         |                |                                   | 16 000,00                       |
| Dépenses prévisionnelles sur 2022 |                                 |                  | 12 000,00                         |                |                                   | 12 000,00                       |
| Dépenses prévisionnelles sur 2023 |                                 |                  | 8 000,00                          |                |                                   | 8 000,00                        |
| Dépenses prévisionnelles sur 2024 |                                 |                  | 4 000,00                          |                |                                   | 4 000,00                        |
| <b>Total</b>                      | <b>60 000,00</b>                |                  | <b>78 000,00</b>                  |                | <b>60 000,00</b>                  | <b>78 000,00</b>                |

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

| (en €)  | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Augmentation      | Diminution  | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|---|--|-------------------|-------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>            |  |                   |             |                                       |
| Frais de constitution                               |  |                   |             |                                       |
| Frais d'augmentation de capital                     |  |                   |             |                                       |
| Frais de fusion                                     |  |                   |             |                                       |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b> | -                                      | -                 | -           | -                                     |
| <b>2 - Immobilisations corporelles</b>              |  |                   |             |                                       |
| Terrains et constructions locatives                 | 19 450 646,29                          |                   |             | 19 450 646,29                         |
| Agencements et installations                        | 263 318,93                             | -190 244,40       |             | 453 563,33                            |
| Immobilisations en cours                            |  |                   |             |                                       |
| Titres de sociétés de personnes - parts et actions  |  |                   |             |                                       |
| Frais d'acquisition des immeubles                   |  |                   |             |                                       |
| TVA non récupérable sur immobilisations locatives   |  |                   |             |                                       |
| <b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>   | <b>19 713 965,22</b>                   | <b>190 244,40</b> | <b>0,00</b> | <b>19 904 209,62</b>                  |
| <b>3 - Immobilisations financières</b>              |  |                   |             |                                       |
| Fonds de roulement sur charges syndics              | 75 000,00                              |                   |             | 75 000,00                             |
| Remboursement des fonds de roulement                |  |                   |             |                                       |
| Créances rattachées aux titres de participations    |  |                   |             |                                       |
| <b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>   | <b>75 000,00</b>                       | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b> | <b>75 000,00</b>                      |
| <b>Total</b>  | <b>19 788 965,22</b>                   | <b>190 244,40</b> | <b>0,00</b> | <b>19 979 209,62</b>                  |

## Tableau de variation des amortissements

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Augmentation | Diminution | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|--|--|--------------|------------|---------------------------------------|
| <b>1 - Immobilisations incorporelles</b>             |  |              |            |                                       |
| Frais de constitution                                |  |              |            |                                       |
| Frais d'augmentation de capital                      |  |              |            |                                       |
| Frais de fusion                                      |  |              |            |                                       |
| <b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>  | -                                      | -            | -          | -                                     |
| <b>2 - Immobilisations corporelles</b>               |  |              |            |                                       |
| 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    |  |              |            |                                       |
| <b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>    | -                                      | -            | -          | -                                     |
| <b>Total</b>   | -                                      | -            | -          | -                                     |

## Détail des autres actifs d'exploitation

| (en €)                            | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Moins d'un an     | Degré de liquidité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|-----------------------------------|--|-------------------|------------------------------------|---------------|---------------------------------------|
| <b>Actifs d'exploitation</b>      |  |                   |                                    |               |                                       |
| Créances                          |  |                   |                                    |               |                                       |
| Locataires et comptes rattachés   |  |                   |                                    |               |                                       |
| Créances locataires               | 53 375,17                              | 67 735,92         |                                    |               | 67 735,92                             |
| Locataires douteux                | 48 505,06                              | 98 160,04         |                                    |               | 98 160,04                             |
| Dépréciation des créances         | -26 959,33                             | -15 485,22        |                                    |               | -15 485,22                            |
| Autres créances                   |  |                   |                                    |               |                                       |
| Intérêts ou dividendes à recevoir | 0,00                                   | 0,00              |                                    |               | 0,00                                  |
| Etat et autres collectivités      | 18 962,48                              | 72 103,50         |                                    |               | 72 103,50                             |
| Associés opération sur capital    | 29 312,59                              | 56 361,47         |                                    |               | 56 361,47                             |
| Syndic                            | 0,00                                   | 0,00              |                                    |               |                                       |
| Autres débiteurs                  | 0,00                                   | 4 250,00          |                                    |               | 4 250,00                              |
| <b>Total</b>                      | <b>123 195,97</b>                      | <b>283 125,71</b> |                                    | <b>0,00</b>   | <b>283 125,71</b>                     |

