

## Distribution des revenus

<b>Dividende 2020 (avant imposition)</b>	<b>42,00 €</b>
<b>Acomptes de distribution 2020</b>	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 20/04/2020)	7,70 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/07/2020)	8,80 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/10/2020)	9,35 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 20/01/2021)	16,15 €
Prochain acompte prévu vers le 20/04/2021	

## Chiffres clés

	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	99,60 % <sup>(4)</sup>	99,75 % <sup>(4)</sup>	99,72 % <sup>(4)</sup>
Capital social (en €)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	1 322,07	1 301,36	n.c.
Valeur IFI par part (en €)	1 177,62 <sup>(5)</sup>	1 236,37 <sup>(5)</sup>	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	44,00	44,00	42,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés <sup>(3)</sup>	1 631	1 623	1 625

(1) Voir glossaire.

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

(3) Prise en compte des usufruitiers.

(4) Taux annuel.

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

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

Chers Associés,

La crise sanitaire a impacté la croissance du PIB mondial, négative en 2020. Toutes les économies ont été mises à l'épreuve et le marché du travail est resté affaibli.

Sur le marché locatif européen de l'immobilier d'entreprise, l'activité des bureaux a ralenti significativement en 2020 : par exemple l'Ile-de-France a connu un recul de 45 % sur 1 an des m<sup>2</sup> loués tandis qu'à Amsterdam la baisse est moindre. Cela a eu pour conséquence une hausse de la vacance. Dans les quartiers centraux des affaires, la vacance est souvent plus limitée et les valeurs locatives de marché se maintiennent.

L'investissement en immobilier d'entreprise en Europe est en recul de 22 % environ en 2020 mais reste proche de la moyenne décennale. Les investisseurs ont privilégié les meilleurs actifs sécurisés dont certains affichent des hausses de valeurs d'immeubles.

Les commerces alimentaires ont montré une certaine résistance face à la situation sanitaire. En revanche, les hôtels comme les commerces non alimentaires ont été affectés par les fermetures temporaires et les valeurs de certains actifs ont baissé.

En 2021, le scénario économique central attendu en Europe est celui d'une reprise économique mondiale mais instable en raison de flambées épidémiques et de mesures de confinement. L'activité locative des bureaux pourrait croître, cependant un certain attentisme des entreprises devrait perdurer. Dans des quartiers centraux des affaires la vacance serait modérée, les loyers pouvant y être moins impactés que dans les secteurs géographiques où l'offre est supérieure à la demande. Sur le marché de l'investissement malgré des rendements locatifs prime bas, l'intérêt des investisseurs pour l'immobilier devrait rester présent dans un environnement de taux financiers bas.

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire : après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,02 million de ventes sur 12 mois glissants à fin novembre 2020. Si certains effets des recommandations de 2019 du Haut Conseil de Stabilité Financière (HCSF) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit ont été observés, la pandémie a affecté l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont par exemple connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment au cours du 1<sup>er</sup> confinement.

Au 3<sup>e</sup> trimestre 2020, le prix standardisé\* des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,5 % en France métropolitaine. La croissance des prix est de 6,8 % à Paris, 6,1 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en régions (avec des différences selon les villes). Ces hausses de prix sont liées principalement à la dynamique de début d'année, la croissance des prix ayant diminué par la suite en France métropolitaine.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine comme au 2<sup>e</sup> trimestre, soit plus que l'inflation (0,3 % sur 1 an sur cette même période).

En 2021, concernant le marché résidentiel français, des freins à la reprise existent comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, la reconnaissance de l'immobilier comme "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021. Les prix de l'ancien pourraient être plutôt stables en moyenne en 2021, sous l'effet en particulier des facteurs soutenant la demande et qui rendent peu probable un recul très marqué.

S'agissant de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais, le taux d'occupation financier du 2<sup>nd</sup> semestre 2020 se maintient à des niveaux élevés à 99,61 %. Le taux d'occupation annuel est de 99,72 %.

Dans le cadre d'une démarche d'accompagnement des locataires durant cette période de crise sanitaire, la Société de Gestion a décidé d'accorder aux entreprises locataires dont les locaux ont fait l'objet d'une interdiction d'accueil du public d'un abandon de loyer d'un mois (novembre). Cette franchise permettra aux associés de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais de bénéficier d'un crédit d'impôt égal à 50 % du montant non recouvré.

La crise sanitaire et économique a incité la Société de Gestion à revoir sa politique de distribution de dividende dès le 1<sup>er</sup> trimestre envisageant un scénario prudent dans la perception des loyers au cours de l'année 2020. Au fur et à mesure des trimestres et compte tenu des loyers encaissés, le taux de distribution s'est amélioré. Après une distribution cumulée de 25,85 € sur les 3 premiers trimestres, il a été décidé de porter la distribution du 4<sup>e</sup> trimestre à 16,15 € soit une distribution annuelle de 42 € (95,5 % de celle envisagée début 2020). En ce début d'année 2021, la situation sanitaire risque encore de peser sur l'ensemble de l'économie. Nous restons prudents et prévoyons pour le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 de distribuer 10 € par part, soit 40 € en base annuelle. Le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre sera ajusté en fonction des résultats de votre SCPI, des réserves distribuables et des perspectives pour l'année 2022.

