

Immobilier

L'Oustal des Aveyronnais

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

Sommaire

Organes de gestion et de contrôle	5
Chiffres clés au 31 décembre 2024	6
Conjoncture macro-économique et immobilière	7
Rapport de la Société de Gestion	11
Tableaux annexes	27
Comptes annuels au 31 décembre 2024	29
Règles et méthodes comptables	34
Compléments d'informations	36
Rapport spécial de la Société de Gestion	43
Rapport général du Conseil de Surveillance	45
Rapport du Commissaire aux comptes	46
Texte des résolutions	48
Annexe aux résolutions	55

ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2024

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMUNDI IMMOBILIER

SAS au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Antoine AUBRY
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

CONSEIL DE SURVEILLANCE - L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS

Président	Muriel SACRISPEYRE
Vice-président	Jean-Pierre BARBANCE
Membres	Bernard BIBAL
	Jacques LOUBIERE
	François MARTY
	Alain MEDAL
	Roger RIBEIRO
	Gérard PALOC
	Fédération des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs
	MUTUELLE VIA SANTE
	Philippe CLARIS
	Jacques COUDERC

COMMISSAIRES AUX COMPTES

Titulaires	KPMG S.A.
Suppléant	KPMG AUDIT FS 1

EXPERT EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION

DÉPOSITAIRE

CACEIS BANK FRANCE

CHIFFRES CLÉS

Au 31 décembre 2024

L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS

SCPI à capital fixe

Date de création : 1993

Les associés



Nombre d'associés
1 598



Nombre de parts
souscrites
28 010

Les résultats financiers⁽¹⁾



Dividende brut
par part⁽²⁾
40,00 €



Résultat par part
43,75 €



Report à nouveau
par part (RAN)⁽³⁾
74,20 €

(1) Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(2) Avant impôt sur revenus financiers.

(3) Après affectation du résultat 2024.

Le patrimoine immobilier



Nombre d'immeuble
1

- Surface du patrimoine
6 660 m²
- Nombre de locataires
106
- Taux d'occupation financier annuel
99,40 %

Les valeurs de la SCPI



SCPI

Par part

- Valeur comptable
22 641 510,86 € **808,34 €**
- Valeur de réalisation
39 638 255,73 € **1 415,15 €**
- Valeur de reconstitution
44 654 939,05 € **1 594,25 €**

Répartition du patrimoine en valeur vénale

Répartition géographique



■ Paris **100 %**

Répartition sectorielle



■ Bureaux **25,0 %**
■ Commerces **9,9 %**
■ Habitations **46,5 %**
■ Locaux d'activités, salons, restaurants **18,6 %**

CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 25 mars 2025

Europe : tendances 2024

Contexte économique

En 2024, la croissance du Produit Intérieur Brut (PIB) réel en zone euro s'est établie à + 0,8 %. Le taux de chômage est demeuré historiquement bas mais des signes de ralentissement sont apparus sur le marché du travail. En France, la dynamique de croissance économique nationale, portée par le succès des Jeux Olympiques, a été freinée par l'incertitude politique et s'est établie à 1,1 %. En Allemagne, l'affaiblissement du volume des investissements et des exportations a continué à peser sur l'économie nationale ; le PIB s'est contracté à -0,1 % sur un an pour la deuxième année consécutive.

L'inflation dans la zone euro a connu une baisse significative (2,4 % en 2024 contre 5,4 % en 2023), conséquence d'une politique monétaire plus restrictive initiée en 2022, de l'atténuation des chocs d'offre post Covid et de la crise énergétique de 2022. Ce déclin de l'inflation a conduit la Banque Centrale Européenne (BCE) à entamer une première série de baisses de taux en 2024, ramenant le taux de facilité de dépôt (un des taux de référence) de 4 % fin 2023 à 3 % fin 2024.

Cette baisse des taux directeurs des banques centrales a confirmé le mouvement anticipé par les investisseurs, même si ces taux demeurent plus élevés qu'avant la hausse de 2022. Les taux des titres d'Etat en zone euro ont également diminué mais dans une moindre ampleur ; a contrario ils ont augmenté en France en raison de l'incertitude politique.

Évolution du Produit Intérieur Brut (PIB) et de l'inflation

Prévisions au 24 janvier 2025	Croissance du PIB réel (moyenne annuelle, %)			Inflation (variation de l'indice des prix à la consommation, %)		
	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)	2024	2025 (prév.)	2026 (prév.)
Monde	3,2	3	2,9	4,2	3,4	3,0
Zone Euro	0,7	0,8	1,1	2,3	2,0	1,9
Allemagne	-0,1	0,6	0,9	2,4	1,9	1,9
France	1,1	0,7	0,9	2,3	1,7	1,8
Italie	0,5	0,7	0,9	1,1	1,8	1,7
Espagne	3,1	2,2	1,8	2,9	2,4	2,0
Royaume-Uni	0,8	1,0	1,3	2,5	2,6	2,4

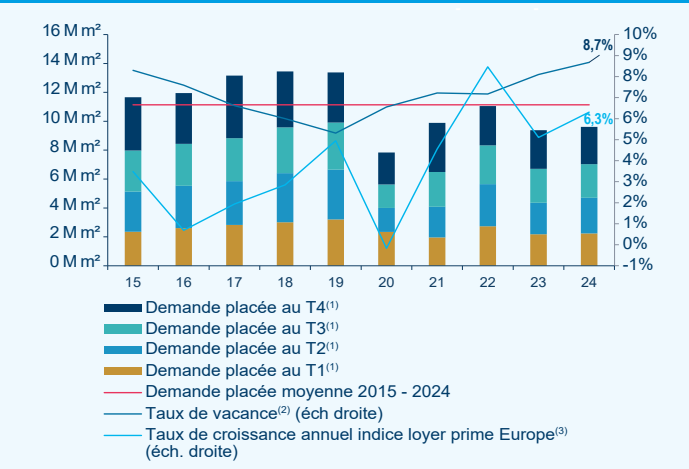
Source : Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Europe - Marchés de bureaux

Les marchés locatifs de bureaux ont été globalement résistants, tout en étant très segmentés. Dans un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée**⁽¹⁾ de bureaux est en hausse de + 2 % sur 1 an avec plus de 9,6 millions de m² commercialisés en 2024, un niveau toutefois inférieur à la moyenne décennale. En Île-de-France, la **demande placée**⁽¹⁾ est en baisse de 10 % sur 1 an ; toutefois, il convient de souligner que le secteur de La Défense est l'un des rares secteurs franciliens à avoir enregistré une activité supérieure à la moyenne décennale.

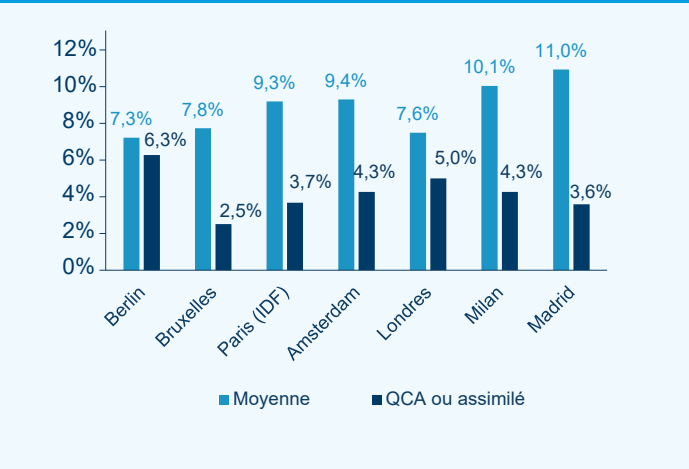
Le **taux de vacance**⁽²⁾ moyen de ces 28 marchés européens s'accroît, à 8,7 % fin 2024 avec une disparité marquée entre localisations centrales et les autres. La relative rareté de l'offre dans les quartiers centraux des affaires explique la hausse de l'indice de loyer **prime**⁽³⁾ en Europe qui a progressé de + 6,3 % sur 1 an à fin 2024 selon CBRE Recherche. A l'inverse, en périphérie, la vacance plus élevée est défavorable à la dynamique des loyers.

Demande placée, taux de vacance et loyers - Bureaux - Europe



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2024 T4)

Taux de vacance bureaux différentes villes et leur QCA* - fin T4 2024



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2024 T4)
QCA : Quartier Central des Affaires

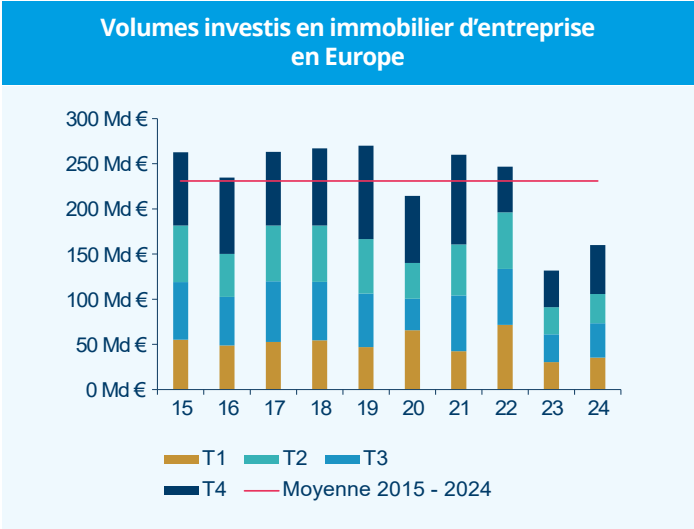
Europe - Marché de l'investissement

La correction des prix de l'immobilier débutée en 2022 s'est globalement poursuivie durant une bonne partie de 2024, en particulier pour les bureaux. L'impact sur les valeurs apparaît plus mesuré qu'en 2023, confirmant que l'effet de la hausse des taux d'intérêt et d'adaptation au nouvel environnement est déjà largement intégré aux taux de rendement et aux valeurs de marché.

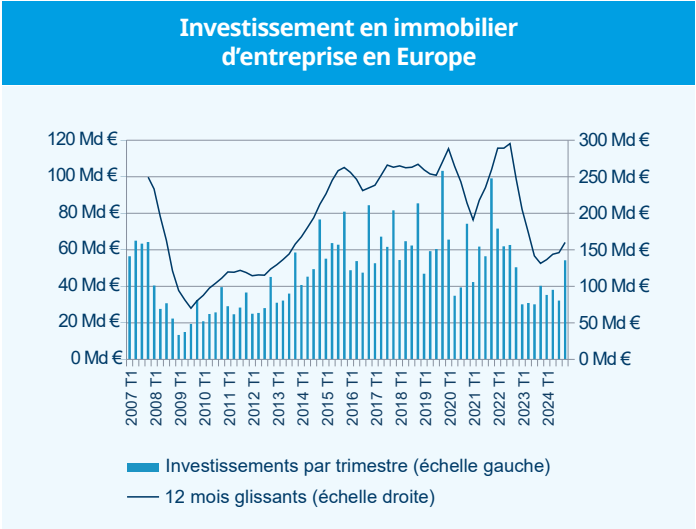
L'année 2024 marque également une relative stabilisation des taux de rendement **prime**⁽³⁾, indiquant qu'un plafond a été probablement atteint, dans le contexte de marché actuel, pour les actifs dans les localisations les plus recherchées. En revanche, nous constatons une baisse de valeurs pour les actifs situés en périphérie.