## Tableau de variation des provisions - actif

| (en €)                        | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Dotations        | Reprise           | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|-------------------------------|--|------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Provision pour gros entretien | 60 000,00                              | 30 000,00        | -12 000,00        | 78 000,00                             |
| <b>Total</b>                  | <b>60 000,00</b>                       | <b>30 000,00</b> | <b>-12 000,00</b> | <b>78 000,00</b>                      |

## Détail des autres passifs d'exploitation

| (en €)                                   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Moins d'un an     | Degré d'exigibilité<br>De 1 à 5 ans | Plus de 5 ans     | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|--|--|-------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------------------|
| Provisions pour risques et charges       |  |                   |                                     |                   |                                       |
| Dépôts de garantie reçus                 | 343 525,24                             |                   |                                     | 354 817,21        | 354 817,21                            |
| Dettes auprès d'établissements de crédit |  |                   |                                     |                   |                                       |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 144 168,02                             | 243 147,65        |                                     |                   | 243 147,65                            |
| Dettes sur immobilisations               | 2 451,13                               | 2 451,13          |                                     |                   | 2 451,13                              |
| Locataires créditeurs                    | 54 423,18                              | 153 440,45        |                                     |                   | 153 440,45                            |
| Dettes aux associés                      | 384 193,29                             | 418 922,05        |                                     |                   | 418 922,05                            |
| Dettes fiscales                          | 8 667,06                               | 17 237,72         |                                     |                   | 17 237,72                             |
| Autres dettes diverses                   | 51 855,64                              | 55 201,80         |                                     |                   | 55 201,80                             |
| <b>Total</b>                             | <b>989 283,56</b>                      | <b>890 400,80</b> |                                     | <b>354 817,21</b> | <b>1 245 218,01</b>                   |

## Tableau de variation des provisions - passif

| (en €)   | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | Dotations        | Reprise         | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|--|--|------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Dépréciations pour charges vacants et non récupérables |  | -4 295,62        | 1 474,05        | -2 821,57                             |
| Provision pour litiges                                 |  |                  |                 |                                       |
| Provision pour risques                                 |  |                  |                 |                                       |
| Provision pour charges                                 |  |                  |                 |                                       |
| <b>Total</b>   |  | <b>-4 295,62</b> | <b>1 474,05</b> | <b>-2 821,57</b>                      |

## Variations de placements et disponibilités

| (en €)                          | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | + | Variation        | -           | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|---------------------------------|--|---|------------------|-------------|---------------------------------------|
| Valeurs mobilières de placement |  |   |                  |             |                                       |
| Fonds de remboursement          |  |   |                  |             |                                       |
| Autres disponibilités           | 3 359 821,11                           |   | 57 933,80        |             | 3 417 754,91                          |
| <b>Total</b>                    | <b>3 359 821,11</b>                    |   | <b>57 933,80</b> | <b>0,00</b> | <b>3 417 754,91</b>                   |

## Variation du poste de comptes de régularisation

| (en €)                           | Situation d'ouverture<br>au 01/01/2019 | + | Variation   | -               | Situation de clôture<br>au 31/12/2019 |
|----------------------------------|--|---|-------------|-----------------|---------------------------------------|
| Charges constatées d'avance      | 22 382,37                              |   |             | 3 600,20        | 18 782,17                             |
| Autres comptes de régularisation |  |   |             |                 |                                       |
| Produits constatés d'avance      |  |   |             |                 |                                       |
| <b>Total</b>                     | <b>22 382,37</b>                       |   | <b>0,00</b> | <b>3 600,20</b> | <b>18 782,17</b>                      |

