

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2021 (avant imposition)	40,00 €
Acomptes de distribution 2021	
1 ^{er} trimestre (versement le 20/04/2021)	10,00 €
2 ^e trimestre (versement le 20/07/2021)	10,00 €
Prochain acompte prévu le 20/10/2021	

Chiffres clés ⁽¹⁾

	31/12/2019	31/12/2020	30/06/2021
Surface totale (m ²)	6 660	6 660	6 660
Taux d'occupation financier	99,75 % ⁽²⁾	99,72 % ⁽²⁾	99,57 %
Capital social (€)	17 086 100	17 086 100	17 086 100
Valeur de réalisation par part (€)	1 301,36	1 391,37	1 391,37
Valeur IFI par part (€) ⁽³⁾	1 236,37	1 268,99	-
Dividende brut par part (€) avant imposition ⁽⁴⁾	44,00	42,00	20,00
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés ⁽⁵⁾	1 623	1 625	1 621

(1) Voir glossaire.

(2) Taux annuel.

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

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

(5) Prise en compte des usagers.

Chers Associés,

L'assouplissement des restrictions sanitaires a favorisé la reprise économique au cours du 2^e trimestre 2021 en zone euro. Les indicateurs du climat des affaires et les données réelles ont montré une nouvelle accélération de l'activité économique en juin, dans la foulée de la réouverture de nombreux secteurs. L'évolution est restée très positive dans le secteur industriel, soutenu par une demande saine et dynamique malgré les perturbations des chaînes d'approvisionnement mondiales. Le secteur des services a également poursuivi son rapide redressement après la forte chute d'activité liée à la pandémie.

Les commercialisations en Ile-de-France restent contraintes au 1^{er} semestre 2021 (766 000 m² contre 1,1 million m² en moyenne décennale pré-Covid-19) mais affichent des signes d'amélioration avec davantage de grandes transactions et une hausse de 14 % sur 1 an. Ce constat n'est pas le même dans tous les marchés, certains tardant à montrer des signes d'amélioration.

Toujours en Ile de France des agents immobiliers estiment atteignable un niveau de commercialisations aux alentours de 0,7 - 0,9 million m² au 2^e semestre. La hausse de la vacance en Ile-de-France pendant la période Covid a jusqu'ici eu un impact limité sur les loyers faciaux (inscrits au bail), en contrepartie de gestes commerciaux plus élevés qu'avant la Covid-19.

L'activité du marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français est en repli de près de 30 % sur un an au 1^{er} semestre 2021, en raison notamment de mises en ventes retardées ou d'une plus grande difficulté pour les vendeurs et acheteurs à trouver le juste prix sur les actifs à risques.

Les bureaux y restent la classe d'actifs dominante, avec près des 2/3 des investissements; les commerces sont en net recul sur un an dans une conjoncture dégradée, tandis que les volumes investis en logistique - locaux d'activité résistent mieux. L'appétence des investisseurs pour les actifs prime (meilleurs emplacements) a maintenu leurs taux de rendement bas. A contrario les actifs les plus risqués aux rendements plus élevés ont continué à perdre de la valeur.

En France, la dynamique des transactions de logements anciens demeure, avec 1,13 million d'unités vendues sur 1 an glissant à mai 2021, après 1,02 million à fin 2020 et 1,07 million à fin 2019. Si l'activité sur 12 mois glissants a pu bénéficier de reports de ventes liés au 1^{er} confinement, le marché est globalement actif, porté notamment par la faiblesse des taux d'intérêt des crédits à l'habitat.

Les Notaires de France soulignent une certaine évolution de la structure des ventes au profit de maisons en périphérie des grandes métropoles, même s'il est encore tôt pour évaluer la pérennité de cette tendance.

En moyenne, les prix standardisés des logements anciens ont augmenté de 1,1 % en 3 mois au 1^{er} trimestre (France hors Mayotte). Le ralentissement de la hausse sur 1 an (5,9 % contre 6,4 % au 4^e trimestre 2020) s'explique par celui du prix des appartements.

S'agissant de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais, le taux d'occupation financier du 1^{er} semestre se maintient toujours au-dessus des 99 % et s'établit à 99,57 %.