En termes de volumes investis en immobilier, des signes d'amélioration ont été observés, en particulier au 4^e trimestre. Les volumes investis en immobilier d'entreprise européen augmentent en 2024 de près de 20 % sur 1 an mais sont inférieurs de près d'un tiers à la moyenne décennale selon CBRE's Research.

Les investisseurs ont continué à adopter des stratégies de diversification, en privilégiant notamment les investissements en logistique et résidentiel, bien que les bureaux restent une classe d'actif clé.



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche, brokers (2024 T4)

France : tendances 2024

Marché de Bureaux – Ile-de-France

L'activité a été ralentie en 2024 avec une **demande placée**⁽¹⁾ placée à 1,75 million de m², inférieure à la moyenne décennale, et en baisse de 11 % sur un an, en partie due à l'incertitude économique et politique. Toutes les typologies de surface ont été impactées, cependant les petites et moyennes surfaces ont mieux résisté.

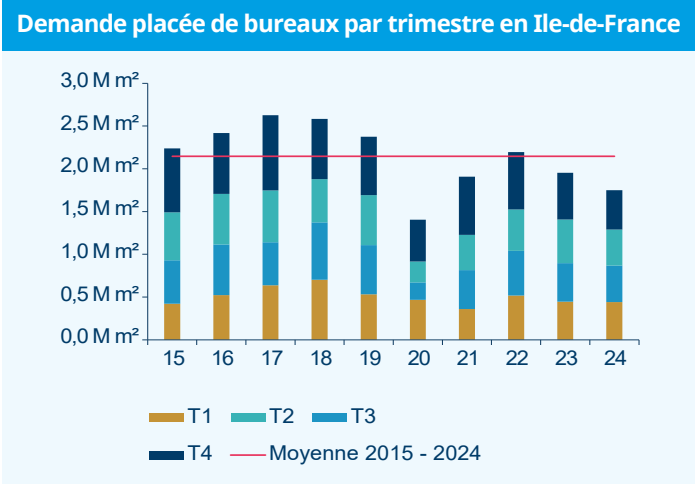
Si la **centralité**⁽⁴⁾ reste un élément important, la **demande placée**⁽¹⁾ recule de 21 % sur un an dans le quartier central des affaires (QCA) parisien, du fait notamment d'une offre insuffisante sur certains segments de surfaces et d'une hausse des loyers. Dans le reste de Paris, l'activité a été globalement dynamique avec une transaction significative (prise à bail de 40 000 m² dans le 13^{ème} arrondissement).

Le secteur de la Défense clôturé l'année avec une dynamique encourageante, totalisant 211 000 m² placés en 2024, soit + 60 % sur un an, portée par une transaction significative de 30 000 m² loués à un grand groupe pharmaceutique. Dans les autres secteurs périphériques, la **demande placée**⁽¹⁾ est inférieure à la moyenne décennale avec des baisses annuelles observées dans le Croissant Ouest (-31 %) et en Deuxième Couronne (-40 %), et une hausse (+ 8 %) en Première Couronne.

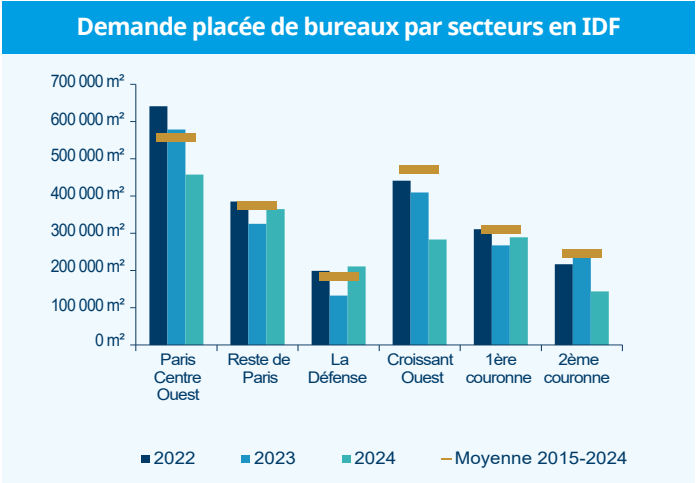
L'**offre immédiate**⁽⁵⁾ francilienne est en augmentation de + 19 % sur un an et atteint 5,6 millions de m² à fin 2024. Le **taux de vacance**⁽²⁾ en Ile-de-France se situe autour de 10 % fin 2024, en hausse sur un an. Toutefois, il convient de souligner une polarisation selon les secteurs géographiques. Le **taux de vacance**⁽²⁾ reste faible dans Paris QCA et plus globalement dans Paris intramuros, cependant il augmente et s'établit à plus 15 % dans le Croissant Ouest et la Première Couronne. Tandis qu'il reste élevé à La Défense après un pic atteint en 2022 suite à des livraisons et se situe à 14,5 %.

Cette polarisation se traduit par une dynamique de **loyers faciaux**⁽⁶⁾ différenciée, avec par exemple une hausse annuelle des loyers moyens de seconde main dans Paris intramuros et une stabilité voire une baisse dans les secteurs périphériques (source Immostat).

Du côté des avantages commerciaux, le taux d'accompagnement s'élève à 26,3 % fin 2024 pour les surfaces supérieures à 1 000 m². On remarque une certaine hétérogénéité avec par exemple 39,3 % à La Défense et 15 % dans Paris Centre Ouest.



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2024 T4)

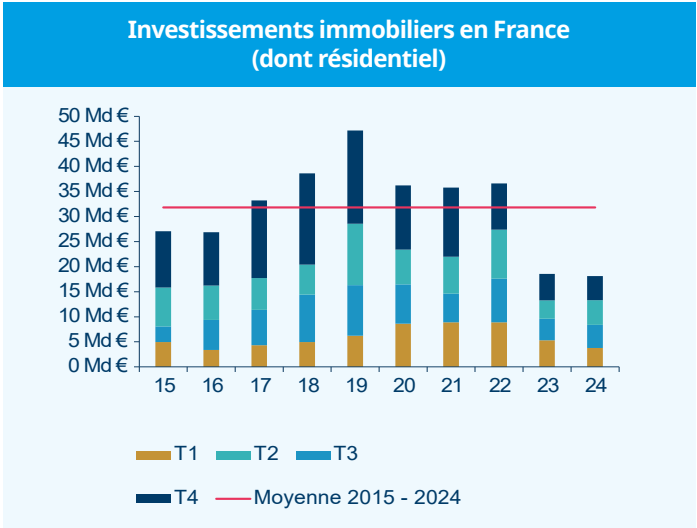
Investissement en immobilier - France

Malgré un début d'année très calme pour les investissements en immobilier d'entreprise (y compris l'hôtellerie), le marché a légèrement repris en cours d'année, totalisant environ 15 milliards d'euros en 2024. Stable sur un an, ce volume reste inférieur à la moyenne décennale. Cela s'explique notamment par une exposition historiquement forte aux bureaux, segment dont les volumes (5 milliards d'euros environ en 2024) sont fortement en retrait par rapport aux années 2010. Les bureaux restent néanmoins une classe d'actif incontournable, avec près d'un tiers des volumes investis en 2024.

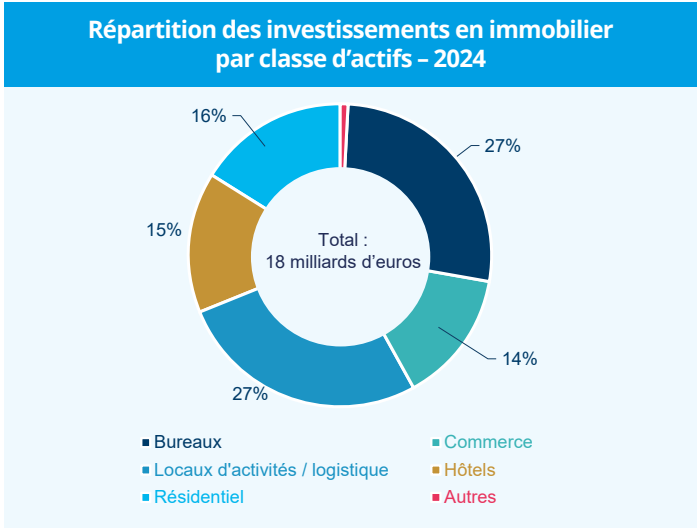
Le segment logistique et locaux d'activités a été un moteur des volumes investis avec près de 5 Milliards d'euros, en hausse de +60 % sur un an. Les volumes investis en Hôtellerie ont augmenté de près de 10 % sur un an, atteignant 2,7 milliards d'euros.

L'investissement en actifs résidentiels atteint près de 3 milliards d'euros en 2024, en baisse de 10 % sur un an.

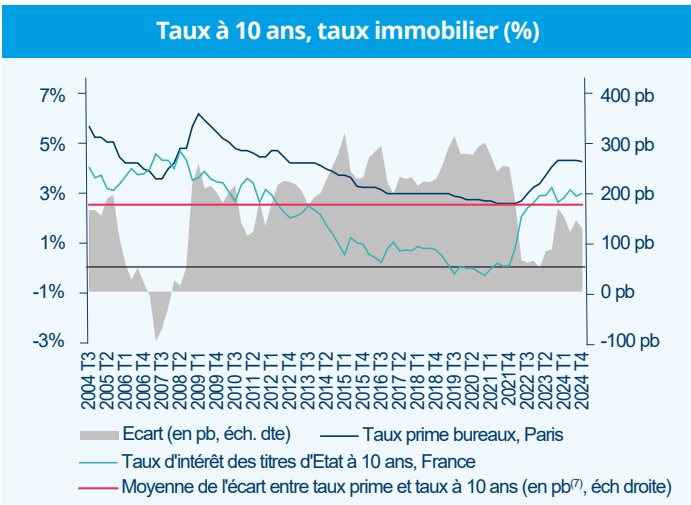
Les taux de rendement **prime⁽³⁾** ont connu une relative stabilisation au cours de 2024 dans les secteurs les plus recherchés, avec notamment une compression pour la logistique en fin d'année et pour les bureaux du QCA, à près de 4,3 %. La situation en périphérie est différente les investisseurs montrant davantage de prudence sur ces localisations.



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2024 T4)



Sources : Amundi Immobilier (2024 T4) sur Amundi, Bloomberg, BCE, CBRE Recherche ; les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre

Commerces - France

En 2024 l'indice de chiffre d'affaires du commerce de détail est en baisse de 0,8 % en volume sur un an. La hausse des prix observée a notamment pu peser sur les comportements des consommateurs.

La disparité entre localisations de 1^{er} plan et secondaires, moins demandées, persiste, par exemple, pour les boutiques de pied d'immeuble.

Les retail parks continuent à attirer les investisseurs.