## Détail des capitaux propres

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

| Capitaux propres<br>(en €)                              | Début d'exercice     | Augmentation | Affectation du résultat |                      | Diminution | Fin d'exercice       |
|---|----------------------|--------------|-------------------------|----------------------|------------|----------------------|
|   |                      |              | Résultat                | Acomptes             |            |                      |
| Capital   | 17 086 100,00        |              |                         |                      |            | 17 086 100,00        |
| Prime d'émission  | 4 270 096,97         |              |                         |                      |            | 4 270 096,97         |
| Acomptes de distribution et droit de partage            |                      |              |                         |                      |            |                      |
| Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion           | -1 522 762,90        |              |                         |                      |            | -1 522 762,90        |
| Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles |                      |              |                         |                      |            |                      |
| Autres réserves   | 729 790,00           |              |                         |                      |            | 729 790,00           |
| Report à nouveau  | 1 535 557,68         |              | 1 378 739,38            | -1 232 440,02        |            | 1 681 857,04         |
| Résultat et distribution                                | 146 299,36           |              | 1 363 013,49            | -1 232 440,00        |            | 130 573,49           |
| <b>Total</b>  | <b>22 245 081,11</b> | <b>0,00</b>  | <b>2 741 752,87</b>     | <b>-2 464 880,02</b> |            | <b>22 375 654,60</b> |

## Plus ou moins values de cessions

Il n'y a eu aucune cession en 2019.

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

| (en €)                                   | 31/12/2019        | 31/12/2018        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Détail des charges refacturées</b>    |                   |                   |
| - Taxes foncières - TOM                  |                   |                   |
| - Taxes bureaux                          | 26 899,00         | 24 447,00         |
| - Charges locatives                      | 325 800,00        | 425 479,49        |
| - Entretien                              | -9 936,16         | -47 462,90        |
| - Divers                                 | 33 155,72         | 27 531,12         |
| <b>Total</b>                             | <b>375 918,56</b> | <b>429 994,71</b> |
| <b>Détail des produits annexes</b>       |                   |                   |
| - Indemnités de remise en état           | 8,25              | 0,00              |
| - Indemnités frais procédures            | 325,06            | 0,00              |
| - Indemnités de résiliation              | 0,00              | 0,00              |
| - Divers                                 | 0,65              |                   |
| <b>Total</b>                             | <b>333,96</b>     | <b>0,00</b>       |
| <b>Détail des transferts des charges</b> |                   |                   |
| - Frais acquisition                      |                   |                   |
| - Commission de cession                  | 0,00              | 0,00              |
| - Remboursement assurance                | 0,00              | 0,00              |
| <b>Total</b>                             | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>       |

### Détails sur certains postes des charges immobilières

| (en €)  | 31/12/2019       | 31/12/2018       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Détail des autres charges immobilières</b> |                  |                  |
| - Charges sur locaux vacants                  | -787,55          | -2 708,76        |
| - Charges non récupérables                    | 15 076,21        | 10 042,50        |
| - Assurances non récupérables                 | 3 218,37         | 9 564,47         |
| <b>Total</b>                                  | <b>17 507,03</b> | <b>16 898,21</b> |
| <b>Détail des commissions et honoraires</b>   |                  |                  |
| - Honoraires de gestion                       |                  |                  |
| - Honoraires de relocation                    |                  | 7 045,20         |
| - Honoraires d'avocats                        |                  |                  |
| - Commission d'arbitrage                      |                  |                  |
| - Honoraires d'acquisition                    |                  |                  |
| - Honoraires d'Expertise                      | 1 550,00         | 1 950,00         |
| - Frais de contentieux                        | 1 595,28         | 4 528,19         |
| - Honoraires divers                           | 5 865,56         | 4 608,65         |
| <b>Total</b>                                  | <b>9 010,84</b>  | <b>18 132,04</b> |
| <b>Détail des impôts et taxes</b>             |                  |                  |
| - Taxe foncière                               | 35 987,78        | 36 946,56        |
| - Taxe sur les ordures ménagères              | 306,25           | 307,82           |
| - Taxe sur les bureaux                        |                  |                  |
| - Autres taxes                                | 1 293,98         | 15 790,48        |
| <b>Total</b>                                  | <b>37 588,01</b> | <b>53 044,86</b> |

