

# SCPI L'Oustal des Aveyronnais

SCPI à Capital Fixe

## Bulletin d'information du 2<sup>e</sup> semestre 2023



Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2023 au 31 décembre 2023

Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2024 au 30 juin 2024

### Chiffres clés au 31/12/2023\*



**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 annuel  
**99,46 %**



Distribution <sup>(1)</sup> par part  
du semestre  
**10,00 € T3 / 10,00 € T4**



Capital social  
**17 086 100 €**



Valeur de réalisation  
par part  
en cours d'établissement, disponible  
après approbation en Assemblée  
Générale en juin 2024



Valeur IFI par part <sup>(2)</sup>  
en cours d'établissement,  
cf. à savoir ce semestre page 2



Nombre de parts  
**28 010**



Nombre d'associés  
**1 592**

### Edito

Chers Associés

Depuis 2021, la zone euro et la France ont subi une hausse généralisée des prix et donc de l'inflation. Pour lutter contre cet effet, la banque centrale européenne a décidé de durcir sa politique monétaire en remontant significativement ses taux directeurs. Cette politique a entraîné une augmentation des taux dits "sans risque", conduisant à une baisse des prix de l'immobilier pour retrouver davantage d'attractivité (hausse du rendement), dans un contexte de fort attentisme se reflétant dans une forte baisse des volumes investis.

Il nous a donc paru nécessaire de faire réévaluer à fin juin 2023, par les experts immobiliers, la valeur de l'actif de votre SCPI.

Sur la base de cette expertise actualisée à mi-année, les valeurs de réalisation <sup>(3)</sup> et de reconstitution <sup>(4)</sup>, qui reflètent la valeur intrinsèque de l'actif, ont évolué respectivement de -3,16 % et -3,22 %.

Concernant l'activité locative, le taux d'occupation financier (TOF) au 2<sup>e</sup> semestre 2023 ressort à 99,45 %. Il porte le TOF annuel à 99,46 %, en augmentation de plus de 3 % comparativement à 2022. Cette amélioration est le résultat de la relocation le 14 novembre 2022 de la surface de bureau vacante une grande partie de l'année 2022. Au 31 décembre 2023, l'intégralité des surfaces du patrimoine est louée.

A propos des résultats financiers, la SCPI a perçu 11 % de produits supplémentaires en 2023 grâce à son excellent taux d'occupation et à la rémunération de la trésorerie. Les charges ont également augmenté en 2023 avec notamment la provision sur gros entretien qui est constituée pour anticiper les travaux à réaliser sur les prochaines années. Dès lors, le résultat est en baisse de 3 € par part en 2023 comparé à 2022. En accord avec le conseil de Surveillance, la société de gestion a décidé de distribuer 10 € par trimestre et par part sur l'année 2023.

La distribution annuelle prévisionnelle 2024 reste identique à 2023, soit des distributions de 10 € par part et par trimestre et un ajustement au 4<sup>e</sup> trimestre en fonction du résultat 2024 et des perspectives de l'année 2025.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une bonne année 2024.

Bien cordialement,

**Pierre Alba, Gérant de la SCPI**

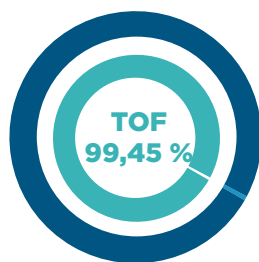
### Etat locatif du patrimoine\*

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (m <sup>2</sup> )	Situation au 31/12/2023
1 à 9 rue de la Nativité 11 à 19 rue de l'Aubrac	Habitation	89		2 774	100 % loué
	Commerces	5	13	942	100 % loué
34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 Paris	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>100 % loué</b>

\*Source Amundi Immobilier

### Activité Locative du 2<sup>e</sup> semestre 2023\*

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



■ Taux d'occupation financier .....	99,45 %
■ Locaux occupés .....	99,45 %
■ Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire .....	0,00 %
■ Locaux vacants sous promesse de vente .....	0,00 %
■ Locaux vacants en restructuration ...	0,00 %
■ Locaux disponibles à la location .....	0,55 %

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 : 93,33 %**  
Loyers encaissés : 966 K€

\*Source Amundi Immobilier

### Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 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 € versé le 20/10/2023
- Acompte T4 2023 : 10,00 € versé le 22/01/2024

(1) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

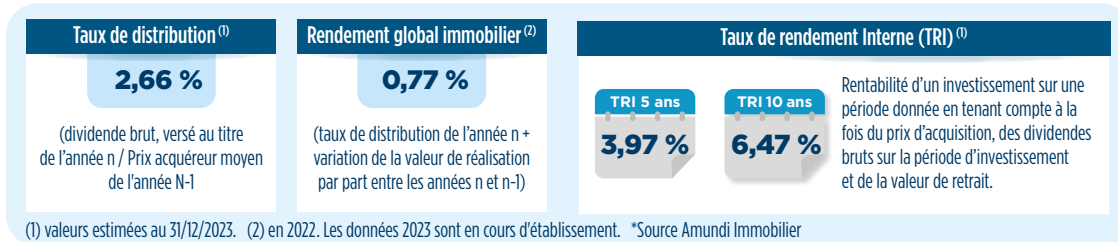
(2) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2024.

(3) Valeur de réalisation : valeur de la société sur la base des valeurs des expertises immobilières.

(4) Valeur de reconstitution : valeur de réalisation, frais et droits inclus.

\*Source Amundi Immobilier

## Performances 2023\*



(1) valeurs estimées au 31/12/2023. (2) en 2022. Les données 2023 sont en cours d'établissement. \*Source Amundi Immobilier

## Marché des parts

## Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	1 <sup>er</sup> trim. 2023	2 <sup>e</sup> trim. 2023	3 <sup>e</sup> trim. 2023	4 <sup>e</sup> trim. 2023	Total 2023
Nombre de parts échangées	22	33	0	34	89
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 383,8	1 391,22	0	1 300	
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 501,56	1 509,61	0	1 410,63	
Nombre de parts en attente de cession	57	62	164	169	169

- 34 parts échangées au 2<sup>e</sup> semestre 2023.
- 169 parts en attente de cession au 31 décembre 2023.

**Marché de gré à gré :** 10 parts échangées au cours du 2<sup>e</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 se tiendra le **lundi 17 juin 2024 à 14h30**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation ou par voie électronique.

**Renouvellement du Conseil de Surveillance :**

Messieurs Gérard PALOC et Jacques LOUBIERE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 23 juin 2021 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023. 2 postes sont donc 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.

**Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :**

- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : Néant
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère) : 4

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **15 mars 2024**.

Par voie électronique	Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception
vie-sociale-scpi@amundi.com	Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05_J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 - 75 730 Paris Cedex 15

**Très important :**

- en cas de difficulté pour télécharger la lettre de candidature ou toute question relative aux mentions à renseigner,
- si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature dans un délai de 15 jours suivant votre envoi.

Prendre contact avec nos Services :

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

**■ Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2023 et l'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2024**

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 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.

 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 de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital, des revenus et de la liquidité / 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.