Hôtels - France

En 2024, le secteur de l'hôtellerie a été marqué par des variations d'activités significatives liées notamment à l'incertitude politique et aux Jeux Olympiques. Au final le REVPAR (revenu par chambre disponible) est stable sur un an, à 80 €/nuit en moyenne ; la baisse du taux d'occupation (-100 **points de base⁽⁷⁾**, à 63 %) ayant été compensée par la hausse des tarifs d'après In Extensio Tourisme, Culture & Hôtellerie.

Logistique - France

Le marché utilisateur a montré un fort ralentissement cette année, expliqué par les tensions géopolitiques et économiques. La **demande placée⁽¹⁾** s'élève à 3 millions de m² en 2024, soit -23 % sur un an.

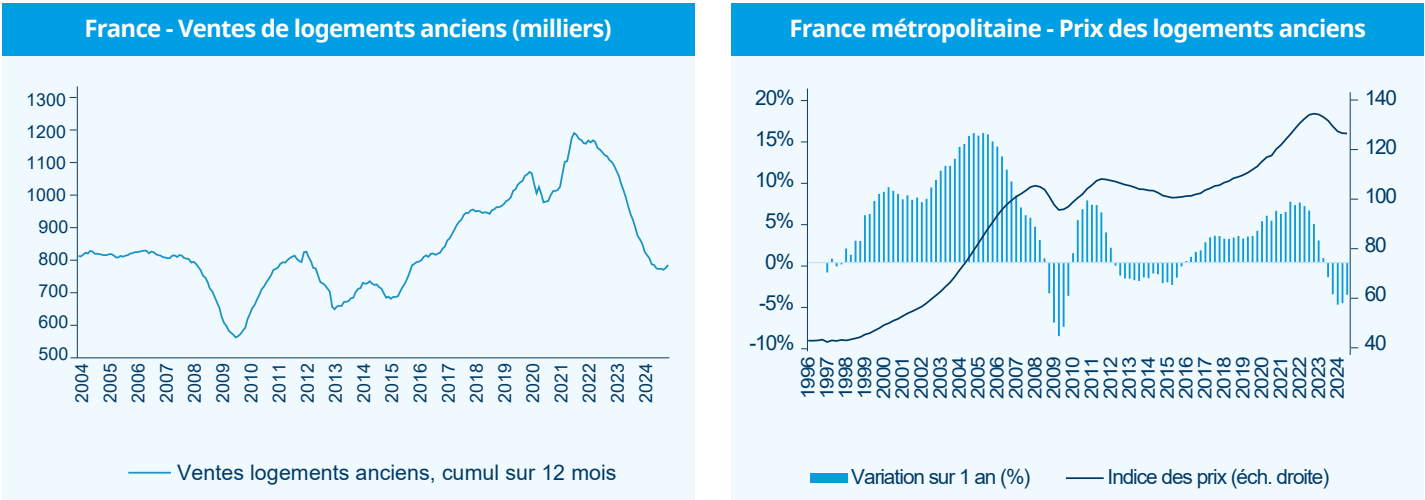
L'**offre immédiate⁽⁵⁾** augmente sur un an et le taux de vacance moyen dépasse les 5 % fin 2024 selon CBRE, avec néanmoins une offre qui reste limitée notamment en région Rhône Alpes (4,3 %) et Provence-Alpes-Côte d'Azur (1,7 %)

France - Résidentiel

L'activité du marché résidentiel s'est fortement ralentie suite aux hausses de coût du crédit observées depuis 2022. Cette baisse s'est poursuivie en 2024 avec des ventes de logements anciens totalisant 792 000 unités, soit une contraction de -9 % sur un an et de -29 % sur deux ans. On observe néanmoins une relative stabilisation des ventes depuis août 2024, la baisse des taux de crédit et la baisse des prix ayant permis d'améliorer le pouvoir d'achat immobilier.

Les taux d'intérêt des crédits nouveaux à l'habitat des particuliers à plus d'un an est, par exemple, passé de 1,1 % fin 2021, à 2,05 % fin 2022, 3,6 % fin 2023, entamant alors une décrue jusque 3,1 % fin 2024. Cette diminution du coût du crédit en 2024 a dans l'ensemble permis de baisser le coût d'un achat immobilier, même si le coût du crédit est près de 3 fois plus élevé que fin 2021.

Le prix des logements a continué à baisser en 2024, avec au 3^e trimestre 2024 4 % sur un an en métropole. Le recul des prix est plus marqué Ile-de-France (-5,3 %) et de même la disparité entre les villes reste notable.



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales , Banque de France, SDES, ECLN , CGEDD, Notaires de France (février 2024)

Convictions et Perspectives économiques 2025 - Europe

Le scénario économique mondial de 2025 d'Amundi Institute (à fin janvier 2025) est celui d'une croissance résiliente mais segmentée selon les régions, sur fond d'inflation plus faible. En zone euro, la croissance économique devrait croître légèrement et s'approcher des 1 %, notamment suite à une amélioration de la croissance en Allemagne. L'inflation est attendue à 2 % en zone euro, et la BCE devrait poursuivre sa trajectoire baissière du taux de facilité de dépôt, lequel qui pourrait atteindre 1,75 % dès juillet 2025 selon Amundi Institute soit -125 **points de base**⁽⁷⁾ par rapport à fin 2024.

Concernant l'immobilier, la croissance modeste du PIB pourrait continuer à peser sur la demande locative. Nous pensons que 2025 devrait être une année de consolidation pour les marchés immobiliers, lesquels resteraient segmentés entre actifs, et en fonction de leur localisation. Si la baisse des taux directeurs par la BCE se confirmait, cela devrait donner de la lisibilité aux investisseurs. Un consensus semble s'être dégagé sur le fait que les taux prime (5) immobiliers ont globalement atteint un plafond dans le contexte actuel et nous pensons que des marges de compression (globalement limitées) existent en 2025. Ce consensus apparaît important pour améliorer la confiance des investisseurs et favoriser une reprise des volumes, même modeste. La correction des prix pourrait se poursuivre en périphérie, à minima en début d'année.

Les incertitudes restent marquées, et le contexte économique, financier, géopolitique et politique est volatil et peut impacter les comportements des investisseurs qui resteront attentifs aux évolutions de taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans, tout en saisissant des opportunités liées au réajustement des valeurs qui a eu lieu. Le potentiel de croissance des loyers de marché dans les localisations prisées pourrait également faire accepter un écart réduit entre taux de rendement **prime**⁽³⁾ immédiat et taux à 10 ans. Dans ce marché convalescent et polarisé, notre conviction est que l'essentiel des corrections de valeur de cette phase immobilière est passé.

Convictions et Perspectives 2025 - France - Résidentiel

La baisse des prix et des taux a permis d'augmenter quelque peu le pouvoir d'achat immobilier. Les signes de stabilisation des volumes transactés observés fin 2024 pourraient se confirmer en 2025, avec un potentiel atterrissage des prix en cours d'année.

L'environnement économique et géopolitique devrait néanmoins rester contraint et amène à une certaine prudence. Dans leur note de février 2025 les Notaires de France considèrent ainsi que "la reprise, si elle s'opère, se fera par à-coups".

Sources : Amundi Immobilier, Banque de France, Amundi Institute, INSEE, IGEDD, notaires (2024T4)

Définitions

- ⁽¹⁾ **Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.
- ⁽²⁾ **Taux de vacance bureaux** : part des surfaces de bureaux sans occupant disponible immédiatement pour une commercialisation, rapportée à l'ensemble des surfaces de bureaux existantes.
- ⁽³⁾ **Prime** : désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.
- ⁽⁴⁾ **Recherche de centralité** : recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.
- ⁽⁵⁾ **Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.
- ⁽⁶⁾ **Loyer facial** : le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.
- ⁽⁷⁾ **Point de base** : en langage financier, un point de base représente un centième de pourcentage. Ainsi, si une banque centrale fixe, par exemple, son taux directeur de 0,50 % à 0,25 %, on dira qu'elle l'a diminué de 25 points de base (0,25 %).

RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2024

Résumé de l'activité de la SCPI en 2024

Sur le plan locatif, le taux d'occupation financier de la SCPI atteint 99,40 % en 2024. L'ensemble des commerces et des bureaux sont loués au 31/12/2024, le locataire de bureau ayant donné congé l'an dernier, a finalement reporté son départ à la fin d'année 2025. Deux appartements étaient libres d'occupation au 31/12/2024. L'attractivité des logements mise en avant par le faible délai de relocation explique l'excellent niveau du taux d'occupation financier.

En 2024, le résultat comptable de l'Oustal des Aveyronnais est de 1,23 M€, soit 43,75 € par part, en hausse de 3,52 € par part comparativement à 2023. Les produits 2024 sont supérieurs à l'année précédente de près de 7 %, expliqué par l'état locatif de l'immeuble et l'augmentation du rendement de la trésorerie, cette dernière s'élevant à 2,6 M€ au 31/12/2024.

La SCPI continue de réaliser des travaux de remise en état et d'amélioration des appartements, ils représentent 101 K€ en 2024. Ces travaux vont se poursuivre progressivement dans les prochaines années.

La distribution de l'exercice 2024 a été conforme aux prévisions, soit une distribution annuelle de 40 € par part. Le report à nouveau est en hausse de 3,75 € par part et atteint 74,20 € par part, soit 22 mois sur la base de distribution de 40 € par part.

En 2024, votre patrimoine immobilier a été valorisé par un nouvel expert, nommé lors de l'assemblée générale de l'an passé. La campagne d'expertise de l'année a conduit à une augmentation de la valorisation de l'actif de 2,85 %, preuve de la qualité de l'actif dans sa localisation. L'expert a notamment augmenté la valeur de l'auberge dont le bail a été renouvelé en 2024, permettant de sécuriser les flux de loyers sur 9 ans.

La valeur d'expertise hors droits du patrimoine de l'Oustal des Aveyronnais s'élève à 37 120 000 € au 31/12/2024.

Sur la base de ces expertises, la valeur de réalisation et de reconstitution, qui reflètent la valeur intrinsèque du patrimoine, ont évolué respectivement de 3,44 % et 3,67 % sur l'année.

La valeur de réalisation atteint 39 638 255,73 € soit 1 415,15 € par part et la valeur de reconstitution est de 44 654 939,05 € soit 1 594,25 € par part au 31/12/2024.

Concernant le marché des parts de votre SCPI, 26 parts ont été échangées sur le marché secondaire en 2024. Le prix de transaction moyen sur l'année atteint 1 071,42 € par part (revenant au vendeur).

Distribution et report à nouveau 2024

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2024	
	Cumul	Par part
Report à nouveau (RAN) comptable début période	1 973 164,93	70,45
Résultat comptable	1 225 521,86	43,75
Distribution brute annuelle	-1 120 400,00	-40,00
Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat	2 078 286,79	74,20

Perspectives 2025 de la SCPI

Les locaux de bureaux et de commerces étant intégralement loués à ce jour, l'objectif de la Société de Gestion sera de conserver un état locatif proche de son niveau actuel.