### Produits d'exploitation

| (en €)                                  | 31/12/2019  | 31/12/2018  |
|---|-------------|-------------|
| <b>Détail des transferts de charges</b> |             |             |
| - Frais de souscription                 |             |             |
| - Commission sur cessions d'immeubles   |             |             |
| <b>Total</b>                            | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

| (en €)  | 31/12/2019       | 31/12/2018       |
|---|------------------|------------------|
| <b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b> |                  |                  |
| - Rapports annuels                                  | 8 403,28         | 10 026,82        |
| - Informations associés                             | 9 865,57         | 8 951,48         |
| - Frais d'assemblée                                 | 7 149,07         | 3 603,29         |
| - Affranchissements                                 | 6 731,36         | 6 720,41         |
| - Conseil de surveillance - remboursement de frais  | 3 221,98         | 1 539,50         |
| <b>Total</b>  | <b>35 371,26</b> | <b>30 841,50</b> |
| <b>Détail des cotisations et contributions</b>      |                  |                  |
| - Cotisation AMF et autres                          | 616,00           | 300,00           |
| - Coût dépositaire                                  |                  |                  |
| - Cotisation sur la valeur ajoutée                  | 1 265,00         | 261,00           |
| - Tva non récupérable                               | 33 474,93        | 32 595,64        |
| <b>Total</b>  | <b>35 355,93</b> | <b>33 156,64</b> |
| <b>Détail des autres charges d'exploitation</b>     |                  |                  |
| - Jeton de présence                                 | 4 250,00         | 4 750,00         |
| - Perte sur créances irrécouvrables                 | 11 529,90        |                  |
| - Commission sur les souscriptions                  |                  |                  |
| - Autres charges de gestion courante                | 4,05             | 0,33             |
| <b>Total</b>  | <b>15 783,95</b> | <b>4 750,33</b>  |

## Détail du calcul des commissions

| Nature                     | Base (en €)  | Taux HT | Commissions (en €) |
|----------------------------|--------------|---------|--------------------|
| Gestion <sup>(1)</sup>     | 1 822 847,51 | 8 %     | 145 827,79         |
| Produits financiers perçus | 1 817,67     | 4 %     | 72,71              |

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts.

## Produits et charges financières

| (en €)                           | 31/12/2019      | 31/12/2018       |
|----------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Produits financiers</b>       |                 |                  |
| - Intérêts des comptes courants  |                 |                  |
| - Intérêts sur VEFA              |                 |                  |
| - Intérêts sur comptes bancaires | 1 981,18        | 1 668,09         |
| - Reprises de provisions         |                 |                  |
| <b>Total</b>                     | <b>1 981,18</b> | <b>1 668,09</b>  |
| <b>Charges financières</b>       |                 |                  |
| - Intérêts sur emprunts          |                 |                  |
| - Agios                          | 133,55          | 2 794,90         |
| - Dotations aux provisions       |                 |                  |
| <b>Total</b>                     | <b>133,55</b>   | <b>2 794,90</b>  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>        | <b>1 847,63</b> | <b>-1 126,81</b> |



## Produits et charges exceptionnelles

| (en €)                         | 31/12/2019    | 31/12/2018  |
|--------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Produits exceptionnels</b>  |               |             |
| - Pénalités                    |               |             |
| - Indemnité diverses           | 426,96        |             |
| - Produits divers              |               |             |
| - Reprises de provisions       |               |             |
| <b>Total</b>                   | <b>426,96</b> | <b>0,00</b> |
| <b>Charges exceptionnelles</b> |               |             |
| - Charges diverses             |               |             |
| - Litige contentieux           |               |             |
| - Dotations aux provisions     |               |             |
| <b>Total</b>                   | <b>0,00</b>   | <b>0,00</b> |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>   | <b>426,96</b> | <b>0,00</b> |

## Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

|                          | Postes du bilan            | Compte de résultat           |
|--------------------------|----------------------------|------------------------------|
| <b>Entreprises liées</b> | <b>Dettes fournisseurs</b> | <b>Commission de gestion</b> |
| Société de Gestion       | 43 069,14                  | 145 900,50                   |
| <b>Total</b>             | <b>43 069,14</b>           | <b>145 900,50</b>            |

Le tableau ne présente pas les commissions d'Amundi Immobilier reprises en transfert de charges.

# Rapport complémentaire de la Société de Gestion

## Mise à jour de la note d'information

### Assujettissement de la TVA des commissions d'Amundi Immobilier

Dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des OPCVM et fonds d'investissement assimilés (notamment les SCPI) a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen.