Toute l'équipe d'Amundi Immobilier vous remercie de la confiance accordée et vous présente ses meilleurs vœux pour 2021.

Bien cordialement,

**Rodolphe Guépin**  
Gérant de la SCPI

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

Sources : Amundi Immobilier, Recherche Amundi, Brokers, Immostat (T4 2020), Crédit Agricole, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC), INSEE, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval, bases notariales (décembre 2020 - janvier 2021).

## État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Situation au 31/12/2020
1 à 9 rue de la Nativité 11 à 19 rue de l'Aubrac 34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Habitation	89	-	2 774	3 logements vacants
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
<b>TOTAL</b>		<b>98</b>	<b>42</b>	<b>6 660</b>	<b>3 logements vacants</b>

## Principaux manques à gagner locatifs

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

## Taux d'occupation financier du 2<sup>e</sup> semestre 2020



### Locaux occupés : 99,61 %

- Taux d'Occupation financier : **99,61 %**
  - Locaux sous franchise de loyer : **0,00 %**
- ### Locaux vacants : 0,39 %
- Locaux en recherche de locataires : **0,39 %**
  - Locaux sous promesse de vente : **0,00 %**
  - Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

## Principales locations / relocations

Aucune location/relocation significative sur la partie bureaux et commerces au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2020.

## Principales libérations

Aucune libération significative sur la partie bureaux et commerces au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2020.

## Marché des parts

### Marché secondaire

50 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2020 à un montant moyen hors frais de 1 283,20 €.

Date de confrontation du semestre	31/07/20	31/08/20	30/09/20	31/10/20	30/11/20	31/12/20
Nombre de parts échangées	30	0	0	0	6	14
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 280,00	0	0	0	1 302,00	1 282,00
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 397,89	0	0	0	1 421,91	1 400,00
Nombre de parts en attente de cession	0	0	24	25	19	19

19 parts sont en attente de cession au 31/12/2020.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2020.

### Modalités de cession

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

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

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



Rue de l'Aubrac Paris 12<sup>e</sup>

## Performances

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

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans :	6,34 %	Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans :	8,88 %
---	--------	--	--------

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

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Distribution	42,00 €	44,00 €	44,00 €	44,00 €	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €
dont Revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	n.c.	-	-	-	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-
Prix n	1 409,84 €	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 €
Taux de distribution (en %)	2,98 %	3,37 %	3,52 %	3,62 %	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %

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

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

n.c. : non communiqué.

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

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Prix n	1 409,84 €	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 €
Variation n/n-1 (en %)	7,91 %	4,65 %	2,81 %	5,03 %	5,98 %	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %

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

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

## A savoir ce semestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS se tiendra le **mercredi 23 juin 2021 à 14h00**.

En raison des incertitudes de la crise sanitaire, les modalités de tenue de l'Assemblée Générale seront précisées ultérieurement dans les convocations des Assemblées Générales et sur le site Amundi Immobilier.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Messieurs Jacques LOUBIERE et Gérard PALOC ont été nommés par l'Assemblée Générale du 13 juin 2018 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 23 juin 2021 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

#### Ainsi, 2 postes sont à pourvoir.

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

### Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

Conditions d'éligibilité :

- Nombre minimum de parts : 5

- Age maximum : néant

- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier - **Rubrique "Documents" de votre SCPI**, doit être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 mars 2021 à :

**Amundi Immobilier - Secrétariat Général**  
**Vie sociale - Madame Nathalie LE BEC Bureau 91A - 05.J95**  
**90 Boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15**

En cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner, vous pouvez adresser vos questions à l'adresse désignée ci avant.

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

- Tél. : 0820 04 10 30 - Mail : contact-immobilier@amundi.com

### Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI

Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre Espace privé sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez voter en ligne et retrouver toutes les informations utiles sur les Assemblées Générales des SCPI.

Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. Vous recevrez, comme tous les ans, votre convocation.

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2020 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2021

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine d'avril.

## Fiscalité

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

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

#### Plus-values immobilières :

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

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

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

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

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI 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 en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

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

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

**Prélèvement à la source (PAS) de l'impôt sur le revenu :** il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

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

- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2020, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2021 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2021.

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

## Glossaire

**Taux d'occupation financier :** rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. La vacance financière correspond aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente. Les locaux occupés comprennent à la fois les locaux loués sans franchise et les locaux loués sous franchise de loyer. Les locaux vacants sont composés des locaux en recherche de locataire, sous promesse de vente et en travaux de restructuration.

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

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

## Plus d'informations

### Rendez vous sur le site [amundi-immobilier.com](https://www.amundi-immobilier.com)

#### Connectez-vous sur votre espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- **Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.**

Pour y accéder c'est simple : cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier.



#### Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site "Aide en ligne" pour

- Répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...).
- Accéder à un grand nombre de documents.

#### Retrouvez toutes les informations sur vos SCPI dans la Rubrique "Nos produits"

## Contactez Amundi Immobilier

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

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

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

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

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

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