Nous avons d'ores et déjà reçu le congé d'un locataire de bureau pour 57 m² au 31/12/2025, nos équipes sont mobilisées pour relouer cette surface dans les meilleures conditions.

La SCPI dispose d'une trésorerie de 2,6 M€, laquelle va continuer à être placée sur des supports monétaires. Nous anticipons une baisse de la rémunération de ce placement en lien avec la baisse des taux directeurs programmés par la banque centrale européenne.

En accord avec le Conseil de Surveillance, la SCPI a prévu la remise en état progressive des logements sur la partie salle de bain et cuisine en fonction des libérations.

Distribution prévisionnelle

En accord avec le Conseil de Surveillance, la stratégie de distribution fixée par la Société de Gestion reste identique pour 2025, soit une distribution brute de 10,00 € par part et par trimestre. Le dividende du 4^e trimestre pourra être ajusté en fonction des résultats 2025 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2026.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	2 122 319,40	2 014 902,06	
Autres produits			
Produits financiers ⁽²⁾	89 881,57	50 116,56	
Sous-total Produits	2 212 200,97	2 065 018,62	7,13 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-224 640,29	-206 008,77	
Frais généraux	-217 578,61	-199 010,46	
Travaux de remise en état	-101 292,09	-127 353,66	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-260 566,70	-208 000,00	
Provisions pour charges non récupérables	-182 601,42	-197 636,58	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-986 679,11	-938 009,47	5,19 %
Résultat exceptionnel	0,00	0,00	0,00 %
Résultat comptable	1 225 521,86	1 127 009,15	8,74 %
Résultat comptable par part	43,75	40,24	8,74 %
Dividendes bruts par part	-40,00	-40,00	0,00 %
Dont Distribution de Report à nouveau (RAN)			
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	74,20	70,45	5,33 %

- (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 redevances 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)

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Entretiens et réparations	-62 412,45	-48 914,05	
Assurances	-5 500,75	-5 448,77	
Honoraires ⁽¹⁾	-75 343,08	-71 564,04	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-80 671,12	-80 081,91	
Autres	-712,89	0,00	
Total	-224 640,29	-206 008,77	9,04 %

(1) Honoraires de gestion technique et de gestion locative.

Dont entretien et réparations 62 412,45 €

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 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-96 397,80	-92 822,11	
Honoraires de commissaires aux comptes	-6 562,40	-7 069,42	
Frais divers de gestion	-114 618,41	-99 118,93	
Total	-217 578,61	-199 010,46	9,33 %

Les frais généraux comportent principalement :

- La commission de gestion, calculée au taux de 4,55 % TTI sur les loyers encaissés et des produits financiers nets,
- Les honoraires de Commissaire aux comptes.
- Les frais divers de gestion incluent notamment :
- Les honoraires divers (45 116,79 €),
- Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (38 548,55 €),

- Les frais bancaires (4 769,57 €),
- La cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises, la TVA non récupérable et la cotisation AMF (26 184,31 €).

Provisions pour gros entretien

(K€)	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Plan de gros entretien au 31/12/2024	-572	-80	-80	-80	-80	-892
%	100%	80%	60%	40%	20%	
Stock Provision au 01/01/2024						-547
Dotation au 31/12/2024	-185					-185
Reprise au 31/12/2024						
Provision GE au 31/12/2024	-572	-64	-48	-32	-16	-732

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 2025-2029.

Les travaux de remise en état

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.

Site	Nature des travaux	(en €)
Paris	Remise en état locative	-101 292,09
Total		-101 292,09

Provision pour charges non récupérables

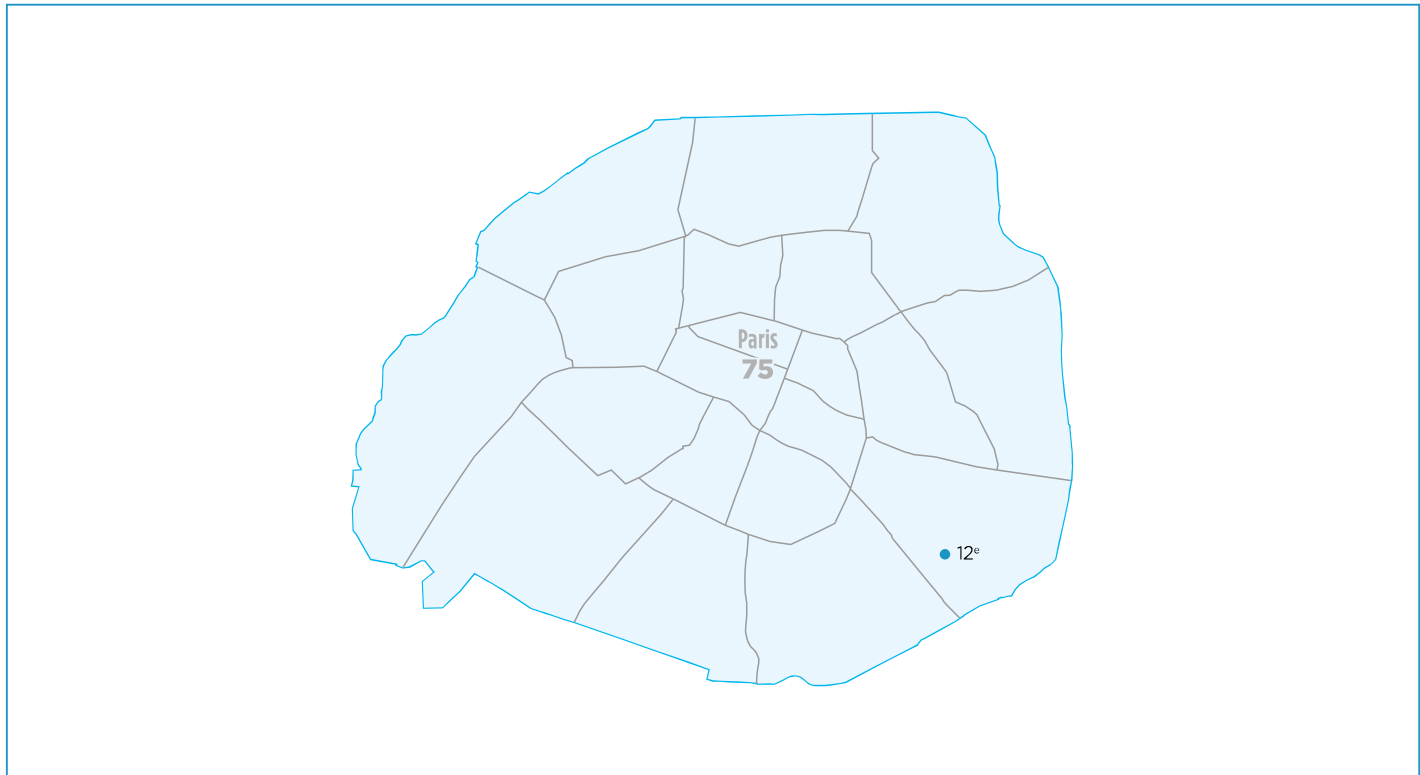
La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour 2 688,00 €,
- des charges non récupérables pour 112 006,00 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redevances de charges) pour 67 907,42 €.

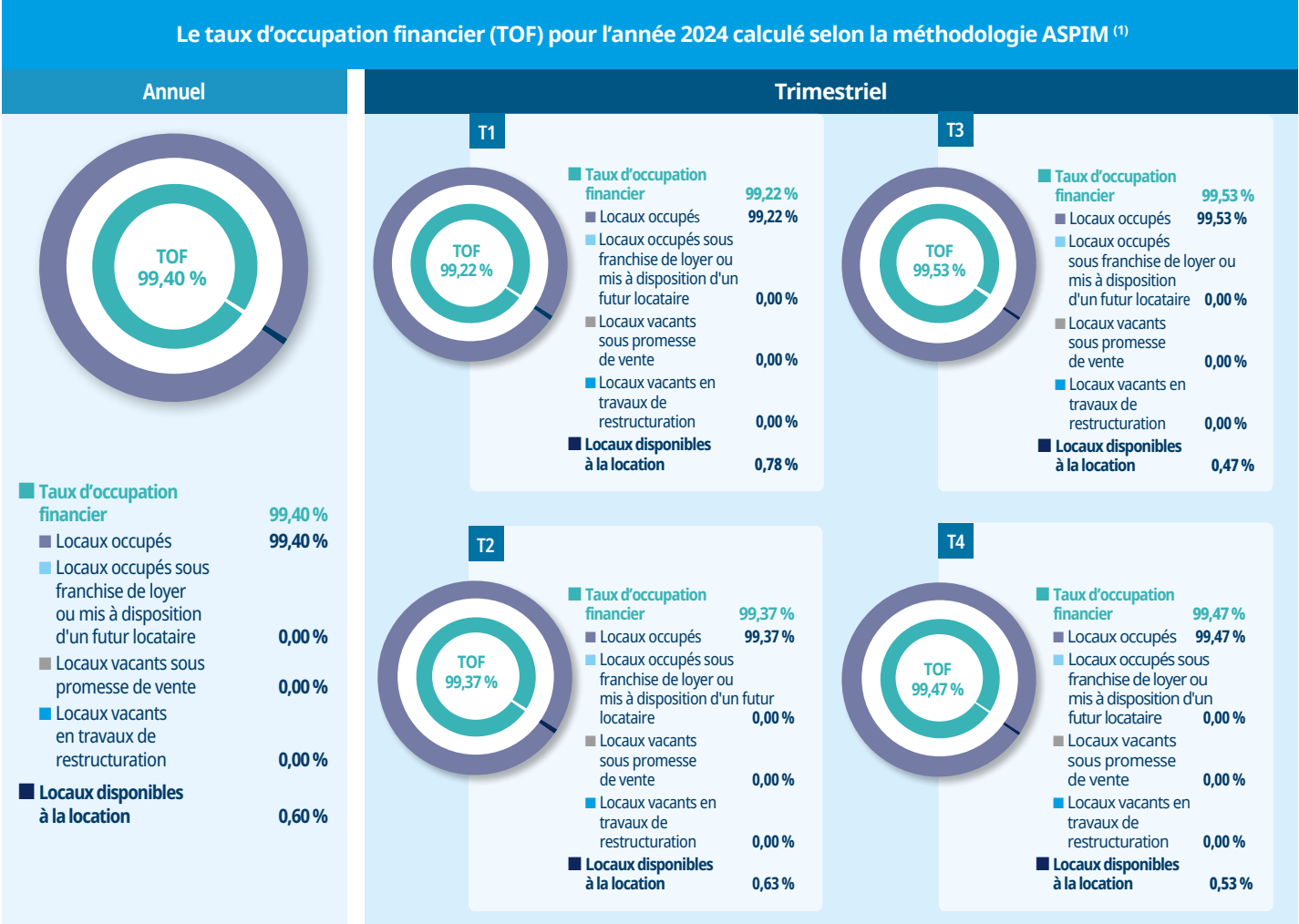
La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisition, ni cession.