Cette réforme permet de mettre fin, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, à l'assujettissement à la TVA des commissions relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management). En revanche, la commission relative à la gestion locative (property management) et les frais de comptabilité demeureront soumis à la TVA.

Votre SCPI est donc éligible à ce nouveau régime et en conséquence Amundi Immobilier (la "Société de Gestion") a décidé de ne plus opter pour le régime de TVA.

Selon l'ancien régime, la Société de Gestion facturait une commission de gestion unique à votre SCPI (d'un montant effectif de 8,00 % HT des recettes locatives, soit 9,60 % TTC au taux de TVA en vigueur au 31/12/2019 sans que cette TVA ne soit récupérable pour la SCPI, et rémunérait ensuite les prestataires externes intervenant dans la gestion de votre SCPI, et en particulier les property managers en charge de la gestion locative des immeubles et les prestataires comptables de la SCPI.

Pour 2019, la commission de gestion unique se décomposait de la manière suivante :

- part de la commission correspondant à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) : 4,40 % HT soit 5,28 % TTC; et
- part de la commission correspondant au property management et à la comptabilité : 3,60 % HT soit 4,32 % TTC.

Compte tenu d'un état locatif mixte (tertiaire et résidentiel), 35 % de la TVA supportée par la SCPI ne peut être récupérée.

### Impact de la modification de l'application du régime de TVA à la facturation des commissions et mesure compensatrice consécutive pour la Société de Gestion

Pour la SCPI, la modification du régime de TVA, aura pour principales conséquences de réduire la TVA sur la quote part de Commission d'Amundi Immobilier ce qui représente, selon le taux de TVA actuellement en vigueur et le taux de non récupérabilité constaté, un gain de 0,31 % (20 % x 35 % x 4,40 % HT) des recettes locatives de votre SCPI.

En revanche, pour Amundi Immobilier, cette modification aura pour conséquence mécanique une dégradation de ses coûts de fonctionnement dans la mesure où :

- son taux de récupération de TVA sur ses propres charges sera désormais beaucoup plus bas ; et
- la taxe sur les salaires de ses salariés sera augmentée.

Aussi, afin de permettre à Amundi Immobilier de maintenir un équilibre de ses coûts de fonctionnement, par rapport à l'exercice 2019, la Société de Gestion augmentera la commission de gestion à hauteur du partage à 50 % du gain pour la SCPI soit un montant fixé à 0,15 % des recettes locatives HT de votre SCPI.

### Commission de gestion financière (fund management) et de gestion stratégique (asset management)

Compte tenu de ce qui précède, la Société de Gestion facturera une commission de gestion portant uniquement sur la gestion financière (fund management) et la gestion stratégique (asset management) de 4,55 % TTI (4,40 % + 0,15 %), rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### Facturation des frais de property management et de comptabilité à la SCPI

A compter de 2020, les différentes prestations de gestion dont bénéficie votre SCPI étant dorénavant soumises à des régimes de TVA distincts, il est nécessaire de mettre en place une facturation séparée de ces dernières.

Les frais afférents aux prestations de property management et de comptabilité qui étaient pour 2019 de 3,60 % HT soit 4,32 % TTC, seront désormais directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI conformément aux taux prévus dans leurs contrats. Les contrats de property management et de comptabilité existants seront transférés à votre SCPI et les nouveaux contrats qui seraient conclus le seront à la suite d'une procédure de mise en concurrence comparable à celle suivie pour les contrats en cours.

### En résumé

- Les commissions facturées par Amundi Immobilier seront désormais sans TVA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ;
- Les frais de property management et de comptabilité seront facturés à la SCPI directement - pour information, frais représentant 3,60 % HT soit 4,32 % TTC;
- La commission de gestion (correspondant au fund et asset management) sera majorée de 0,15 % et donc portée à 4,55 % afin de maintenir l'équilibre des coûts d'Amundi Immobilier, tel que présenté au paragraphe 2 ci-dessus;
- Au final, selon ces nouvelles modalités de facturation et d'option de TVA, le taux de commission de la Société de Gestion augmenté des frais de property management et de comptabilité de la SCPI serait équivalent à 8,87 % TTI à comparer à un taux de 9,60 % TTC initialement.