L'état locatif a légèrement évolué sur la période. Un locataire occupant une surface de 558 m² de bureaux a exprimé son souhait de résilier de manière anticipée son bail. Afin de ne pas pénaliser les associés de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais, la Société de Gestion a accédé à cette demande à la condition de trouver un repreneur pour les locaux. Ainsi depuis le 1^{er} mai 2021, un nouveau locataire occupe les surfaces libérées ainsi que 10 places de stationnement. Cette relocation s'accompagne d'une hausse significative du loyer.

La Société de Gestion a lancé les études pour rénover la façade du bâtiment et modifier légèrement l'aspect extérieur afin de faciliter l'entretien futur. La configuration actuelle entraînerait à l'automne ou par temps pluvieux de légères dégradations ou salissures. Les travaux devraient débuter avant la fin de l'année.

L'acompte sur dividende du 2^e trimestre s'élève à 10,00 € par part en ligne avec les prévisions communiquées dans le bulletin du 2^e semestre 2020.

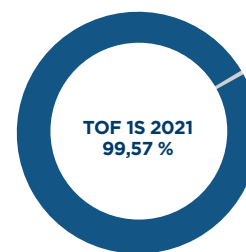
Bien cordialement,

Rodolphe Guépin
 Gérant de la SCPI

État du patrimoine locatif

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (m ²)	Situation au 30/06/2021
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	1 logement vacant
	Commerces	5	13	942	100 % loué
	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 % loué
	Bureaux	3	27	1 030	100 % loué
TOTAL		98	42	6 660	1 logement vacant

Taux d'occupation financier du 1^{er} semestre 2021



- **Locaux occupés : 99,57 %**
 - Taux d'Occupation financier : **99,57 %**
 - Locaux sous franchise de loyer : **0,00 %**
- **Locaux vacants : 0,43 %**
 - Locaux en recherche de locataires : **0,43 %**
 - Locaux sous promesse de vente : **0,00 %**
 - Locaux en travaux de restructuration : **0,00 %**

Principaux manques à gagner locatifs

Néant.

Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (m ²)	Date d'effet	Durée du bail	Dernier loyer HT/HC* (K€)	Loyer annuel HT/HC* (K€)
1 à 9 rue de la Nativité 11 à 19 rue de l'Aubrac 34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Bureau	Relocation	558	01/05/2021	3/6/9 ans	214	275

* Hors Taxes/Hors Charges

Principales libérations

Adresse	Type de surface	Surface (m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC (K€)*	Loyer annuel de marché HT/HC (K€)*
1 à 9 rue de la Nativité 11 à 19 rue de l'Aubrac 34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 PARIS	Bureau	558	30/04/2021	0	275

* Hors taxes/Hors charges

Marché des parts

Marché secondaire

73 parts ont été échangées au cours 1^{er} semestre 2021 à un montant moyen hors frais de 1 293,10 €.

Date de confrontation du semestre	31/01/2021	31/03/2021	30/04/2021	31/05/2021	30/06/2021
Nombre de parts échangées	5	4	2	18	44
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 282	1 282	1 265	1 280	1 302
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 400,07	1 400	1 381,51	1 397,89	1 421,91
Nombre de parts en attente de cession	19	25	30	39	0

Aucune part n'est en attente de cession au 30/06/2021.

Marché de gré à gré

25 parts ont été échangées au cours du 1^{er} semestre 2021.

Modalités de cession

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

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

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



Rue de l'Aubrac Paris 12^e

Performances

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

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

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	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 ⁽²⁾	1,84 %	-	-	-	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).

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année ⁽³⁾

	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 Ordinaire de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais du 23 juin 2021 s'est déroulée à Huit Clos. Au cours de cette Assemblée Générale, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus : Jacques LOUBIERE, Gérard PALOC

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 2022

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.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire selon le type de revenus financiers :

- **S'agissant des dividendes (valeurs mobilières) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2020 est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).
- **S'agissant des produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2020 est inférieur à 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2021, vous avez la possibilité de 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 2022. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du 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 2022. 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 générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

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

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

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

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

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

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

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

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

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