Le patrimoine immobilier de L'Oustal des Aveyronnais



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



(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Les baux ayant pris effet en 2024

Concernant les logements, le renouvellement usuel des locataires a entraîné la prise d'effet de 32 nouveaux baux durant l'année 2024.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2024, il y avait 2 lots vacants.

Les expertises

La société BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION a été nommée en Assemblée Générale, et a procédé à l'actualisation des valeurs d'expertise du patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais au 31 décembre 2024. Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques. Des expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 37 120 000 € hors droits et à 39 904 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 20 855 255,13 €. 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 31/12/2024 de 39 638 255,73 €.

Le marché des parts

Marché Secondaire

26 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2024.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
29/02/2024	5	1 300,00
31/03/2024	8	1 101,00
31/08/2024	4	1 101,00
31/12/2024	9	905,00

497 parts sont en attente de cession au 31/12/2024.

Les contentieux

(en €)	31 décembre 2024 (a)	31 décembre 2023 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période			
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-1 848,68		
Reprises de provisions pour dépréciation de créances			
Provision pour contentieux fin de période	-1 848,68	0,00	n.a.

Il n'y a pas de contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI.

(en €)	Réel 2024	Réel 2023	Évolution 2024/2023
Valeurs de réalisation	39 638 255,73	38 319 189,71	3,44 %

Marché de gré à gré

3 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2024.

PERFORMANCE

Depuis le 1^{er} janvier 2022, les indicateurs de performance et leurs modes de calcul, conformément aux recommandations de l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier (ASPIIM), ont évolué pour permettre la comparaison entre SCPI.

Ainsi, le taux de distribution :

- devient le nouvel indicateur de performance de référence,
- remplace le taux de distribution sur valeur de marché (TDVM),
- est complété par un autre nouvel indicateur qui est le rendement global immobilier.

Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI = $\frac{\text{Dividende brut, versé au titre de l'année } n^{(1)}}{\text{Prix acquéreur moyen (année } N-1)}$

(1) Y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. Le dividende brut est considéré au titre de l'année n, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

	2024	2023
Taux de distribution	2,72 %	2,66 %
• Dividende brut par part	40,00 €	40,00 €
- Dont revenus non récurrents (2) en %		
• Prix acquéreur moyen (année N-1)	1 469,81 €	1 501,52 €

(2) Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI). Ce pourcentage est exprimé par rapport au dividende avant impôt sur revenus financiers.

Calcul du dividende brut par part	2024	2023
Dividende brut par part = A + B	40,00 €	40,00 €
= Dividende avant impôt sur revenus financiers A	40,00 €	40,00 €
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé B = (1)+(2)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs (1)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (2)	0,00 €	n.c
• Impôt payé sur les revenus financiers en France (3) (3)	0,02 €	0,03 €
Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers C = A - (3)	39,98 €	39,97 €

(3) Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.
n.c. : non concerné

Rendement global immobilier

Rendement global immobilier = $\text{Taux de distribution de l'année } n + \text{Variation de la valeur de réalisation par part entre les années } n \text{ et } n-1$


Rendement global Immobilier ⁽¹⁾

2024
6,16 %

2023
-0,91 %

Évolution du prix de souscription et de la valeur de réalisation par part

	2024	2023	2022	2021	2020
Prix acquéreur moyen	1 162,61 €	1 469,81 €	1 501,52 €	1 433,52 €	1 409,84 €
Variation n/n-1	-20,90 %	-2,11 %	4,74 %	1,68 %	7,91 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	1 415,15*	1 368,05	1 418,77 €	1 450,02 €	1 391,37 €
Variation n/n-1	3,44 %	-3,57 %	-2,16 %	4,22 %	1,78 %

* Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 juin 2025.

Taux de rendement interne (TRI)

TRI indique la 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.


Taux de rendement interne (TRI)

5 ans
(2019 - 2024)
-4,47 %

10 ans
(2014 - 2024)
2,71 %

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 en matière de durabilité, résultant d'événements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs 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 recours à l'endettement en 2024. 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 2024.

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 décembre 2024.

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 01/01/2025

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2024. Les détenteurs de parts de la SCPI sont invités à étudier leur situation fiscale particulière avec leur conseil fiscal habituel.

Régime fiscal général des Sociétés Civiles de Placement Immobilier

Aux termes de l'article 239 septies du Code général des impôts ("CGI"), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés ("IS") mais chacun de leurs membres est personnellement passible, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la société, soit de l'impôt sur le revenu ("IR"), soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt. Il en résulte que le régime fiscal des SCPI est assimilable au régime fiscal des sociétés "semi-transparentes" (ou "translucides") entrant dans le champ de l'article 8 du CGI.

Ainsi, chaque année, les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat correspondant à leurs droits dans la société. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la qualité de l'associé.

Fiscalité des associés personnes physiques résidents fiscaux français

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Impôt sur le revenu et prélèvement à la source

Lorsque les porteurs de parts sont des personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé, le revenu net issu des loyers perçus par la SCPI est soumis au barème progressif de l'IR dans la catégorie des revenus fonciers. Il supporte également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 % (étant toutefois précisé qu'une fraction de la CSG, à hauteur de 6,8 %, est déductible du revenu global de l'année de son paiement).

Aux termes de l'article 28 du CGI, le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut défini à l'article 29 du CGI (qui correspond aux loyers et ses accessoires encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété définies à l'article 31 du CGI (les charges réelles déductibles).

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.

Depuis le 1^{er} janvier 2019, un prélèvement à la source s'applique au titre de l'IR. 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'IR de l'année en cours fait l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels (selon l'option choisie par le contribuable) sur le compte bancaire des contribuables.

Les réductions et crédits d'impôts ne sont pas pris en compte lors du calcul des acomptes, mais les contribuables perçoivent une avance du montant de certaines réductions et crédits d'impôt qui sera régularisée lors de la liquidation de l'impôt finalement dû. Le montant de cette avance, versée au plus tard le 1^{er} mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

Le prélèvement à la source ne modifie pas l'obligation d'établir en année N, une déclaration des revenus perçus en N-1. L'imposition correspondant aux revenus N-1 donne lieu au cours de l'année N à l'établissement d'un avis d'imposition des revenus de l'année N-1 et la liquidation définitive de l'IR tient compte des prélèvements acquittés en N-1.

Le démembrement de propriété sur les parts de la SCPI

• Répartition du résultat

Sauf convention contraire prévoyant une répartition particulière des résultats entre usufruitier et nu-propriétaire, l'ensemble du bénéfice foncier courant dégagé par la SCPI est imposable au nom du seul usufruitier (la décision ultérieure d'affectation du résultat que vote l'assemblée est sans incidence sur l'établissement de l'IR).

La jurisprudence récente reconnaît à l'usufruitier des parts d'une société relevant de l'article 8 du CGI, la possibilité d'être titulaire de la part du déficit correspondant à ses droits dans la société.

Une répartition différente de la charge fiscale entre le nu-propriétaire et l'usufruitier peut être prévue dans les statuts ou dans une convention de répartition des résultats régulièrement conclue et enregistrée avant la clôture de l'exercice, pour autant qu'elle soit fondée économiquement.

S'agissant des démembrements de propriété organisés par Amundi Immobilier, une information spécifique est fournie dans le bulletin de demande de souscription en nue-propriété des parts de SCPI concernées.

• Intérêts d'emprunts contractés pour l'acquisition des droits sur les parts

Les intérêts d'emprunts effectivement payés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI au titre de laquelle il est imposable (sous réserve que l'associé soit placé sous le régime réel d'imposition des revenus fonciers).

En revanche, les intérêts d'emprunts contractés personnellement par le nu-propriétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-propriété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu ou de la propriété de l'immeuble donné en location.

Les régimes de déclaration des revenus fonciers (réel et micro-foncier)

Deux régimes de déclaration des revenus fonciers sont susceptibles de s'appliquer : le régime réel et le régime micro-foncier.

Le régime réel

Le porteur de parts de SCPI est obligatoirement soumis au régime réel notamment si les revenus fonciers de son foyer fiscal :

- proviennent uniquement de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ; ou
- proviennent à la fois d'immeubles loués nus détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF et sont supérieurs à 15 000 €.

Les revenus fonciers sont à déclarer via le formulaire n°2044 en précisant les revenus fonciers bruts, les charges déductibles et les intérêts d'emprunt, pour calculer le revenu net imposable, lequel est reporté sur le formulaire n°2042.

Le régime micro-foncier

Aux termes de l'article 32 du CGI, et sauf exclusions spécifiques visées ci-après, le porteur de parts de SCPI est placé de plein droit sous le régime du micro-foncier, si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- les revenus proviennent à la fois de locations d'immeubles non meublés détenus en direct et de parts de SCPI/SCI/GF/FPI ;
- le revenu foncier brut cumulé de l'année civile est inférieur ou égal à 15 000 €.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30 % sur les revenus fonciers bruts, représentatif de l'ensemble des charges réelles déductibles (aucune autre déduction ne peut être opérée sur le revenu brut). Aucun déficit ne peut être constaté.

Les porteurs de parts soumis de plein droit au régime du micro-foncier peuvent opter pour le régime réel d'imposition. Dans ce cas, l'option est globale et s'applique à l'ensemble des revenus fonciers réalisés par le foyer fiscal. Elle s'applique irrévocablement pour une durée de trois ans, à l'issue de cette période le contribuable peut y renoncer à tout moment en se plaçant sous le régime du micro-foncier (sous réserve que ses conditions d'application soient toujours réunies). Dans le cas où le porteur de parts sort du champ d'application du régime du micro-foncier, l'option cesse de produire ses effets et le régime réel s'applique de plein droit.

Le régime du micro-foncier n'est pas applicable lorsque le contribuable ou un membre de son foyer fiscal est propriétaire d'investissements ouvrant droit à certains dispositifs de déduction fiscale (notamment Robien, Besson, Périssol et Cosse), au titre de la période pendant laquelle le bénéfice de dispositions dérogatoires est demandé ou sur les années au titre desquelles les déductions spécifiques en fonction du revenu brut se trouvent applicables.

A l'inverse, la circonstance que le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt Duflot, Pinel, Denormandie, Scellier ou Malraux (régime après 2009) ne fait pas obstacle au régime micro-foncier.

Les revenus bruts sont à déclarer directement sur le formulaire de déclaration de revenus n°2042.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Les produits du portefeuille-titres et des placements financiers réalisés par la SCPI sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Il peut s'agir :

- de dividendes et distributions assimilées ;
- de produits de placements à revenu fixe (intérêts).

Dans le respect de l'objet social de la SCPI, ces produits représentent une valeur accessoire par rapport aux loyers, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis, en principe, 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 %.

Concernant l'impôt sur le revenu

Les revenus financiers sont obligatoirement soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire. Ce prélèvement est effectué par l'établissement payeur au taux de 12,8 % (PFU) à titre d'acompte d'IR imputable sur l'IR dû au titre de l'année au cours de laquelle le revenu est imposable. Dans la mesure où le taux de l'IR est identique à celui du PFU, aucun impôt supplémentaire n'est dû l'année suivante, lorsque la liquidation définitive de l'impôt se fait sur la base du PFU.