La note d'information de votre SCPI est mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités et nous vous invitons à la consulter.

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur, Cher(e) Associé(e)

J'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos en 2019.

Comme les années précédentes, votre Conseil a assuré sa mission générale de vérification et de contrôle et a été tenu régulièrement informé de la gestion de votre SCPI grâce aux informations communiquées par la Société de Gestion dans le cadre des réunions du Conseil.

Le Conseil a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI et a également été consulté sur la décision de distribution de dividendes.

Par ailleurs, le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2019 et avons été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende.

## Commentaires sur les comptes et résultats de l'exercice

### Situation locative :

L'exercice se caractérise par un Taux d'Occupation Financier qui est resté à un niveau supérieur à 99 % grâce à la location de la totalité des bureaux.

Les revenus locatifs sont en hausse de 2,14 %.

Cette excellente performance est le résultat du travail précieux de l'association pour la partie logement et de la société de gestion pour la partie commerce et bureaux.

### Résultat

Le résultat comptable est en légère baisse de 1,14 %, ce qui ramené à la part représente un résultat de 48,66 €. D'importantes reprises de provisions avaient eu lieu en 2018, améliorant le résultat de l'année ce qui n'a pas été le cas en 2019.

### Distribution - Report à nouveau

Votre Conseil a approuvé la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 44 € par part, ce qui entraîne une augmentation du report à nouveau de 4,66 €, portant celui-ci à 64,71 €.

### Valeur de la société

L'expertise fait ressortir une hausse de 3,77 % et la valeur de réalisation progresse de 3,40 %.

### Marché et Valeur des parts

226 parts ont été échangées au cours de l'année 2019. La valeur de réalisation au 31/12/2019 s'établit à 1 366,99 €.

### Point sur le patrimoine

Parallèlement aux résultats et la bonne tenue de notre SCPI, votre Conseil après une visite complète de l'immeuble, a rappelé la nécessité de procéder à des travaux de rénovation des parties communes et plus généralement à l'entretien global, ceci afin de préserver au mieux notre patrimoine.

Concernant la prise en charge de la prestation de services de l'association, à l'unanimité de tous les membres, le Conseil de Surveillance 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 comme évoqué ci-dessus, garantissant aux porteurs la pérennité des revenus.

### Conclusion

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 Conseil de Surveillance,  
Représenté par son Président  
**M. Roger RIBEIRO**

# Rapport du Commissaire aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2019

A l'Assemblée Générale,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la S.C.P.I. L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la Société de Gestion le 17 mars 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

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<sup>er</sup> janvier 2019 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.

### 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

### Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 arrêté le 17 mars 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

### 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 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 1<sup>er</sup> juin 2020  
KPMG S.A.

**Nicolas Duval-Arnauld**  
Associé

### Information complémentaire de la Société de Gestion relative à l'évolution de l'impact de la crise sanitaire COVID-19 depuis l'arrêt des comptes annuels

Il ne sera pas possible de faire une communication des événements significatifs lors de l'Assemblée Générale puisque celle-ci ne sera pas physique.

En revanche la Société de Gestion communiquera par tous moyens aux associés ces événements si elle estime qu'ils viennent compléter ou amender les informations déjà fournies dans le rapport annuel et ce jusqu'à la date de l'Assemblée Générale, et par ailleurs, ces événements seraient mentionnés dans le procès verbal de l'Assemblée Générale.

# Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019)

A l'Assemblée Générale,

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 les 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 des dispositions de l'article 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.

### Rémunération de la gestion locative

Pour couvrir les frais de gestion de votre S.C.P.I, votre Société de Gestion perçoit une commission de 8 % hors taxes des recettes locatives hors taxes encaissées et 4 % hors taxes sur le produit de la gestion de la trésorerie.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2019, s'élève à €145 900,50 toutes taxes comprises.

### Rémunération de souscription

Votre Société de Gestion est habilitée à recevoir une commission de souscription égale à 5 % hors taxes assise sur le montant des souscriptions recueillies.

Aucune somme n'a été comptabilisée en charges au titre de l'exercice 2019.

