

# SCPI L'Oustal des Aveyronnais

SCPI à Capital Fixe

## Bulletin d'information du 1<sup>er</sup> semestre 2023



Période analysée : 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 30 juin 2023

Valable du : 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023

### Chiffres clés au 30/06/2023



**89** logements  
**5** commerces  
**3** locaux de bureaux  
**1** local d'activité



Surface du patrimoine  
**6 660 m<sup>2</sup>**



Taux d'Occupation  
Financier  
**99,47 %**



Distribution <sup>(1)</sup> par part  
du semestre  
**10,00 € T1 / 10,00 € T2**



Capital social  
**17 086 100 €**



Valeur IFI par part <sup>(2)</sup>  
**1 251,66 €**



Valeur de réalisation  
par part <sup>(3)</sup>  
**1 418,77 €**



Nombre de parts  
**28 010**



Nombre d'associés  
**1 593**

### Edito

Chers Associés

Le taux d'occupation financier de votre SCPI est en augmentation à 99,47 % sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 contre 96,23 % au 2<sup>e</sup> semestre 2022. Cette amélioration provient de la relocation en novembre 2022 du local de bureau précédemment vacant, et également d'une bonne gestion locative des appartements. Au 30/06/2023, 3 logements sont vacants sur les 89 que possède votre SCPI.

La société de gestion a distribué 10,00 € par part au 2<sup>e</sup> trimestre 2023, montant identique au 1<sup>er</sup> trimestre et conforme avec les prévisions communiquées.

Le 16/06/2023, l'Assemblée Générale de votre SCPI s'est valablement tenue et l'ensemble des résolutions ont été adoptées.

Bien cordialement

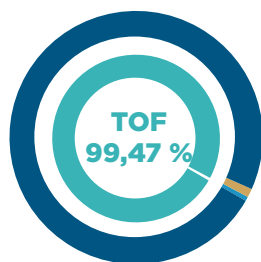
**Pierre ALBA**  
Gérant de la SCPI

### Etat locatif du patrimoine

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (m <sup>2</sup> )	Situation au 30/06/2023
1 à 9 rue de la Nativité	Habitation	89		2 774	3 logements vacants
11 à 19 rue de l'Aubrac	Commerces	5	13	942	100 % loué
34 à 36 rue Gabriel Lamé	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
75012 Paris	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>

### Activité Locative du 1<sup>er</sup> semestre 2023

#### Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier .....	99,47 %
■ Locaux occupés .....	98,36 %
■ Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire .....	1,11 %
■ Locaux vacants sous promesse de vente .....	0,00 %
■ Locaux vacants en restructuration ...	0,00 %
■ Locaux disponibles à la location .....	0,53 %

TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Calculé suivant les nouvelles recommandations de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) pour permettre la comparaison entre SCPI. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

**Taux d'encaissement des loyers : 95,16 %**  
Loyers encaissés : 932 K€

### Performances 2022

#### Taux de distribution

**2,93 %**

(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n)

#### Rendement global immobilier

**0,77 %**

(taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1)

#### Taux de rendement Interne (TRI)

TRI 5 ans

**4,94 %**

TRI 10 ans

**7,60 %**

Rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

### Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel  
prévisionnel 2023  
**40,00 €**

- Acompte T1 2023 : 10,00 € versé le 20/04/2023
- Acompte T2 2023 : 10,00 € versé le 20/07/2023
- Acompte T3 2023 : 10,00 € prévu le 20/10/2023
- Acompte T4 2023 : 10,00 € prévu le 20/01/2024

(1) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.  
(2) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2023.  
(3) valeur au 31/12/2022.

## Marché des parts

### Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	31/01	28/02	31/03	30/04	31/05	30/06
Nombre de parts échangées	4	3	15	20	13	0
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1350	1391	1391,37	1391,37	1390,98	-
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1464,89	1509	1509,78	1509,78	1509,35	-
Nombre de parts en attente de cession	51	66	57	47	53	62

- 55 parts échangées au 1<sup>er</sup> semestre à un montant moyen hors frais de 1 388,25 €

- 62 parts en attente de cession au 30 juin 2023

**Marché de gré à gré :** aucune part échangée au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023.

**Modalités de cession.** L'associé qui souhaite céder ses parts peut :

- les vendre de gré à gré à un tiers sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.

- soit les céder 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.

## À savoir ce semestre

**Assemblée Générale :** L'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS du 16 juin 2023 a adopté toutes les résolutions à la majorité.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance

**Candidats réélus :** Jacques COUDERC, François MARTY, Roger RIBEIRO, Muriel SACRISPEYRE, MUTUELLE VIA SANTE, FEDERATION DES AVEYRONNAIS D'ICI ET D'AILLEURS

### Option dispense de prélèvement à la source

**Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2024.**

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2022 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les couples soumis à une imposition commune).

### Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :

les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2022 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (les couples soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2023, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2024. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.**

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2024. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

## 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 issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

**Plus-values immobilières (PVI) :** dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI) :** il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. 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. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1. La valeur IFI au 01/01/2023 s'appuie sur le prix d'exécution du marché secondaire au 31/12/2022.



### Plus d'informations



Votre site : [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](http://espace-prive.amundi-immobilier.com)

### Nous contacter



[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

**Avertissement :** ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection en capital / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**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](http://www.amundi-immobilier.com) / Société par actions simplifiée 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 - Crédit photo : MyPhotoAgency.