Sur option, globale et annuelle (qui vise toutes les plus-values, dividendes et intérêts perçus au cours de l'année par le foyer), ces revenus peuvent être soumis au barème progressif de l'IR. En ce cas, l'abattement de 40 % s'applique aux dividendes éligibles et une fraction de la CSG est déductible.

Il existe dans certains cas la possibilité de solliciter une dispense du prélèvement obligatoire :

- S'agissant des dividendes : une dispense de prélèvement peut être sollicitée par les contribuables appartenant à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune). La demande de dispense, qui prend la forme d'une attestation sur l'honneur rédigée sur papier libre, par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur, outre son identité, le fait que son revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année n'excède pas 50 000 € ou 75 000 €, doit être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du versement des revenus en principe soumis au prélèvement ;
- S'agissant des produits de placement à revenu fixe : une dispense de prélèvement peut être demandée dans les mêmes conditions que celles prévues pour les dividendes sous réserve toutefois de la condition tenant au montant du revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année, qui ne doit pas excéder dans ce cas, 25 000 € (pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou 50 000 € (pour les contribuables soumis à une imposition commune).

Concernant les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %

La société de gestion, conformément à la réglementation en vigueur, applique à la source les prélèvements sociaux sur les produits de placement.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession des parts de SCPI ou (ii) par les SCPI à l'occasion de la cession des immeubles qu'elles détiennent relèvent, dans les deux cas, du régime des plus-values immobilières (articles 150 U à 150 VH du CGI).

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, en règle générale, par la SCPI pendant au moins cinq ans.

Les plus-values imposables sont égales à la différence entre le prix de cession des parts (en cas de cession des parts de SCPI par le porteur) ou de l'immeuble (en cas de cession d'un immeuble par la SCPI) et le prix d'acquisition majoré le cas échéant des frais d'acquisition.

- En cas de cession des parts de SCPI par le porteur, le prix d'acquisition des parts est majoré des frais d'acquisition des parts (limitativement énumérés par la loi) pour leur montant réel.

- En cas de cession d'un immeuble par la SCPI, la plus-value de cession est exonérée lorsque le prix de cession est inférieur ou égal à 15 000 €, ce seuil s'appréciant bien par bien. Le prix d'acquisition de l'immeuble est majoré des frais d'acquisition de l'immeuble pour leur montant réel ou pour un montant forfaitaire égal à 7,5 % du prix d'acquisition. Le prix d'acquisition est également majoré des éventuelles dépenses de construction, de reconstruction, d'agrandissement et d'amélioration pour leur montant réel ou un montant forfaitaire égal à 15 % du prix d'acquisition de l'immeuble, s'il est cédé plus de 5 ans après son acquisition.

- En cas de cession de parts ou de cession d'immeubles, les abattements pour durée de détention sont applicables afin de déterminer le montant de la plus-value imposable au titre de l'IR et des prélèvements sociaux :

a. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables à l'IR, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

- 6 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 4 % au titre de la vingt-deuxième année de détention.

Il en résulte que les plus-values sont exonérées d'IR à l'expiration d'une durée de détention de vingt-deux ans.

b. Pour la détermination du montant des plus-values immobilières imposables aux prélèvements sociaux, l'abattement pour durée de détention est déterminé comme suit :

- 1,65 % pour chaque année de détention au-delà de la cinquième année et jusqu'à la vingt-et-unième ;
- 1,60 % pour la vingt-deuxième année de détention ;
- 9 % par année de détention au-delà de la vingt-deuxième année.

Il en résulte que les plus-values sont exonérées de prélèvements sociaux à l'expiration d'une durée de détention de trente ans.

Les plus-values sont soumises à l'IR au taux forfaitaire de 19 % majoré des prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 36,2 %.

Sauf exception, la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits immobiliers cédés n'est imputable ni sur les plus-values de même nature, ni sur le revenu global.

Taxe sur les plus-values immobilières élevées

Les plus-values nettes imposables d'un montant supérieur à 50 000 € (après abattement pour durée de détention retenu pour l'IR) réalisées dans le cadre de la cession d'immeubles par la SCPI ou de parts de SCPI sont assujetties à une contribution supplémentaire dont le taux progresse par tranche, variant de 2 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € jusqu'à 6 % pour les plus-values supérieures à 260 000 €. Dès lors que le seuil de 50 000 € est dépassé, la taxe est applicable dès le premier euro sur le montant total de la plus-value nette imposable.

En cas de plus-value immobilière réalisée par une SCPI, le seuil de 50 000 € est apprécié au niveau de la SCPI au regard du montant de la plus-value imposable correspondant aux droits des seuls associés redevables de l'IR. Ainsi, il n'est pas tenu compte pour l'appréciation du seuil de 50 000 € de la quote-part de plus-value revenant à des associés soumis à l'impôt sur les sociétés.

Modalités de déclaration des plus-values

En cas de cession de parts, la société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement constatée. En pratique, cet impôt sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux global de 36,2 %) 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'IR dans la catégorie des plus-values immobilières.

En outre, 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.

Régime d'imposition des plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

La quote-part de résultat correspondant aux plus-values de cession de valeurs mobilières réalisées par la SCPI est prise en compte, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, afin de déterminer le gain ou la perte nette au niveau de son foyer fiscal au titre de l'année d'imposition. En cas de gain net, ce gain est soumis à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale

(visant les plus-values, dividendes et intérêts perçus par le foyer au cours de l'année) et annuelle du contribuable au barème progressif de l'IR. Dans ce dernier cas, une fraction de la CSG est déductible.

Aux termes de l'article 150-0 D du CGI, lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition des revenus relevant du PFU au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis ou souscrits avant le 1^{er} janvier 2018 sont susceptibles de bénéficier d'un dispositif d'abattement. Le dispositif de droit commun conduit à appliquer un abattement égal à :

- 50 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins deux ans et moins de huit ans ;
- 65 % du montant net de la plus-value, si les titres sont détenus depuis au moins huit ans.

En outre, les plus-values sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Les prélèvements sociaux s'appliquent sur le montant de la plus-value, sans prise en compte d'abattement.

Contributions exceptionnelles et différentielles sur les hauts revenus

Les porteurs de parts dont le foyer fiscal a un revenu fiscal de référence supérieur à 250 000 € (célibataires, divorcés, séparés ou veufs) ou 500 000 € (mariés ou pacsés, soumis à imposition commune) sont susceptibles d'être soumis à raison des revenus et des plus-values à la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus (CEHR de 3 % à 4 %). L'article 10 de la loi de finances pour 2025 a instauré une nouvelle contribution

différentielle sur les hauts revenus (CDHR), visant à assurer une imposition minimale de 20 % à l'IR pour les contribuables disposant des revenus les plus élevés.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune a été remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière ("IFI"). Ce dernier est assis sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable et s'applique dès lors que le patrimoine immobilier net taxable du foyer fiscal (couples mariés ou liés par un PACS ou concubins notoire et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes morales, établis fiscalement en France. Les personnes physiques associées de personnes morales sont invitées à se reporter aux indications données en partie I en ce qui concerne l'impôt sur la fortune immobilière (sous réserve de certaines particularités en matière d'impôt sur la fortune immobilière).

Régime d'imposition des loyers et des produits de placement de trésorerie perçus par la SCPI

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à raison de la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI. Les modalités d'imposition de cette quote-part diffèrent en fonction de leur statut.

- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;
- Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et dont les résultats sont calculés selon les règles des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat de la SCPI dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 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-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou à défaut d'option), la quote-part de résultat de la SCPI susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;
- Si les parts de la SCPI sont détenues par une société civile, soumise également à l'IR, ayant une activité patrimoniale, détenue par des personnes physiques dans le cadre de la gestion de leur patrimoine

Pour les associés d'une SCPI, la valeur des parts de la SCPI à retenir dans la déclaration d'IFI correspond en principe à la fraction de la valeur des parts représentative de biens ou droits immobiliers imposables à l'IFI détenus directement ou indirectement par la SCPI au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Chaque année, la société de gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de référence. Ce ratio tient compte des biens situés en France ainsi que, sous réserve des conventions internationales, des biens situés à l'étranger.

A la valeur de référence est réintégrée la part des dettes non déductibles, notamment celles qui font l'objet d'un calcul spécifique lorsque la SCPI a souscrit des prêts in fine pour financer l'acquisition de ses actifs immobiliers et celles afférentes aux actifs non imposables le cas échéant.

En cas de démembrement de la propriété des parts de la SCPI, l'usufruitier est en principe seul imposable sur la valeur en pleine propriété des parts. Par exception, il existe certains cas (limitativement énumérés à l'article 968 du CGI) dans lesquels l'usufruitier et le nu-propriétaire sont imposés séparément sur la valeur de leur droit, à condition que l'usufruit ne soit ni vendu ni cédé à titre gratuit par son titulaire.

L'IFI se déclare en même temps que la déclaration d'IR n°2042 via le formulaire n°2042-IFI (Cf. détail dans la notice fiscale).

Pour la détermination de leur patrimoine taxable, les associés sont tenus de prendre en compte la fraction de la valeur taxable au 1^{er} janvier des parts de SCPI qu'ils détiennent. Lorsque les parts de SCPI ont été acquises moyennant un emprunt, est déductible au titre de l'IFI (i) le capital restant dû au 1^{er} janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1^{er} janvier et (iii) les intérêts courus au 1^{er} janvier. La déduction du passif est réalisée au prorata de la valeur taxable des parts. Des règles particulières s'appliquent en cas de prêt prévoyant le remboursement du capital au terme du contrat (prêt "in fine") ou sans terme.

privé, les règles de taxation sont similaires à la situation dans laquelle les parts sont détenues directement par des associés personnes physiques (pour plus de détails, cf. I. ci-dessus) ;

- Si les parts de la SCPI sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens BOI-IS-CHAMP-10-50-20-20 n°260 et 270).

Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession des parts de SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI) et mobilières (sur cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie)

Le régime d'imposition des plus-values mobilières et immobilières pour les personnes morales résidant fiscalement en France dépend de leur statut :

- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale soumis à l'IS relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'IS au taux de droit commun ;
- La quote-part de plus-value revenant à un associé personne morale translucide fiscalement et dont les résultats relèvent de la catégorie des BIC ou BA (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), dont les associés sont des personnes physiques, relève en principe du régime des plus-values (immobilières ou mobilières selon les cas) prévu pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des organismes sans but lucratif n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Le régime fiscal décrit ci-dessous concerne les investisseurs personnes physiques, ne résidant fiscalement pas en France et agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé.

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence fiscale de l'associé concerné.

Les personnes non domiciliées fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus réalisés à raison de la détention des parts de SCPI.

Un taux de prélèvement majoré de 75 % peut s'appliquer lorsque les paiements sont faits dans certains Etats ou territoires non coopératifs au sens de l'article 238-0 A du CGI (ETNC) (selon la nature du revenu, une analyse spécifique est nécessaire). D'après l'arrêté du 3 février 2023, la liste des ETNC est la suivante : Îles Vierges britanniques, Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Îles Turques et Caïques, les Îles Vierges américaines, Palaos, le Panama, les Samoa, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu. La liste des ETNC a été mise à jour par un arrêté du 16 février 2024 (Antigua-et-Barbuda, le Belize et la Russie ont été ajoutés ; les îles Vierges britanniques ont été retirées).

Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI (revenus fonciers)

Les revenus fonciers de source française réalisés par une société semi-transparente française sont, sous réserve des conventions fiscales comportant des dispositions spécifiques aux sociétés de personnes, imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé.

En ce qui concerne le calcul de l'impôt, il convient de retenir les règles de droit commun applicables aux contribuables résidents fiscaux français sous réserve de la spécificité suivante : afin de ne pas avantager indûment les contribuables domiciliés hors de France, qui sont imposés à raison de leurs seuls revenus de source française, par rapport aux contribuables domiciliés en France, un taux minimum d'imposition est institué.

Pour les revenus perçus ou réalisés depuis le 1^{er} janvier 2018, l'impôt ne peut être inférieur à un montant calculé en appliquant un taux de 20 % à la fraction du revenu net imposable inférieure ou égale à la limite supérieure de la deuxième tranche du barème de l'IR et un taux de 30 % à la fraction supérieure de cette limite.

Le taux minimum de 20 % n'est pas applicable si le contribuable justifie que le taux moyen qui résulterait de l'imposition en France de l'ensemble de ses revenus de source française et étrangère serait inférieur à ce taux minimum.

Outre l'IR, ces revenus de source française supportent les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %, ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %, lorsque les associés de la SCPI relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'EEE (Union européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Les associés non-résidents sont tenus de déposer une déclaration annuelle faisant état de ces revenus⁽¹⁾.

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 l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des plus-values immobilières sur cession des parts de la SCPI par le porteur ou sur cession d'immeubles par la SCPI

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisés 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 réalisées à titre occasionnel et 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 au prélèvement spécifique de l'article 244 bis A du CGI. Le taux du prélèvement est fixé à 19 %. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents fiscaux français décrites ci-dessus, 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 € et la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus sont également applicables.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %. Toutefois, ne sont pas redevables de la CSG et de la CRDS les personnes relevant d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse et qui ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français. Ces personnes demeurent redevables du prélèvement de solidarité au taux de 7,5 %.

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 l'Etat de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI (revenus financiers)

Dividendes et distributions assimilées

La quote-part de résultat correspondant à ces revenus de source française (c'est-à-dire versés par des sociétés françaises) revenant aux associés personnes physiques non domiciliés en France est soumise à une retenue à la source au taux unique de 12,8 % (article 119 bis du CGI).

La possibilité pour un associé personne physique d'une SCPI, non domicilié fiscalement en France, de se prévaloir du taux réduit de retenue à la source prévue par la convention fiscale liant la France à son Etat de résidence, est incertaine⁽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 le cas échéant.

Produits de placement à revenu fixe

En application des dispositions de l'article 125 A du CGI, les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un Etat ou territoire non coopératif).

L'imposition de ces sommes dans le pays de résidence fiscale de l'associé est déterminée par sa législation interne et la convention fiscale applicable, le cas échéant.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non-résident est susceptible d'être imposée en France et 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, le cas échéant.

Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Sont assujettis à l'IFI l'ensemble des biens et droits immobiliers détenus directement ou indirectement en France par le contribuable et son foyer fiscal (époux, partenaires de PACS et concubins, ainsi que leurs enfants mineurs) dès lors que la valeur nette taxable de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Sous réserve des conventions fiscales, les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont en principe assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur taxable qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

(1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 – 10 rue du Centre – 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 72 95 20 42

(2) L'administration exclut cette possibilité dans certains cas visés par sa doctrine : la convention fiscale conclue entre la France et la Suisse (BOI-INT-CVB-CHE-10-20-30-20150812, n°50) et celle conclue entre la France et la Belgique (BOI-INT-CVB-BEL-10-40-20120912, n°180)

La fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
43,75	40,00	46,58	43,37	3,21

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2024.

Pour plus d'informations se reporter au texte de la fiscalité des associés et des sociétés de personnes.

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 la SCPI, 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.

L'ordonnance du 12 Mars 2025 a modifié l'article L214-99 du Code Monétaire et financier et introduit une disposition impérative prévoyant que le Conseil de surveillance est désormais composé de trois à douze membres.

Cette modification n'a pas d'impact sur l'organisation du Conseil de surveillance de votre SCPI dans la mesure où le nombre maximum de poste est inchangé.

En revanche, une résolution sera proposée afin d'autoriser la mise à jour des Statuts pour porter le nombre minimum de membres à 3.

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 SCPI 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 la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission. 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 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 – Dispositif de contrôle interne, de conformité, et de gestion des risques

1. 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.

2. 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 actes de fraude et de corruption,
- s'assurer de la mise en place de procédures au sein de chaque service,
- 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 collaborateurs,
- 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^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e 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 du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement au Directeur de la Conformité du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Conformité, 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 de contrôle :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles au sein desquelles 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^e 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 du 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 du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi. Il s'assure de la régularité, de la sécurité et de l'efficacité des opérations et de la maîtrise des risques de toute nature.

3. 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.
- Le dispositif de Conformité permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, 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 dispositions législatives et réglementaires relatives aux Sanctions Internationales ainsi qu'à la prévention du blanchiment des capitaux et à la lutte contre le financement du terrorisme. 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 juridique et 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 et suivi du respect de leurs dispositions,
 - 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 les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

4. 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 du 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 de 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.

De plus, la politique de rémunération est conforme au Règlement (UE) 2019/2088 ("SFDR"), intégrant le risque de développement durable et les critères ESG dans le plan de contrôle d'Amundi, avec des responsabilités réparties entre le premier niveau de contrôles effectué par les équipes de Gestion et le deuxième niveau de contrôles effectué par les équipes Risques, qui peuvent vérifier à tout moment le respect des objectifs et des contraintes ESG d'un fonds.

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 1^{er} février 2024, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2023 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2024.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2024, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2024, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (137 bénéficiaires¹) s'est élevé à 12 247 086 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 567 701 euros, soit 78 % 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 (y compris actions de performance) et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 679 385 euros, soit 22 % 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, aucune somme correspondant à un retour sur investissement dans des parts de carried interest n'a été versée pour l'exercice.

Sur le total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées sur l'exercice, 1 572 604 euros concernaient les "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (7 bénéficiaires).

1 Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2024

2. 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 quantitatifs que qualitatifs, 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 :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères quantitatifs :

- RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Performance brute/absolue/relative

des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1,3, 5 ans, perspective principalement axée sur 1 an, ajustée sur le long terme (3,5 ans)

- Performance en fonction du risque basée sur RI/Sharpe sur 1, 3 et 5 ans
- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Quand cela est pertinent, évaluation ESG des fonds selon différentes agences de notation (Morningstar, CDP...)
- Respect de l'approche ESG "Beat the benchmark", de la politique d'exclusion ESG et de l'index de transition climatique

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales

- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante ESG dans les actions commerciales
- ESG :
 - Respect de la politique ESG et participation à l'offre Net-zero,
 - Intégration de l'ESG dans les processus d'investissement,
 - Capacité à promouvoir et diffuser la connaissance ESG en interne et en externe,
 - Participer à l'élargissement de l'offre et à l'innovation en matière ESG,
 - Aptitude à concilier la combinaison entre risque et ESG (le risque et le retour ajusté de l'ESG).

2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment en matière d'ESG et de produits à impact
- Recettes
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Nombre d'actions commerciales par an, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net zero

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et des intérêts du client
- Sécurisation/ développement de l'activité
- Satisfaction client
- Qualité du management
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Esprit d'entreprise
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques ESG ainsi que les solutions d'Amundi

3. 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 :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V
- la partie différée de la rémunération variable 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.

LA STRATÉGIE ISR DU GROUPE AMUNDI ET D'AMUNDI IMMOBILIER

Dans la continuité de son précédent plan d'action 2018 – 2021 qui a fait d'Amundi le leader de l'investissement responsable en Europe, Amundi a souhaité aller encore plus loin.

Outre son **adhésion à la coalition Net Zero des Asset Managers en juillet 2021 elle déploie un plan d'actions 2022-2025 avec un triple objectif** : augmenter le niveau d'ambition en matière d'investissement responsable de ses solutions d'épargne ; engager un maximum d'entreprises à définir des stratégies d'alignement crédibles sur l'objectif Net Zéro 2050 ; et assurer l'alignement de ses collaborateurs et de ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

S'agissant de son offre de solutions d'épargne ou technologiques, Amundi s'engage d'ici 2025 à :

1. Intégrer dans ses fonds ouverts de gestion active qui représentent 400 milliards d'euros une nouvelle note de transition environnementale. Cette note évalue les entreprises sur leurs efforts de décarbonation et le développement de leur activités vertes. Afin de les inciter à opérer cette transformation, ces portefeuilles investiront dans des proportions plus importantes dans celles qui fournissent le plus d'effort dans leur transition énergétique que dans les autres, avec l'objectif affiché d'avoir un profil de transition environnementale meilleur que celui de leur univers d'investissement de référence.
2. Proposer sur l'ensemble des classes d'actifs, des fonds ouverts avec un objectif de gestion Net-zero 2050.
3. Atteindre 20 Mds€ d'encours dans les fonds dits à impact qui investiront dans des entreprises ou financeront des projets qui cherchent à avoir une performance positive environnementale ou sociale. Cet impact sera mesuré et communiqué annuellement.
4. Avoir 40 % de sa gamme de fonds passifs constituée de fonds ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance).
5. Développer au sein d'Amundi Technology, Alto Sustainability, une solution technologique d'analyse et d'aide à la décision pour les investisseurs sur les enjeux environnementaux et sociétaux.

S'agissant de ses actions envers les entreprises, Amundi s'engage à :

6. Étendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

Et pour aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur cette nouvelle ambition, Amundi a décidé de :

8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux
10. Présenter sa stratégie climat lors de l'assemblée générale aux actionnaires.



Amundi a été l'un des signataires fondateurs des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

LA STRATÉGIE D'AMUNDI IMMOBILIER DANS LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (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 2023 pour intégrer et renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux extra-financiers actuels. Celle-ci promeut la mise en place d'actions et de processus de gestion sur l'ensemble des actifs gérés par Amundi Immobilier à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



L'engagement actif d'Amundi Immobilier au sein de la profession

Amundi Immobilier s'investit sur la place dans le but de contribuer à l'amélioration des pratiques du secteur. En octobre 2013, Amundi Immobilier a été un des premiers signataires de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable, et a réaffirmé en 2017 son implication en adhérant à la mise à jour de cette charte.

De plus, 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, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier poursuit 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.

L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi 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.