### Rémunération sur les transferts et cessions de parts

Votre Société de Gestion est habilitée à recevoir :

- Pour les cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion :
  - lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de €63,73 hors taxes par type d'opération,
  - lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré : une somme forfaitaire de €38 hors taxes.
- Pour les cessions de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion une commission de 4,20 % toutes taxes comprises du prix d'exécution à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2019.

Paris La Défense, le 1<sup>er</sup> juin 2020

KPMG S.A.  
**Nicolas Duval-Arnould**  
Associé

# 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 : 1 363 013,49 €
  - augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 681 857,04 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 3 044 870,53 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 448 117,00 €
    - Dont : 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 titre des 4 trimestres de  
l'année 2019
  - Dont : 215 677,00 €  
correspondant au montant  
de l'acompte versé  
aux associés en Avril 2020
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 1 596 753,53 €

L'Assemblée Générale prend acte que le report à nouveau, avant prise en compte de l'acompte versé aux associés en avril 2020, ressortirait à 1 812 430,53 €, soit 64,71 € par part de la SCPI en pleine jouissance au 31 décembre 2019.

### Sixième résolution

#### Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les 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 : 22 375 654,60 €, soit 798,85 € par part,
- valeur de réalisation : 38 289 444,98 €, soit 1 366,99 € par part,
- valeur de reconstitution : 43 009 877,57 €, soit 1 535,52 € par part.

### Septième résolution

#### Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale autorise la modification des conditions de rémunération de la Société de gestion telle que détaillées dans le rapport annuel suite à la réforme du régime de TVA applicable aux frais de gestion et décide, pour les commissions non impactées par cette réforme, 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 6 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Roger RIBEIRO, M. François MARTY, M. Jacques COUDERC, Mme Muriel SACRISPEYRE, MUTUELLE VIA SANTE, ASSOCIATION DES AVEYRONNAIS D'ICI ET D'AILLEURS) 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 6 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 OUSTAL DES AVEYRONNAIS est composé de :

|                |   |
|----------------|---|
| Président      | Roger RIBEIRO   |
| Vice-président | Gérard PALOC  |
| Secrétaire     | Guy VERDIER   |
| Membres        | Jacques COUDERC<br>Jacques GINESTE<br>Jacques LOUBIERE<br>François MARTY<br>Alain MEDAL<br>Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs - Représentée par Philippe CLARIS<br>MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Denis SAULES<br>Jean-Pierre BARBANCE<br>Muriel SACRISPEYRE |

Les mandats de Messieurs Roger RIBEIRO, François MARTY, Jacques COUDERC, Madame Muriel SACRISPEYRE, la Mutuelle Via Santé et l'Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019.

6 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 | Roger RIBEIRO                                     | 74  | Administrateur de Société           | 9  | 0   |
| 2 | Mutuelle Via Santé                                |     | Société Mutualiste                  | 125  | 0   |
| 3 | Muriel SACRISPEYRE                                | 48  | Conseiller privé au Crédit Agricole | 10   | 0   |
| 4 | François MARTY                                    | 72  | Retraité                            | 40   | 0   |
| 5 | Jacques COUDERC                                   | 58  | Agriculteur                         | 140  | 300 parts Edissimmo                                   |
| 6 | L'Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs |     |                                     | 50   | 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   |
|---|----------------------|-----|--|--|---|
| 1 | Daniel MONGARNY      | 68  | Retraité de la Fonction Publique   | 17   | 200 parts Edissimmo<br>11 parts Rivoli Avenir Patrimoine  |
| 2 | Marie-José DUTEURTRE | 66  | Professeur de mathématiques à la retraite, gestionnaire de patrimoine, membre de Conseil de Surveillance de SCPI | 30   | 4 parts Reximmo Patrimoine<br>1 part Reximmo Patrimoine 2<br>4 parts Reximmo Patrimoine 3<br>28 parts Premely Habitat<br>10 parts Premely Habitat 2<br>13 parts Premely Habitat 3<br>8 parts Lion SCPI Avantage |
| 3 | SCI SABLEX SI        |     |  | 72   | 862 parts Rivoli Avenir Patrimoine<br>1 545 parts Edissimmo   |
| 4 | Patrick WASSE        | 57  | Cadre administratif  | 40   | 10 parts Rivoli Avenir Patrimoine<br>11 parts Gènepierre  |







---

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](http://www.amundi-immobilier.com)

Conception graphique : Atelier Art'6.