Amundi Immobilier a également contribué au lancement en 2021 de deux groupes de places pilotés par l'OID :

- BIG – Biodiversity Impulsion Group : programme de recherche appliquée et de mise en place d'actions collectives visant à mesurer et accélérer la contribution des acteurs de la ville à la biodiversité ;
- European Sustainable Real Estate Initiative (ESREI) : cette initiative rassemble les acteurs du secteur de l'immobilier autour des enjeux ESG et de l'état de la réglementation en la matière à travers l'Europe, et produira des outils et des publications régulières pour accompagner les acteurs opérant dans plusieurs pays.



Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIIM (Association Française des Sociétés de Placement de l'Immobilier), a participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR d'Etat des Fonds immobiliers lisible et compréhensible de tous. Celui-ci est devenu effectif le 23/07/2020 (Journal Officiel).

Informations sur la durabilité : Réglementation SFDR – Article 7 du règlement (UE) 2020/852

Le règlement européen sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers du 27 novembre 2019 dit "Règlement Disclosure" ou "SFDR" établit des règles harmonisées pour les acteurs des marchés financiers relatives à la transparence de l'intégration des risques en matière de durabilité, de la prise en compte des incidences négatives et de la promotion des caractéristiques environnementales ou sociales dans le processus d'investissement ou les objectifs d'investissement durable des produits financiers.

La SCPI L'Oustal des Aveyronnais est classifiée Article 6 au titre du Règlement Disclosure et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement.

La SCPI L'Oustal des Aveyronnais ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

Afin d'atteindre son objectif d'amélioration continue de sa politique d'investissement responsable, Amundi Immobilier veillera toutefois à intégrer dans ses décisions de gestion des facteurs de durabilité.

TABLEAUX ANNEXES

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2024	2023
Valeurs de la société		
Valeur comptable	22 641 510,86	22 536 389,00
Valeur de réalisation	39 638 255,73	38 319 189,71
Valeur de reconstitution	44 654 939,05	43 072 766,66
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	808,34	804,58
Valeur de réalisation	1 415,15	1 368,05
Valeur de reconstitution	1 594,25	1 537,76

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

	2020	2021	2022	2023	2024
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	1 625	1 611	1 603	1 592	1 598

Évolution du marché secondaire des parts

	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de parts cédées ou retirées	113	148	172	89	26
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,40 %	0,53 %	0,61 %	0,32 %	0,09 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	19	8	53	169	497
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait*	en fonction du prix				
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € TTI)	1 750,52	2 137,95	2 380,09	1 903,98	278,57

*Les réalisations opérées sur le marché secondaire sont en fonction du prix négocié entre l'acheteur et le vendeur.

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2020	2021	2022	2023	2024
Report à nouveau avant affectation du résultat	64,71	63,93	69,16	70,21	70,45
Dividende brut versé au titre de l'année	-42,00	-40,00	-42,00	-40,00	-40,00
Dont distribution exceptionnelle de Report à nouveau (RAN) 2019	-7,70				
Résultat de l'exercice	41,23	45,23	43,05	40,24	43,75
Report à nouveau après affectation du résultat	63,93	69,16	70,21	70,45	74,20
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2023	Variation	Réel 2024
I - FONDS COLLECTÉS			
	19 833 434,07		19 833 434,07
Capital	17 086 100,00		17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07		2 747 334,07
II - EMPLOIS DES FONDS			
	-18 887 643,51	5 553,31	-18 882 090,20
Report à nouveau	1 966 555,78	6 609,15	1 973 164,93
Investissements	-20 854 199,29	-1 055,84	-20 855 255,13
Montant restant à investir (I+II)	945 790,56	5 553,31	951 343,87

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2024 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
Nombre de factures concernées		9	3	0	7	19
Montant total des factures concernées (en € HT)		4 475,59	1 098,87	0,00	175 049,88	180 624,34
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,15 %	0,04 %	0,00 %	5,83 %	6,01 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.
Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2024 par date d'échéance. Factures reçues 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
Nombre de factures concernées	1	3			1	5
Montant total des factures concernées (en € HT)	4 064,59	705,25			2 451,13	7 220,97
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,25 %	0,04 %	0,00 %	0,00 %	0,15 %	0,44 %

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal-article L 441-10 du code de commerce.
Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

(en € par part)	2020		2021		2022		2023		2024	
Pour une part en jouissance	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
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	62,12	99,71 %	66,58	98,17 %	66,06	99,24 %	71,93	97,50 %	75,71	94,81 %
Produits de trésorerie	0,07	0,11 %	0,06	0,10 %	0,07	0,10 %	1,79	2,42 %	3,21	4,01 %
Produits divers	0,11	0,18 %	1,17	1,73 %	0,44	0,66 %	0,06	0,08 %	0,93	1,16 %
Total des revenus	62,30	100,00 %	67,82	100,00 %	66,57	100,00 %	73,78	100,00 %	79,85	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-2,75	-4,41 %	-3,07	-4,53 %	-3,11	-4,67 %	-3,31	-4,49 %	-3,44	-4,31 %
Autres frais de gestion	-4,08	-6,55 %	-4,87	-7,18 %	-4,84	-7,27 %	-3,79	-5,14 %	-4,33	-5,42 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-4,78	-7,67 %	-8,46	-12,48 %	-3,27	-4,92 %	-11,57	-15,68 %	-8,94	-11,19 %
Charges locatives non récupérables	-3,90	-6,26 %	-6,20	-9,14 %	-9,07	-13,63 %	-7,44	-10,09 %	-10,11	-12,66 %
Sous-total charges externes	-15,51	-24,89 %	-22,60	-33,32 %	-20,29	-30,49 %	-26,12	-35,40 %	-26,82	-33,58 %
Charges internes										
Provision nette ⁽²⁾										
– pour travaux	-0,75	-1,20 %	-5,36	-7,90 %	-3,21	-4,82 %	-7,43	-10,06 %	-6,60	-8,27 %
– autres	-4,82	-7,73 %	5,37	7,91 %					-2,68	-3,35 %
Sous-total charges internes	-5,57	-8,93 %	0,01	0,02 %	-3,21	-4,82 %	-7,43	-10,06 %	-9,28	-11,63 %
Total des charges	-21,07	-33,82 %	-22,59	-33,31 %	-23,51	-35,31 %	-33,55	-45,47 %	-36,10	-45,21 %
Charges financières			-0,01		-0,01					
Résultat courant	41,23	66,17 %	45,23	66,68 %	43,05	64,67 %	40,24	54,53 %	43,75	54,79 %
Produits exceptionnels										
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	41,23	66,17 %	45,23	66,68 %	43,05	64,67 %	40,24	54,53 %	43,75	54,79 %
Variation du report à nouveau dotation (-) Reprise (+) ⁽³⁾	0,77	1,24 %	-5,23	-7,70 %	-1,05	-1,58 %	-0,24	-0,32 %	-3,75	-4,70 %
Revenu brut distribué	42,00	67,41 %	40,00	58,98 %	42,00	63,09 %	40,00	54,21 %	40,00	50,09 %

(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 2024

ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
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)	20 855 255,13	37 120 000,00	20 854 199,29	36 090 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	20 855 255,13	37 120 000,00	20 854 199,29	36 090 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-732 000,00		-547 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	-732 000,00	0,00	-547 000,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	20 123 255,13	37 120 000,00	20 307 199,29	36 090 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
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				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	100 000,12	100 000,12	100 000,00	100 000,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	100 000,12	100 000,12	100 000,00	100 000,00
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 112 359,06	1 112 359,06	536 701,72	536 701,72
Provisions pour dépréciation des créances	-1 848,68	-1 848,68		
Autres créances	161 448,76	161 448,76	84 660,38	84 660,38
Sous-total 2 - Créances	1 271 959,14	1 271 959,14	621 362,10	621 362,10
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 450 443,24	2 450 443,24	2 270 627,80	2 270 627,80
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	183 824,50	183 824,50	284 844,70	284 844,70
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	2 634 267,74	2 634 267,74	2 555 472,50	2 555 472,50
TOTAL III - Actifs d'exploitation	4 006 227,00	4 006 227,00	3 276 834,60	3 276 834,60

ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	-73 188,02	-73 188,02		
Dettes				
Dettes financières	-435 793,09	-435 793,09	-416 342,39	-416 342,39
Dettes d'exploitation	-415 860,56	-415 860,56	-75 524,42	-75 524,42
Dettes diverses	-572 379,60	-572 379,60	-565 028,08	-565 028,08
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 497 221,27	-1 497 221,27	-1 056 894,89	-1 056 894,89
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	9 250,00	9 250,00	9 250,00	9 250,00
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	9 250,00	9 250,00	9 250,00	9 250,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	22 641 510,86		22 536 389,00	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		39 638 255,73		38 319 189,71

(*) 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^{er} juillet 1971.

TABLEAU DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Affectation du résultat 2023	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Capital				
Capital souscrit	17 086 100,00			17 086 100,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	17 086 100,00	0,00	0,00	17 086 100,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 270 096,97			4 270 096,97
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 522 762,90			-1 522 762,90
Sous-total 2 - Prime d'émission	2 747 334,07	0,00	0,00	2 747 334,07
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
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				
Réserves	729 790,00			729 790,00
Report à nouveau	1 966 555,78	6 609,15		1 973 164,93
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	2 696 345,78	6 609,15	0,00	2 702 954,93
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	1 127 009,15	-1 127 009,15	1 225 521,86	1 225 521,86
Acomptes sur distribution	-1 120 400,00	1 120 400,00	-1 120 400,00	-1 120 400,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	6 609,15	-6 609,15	105 121,86	105 121,86
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	22 536 389,00	0,00	105 121,86	22 641 510,86

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2024.

ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2024.

COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers		2 120 677,85		2 014 892,16
Charges facturées		881 005,29		544 128,62
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes		1 641,55		9,90
Reprise de provisions				
Transfert de charges immobilières		24 469,87		1 600,00
Sous total 1 - Produits immobiliers		3 027 794,56		2 560 630,68
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits		881 005,29		544 128,62
Travaux de gros entretiens		530,00		
Charges d'entretien du patrimoine locatif		250 359,68		324 087,62
Dotations aux provisions pour gros entretiens		185 000,00		208 000,00
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières		282 643,99		208 511,39
Sous total 2 - Charges immobilières		1 599 538,96		1 284 727,63
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		1 428 255,60		1 275 903,05
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses				
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits		2,00		0,50
Sous total 1 - Produits d'exploitation		2,00		0,50
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion		96 397,80		92 822,11
Charges d'exploitation de la société		116 931,62		100 235,13
Diverses charges d'exploitation		4 251,19		5 953,72
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation		73 188,02		
Dépréciation des créances douteuses		1 848,68		
Sous total 2 - Charges d'exploitation		292 617,31		199 010,96
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-292 615,31		-199 010,46

(en €)	31 décembre 2024		31 décembre 2023	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	89 881,57		50 116,56	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		89 881,57		50 116,56
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières				
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		0,00		0,00
Total III - Résultat financier (1-2)		89 881,57		50 116,56
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		0,00
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		0,00
Résultat net (I+II+III+IV)		1 225 521,86		1 127 009,15

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2024 ont été préparés dans un contexte économique complexe, caractérisé par des taux directeurs élevés malgré quelques baisses au cours de l'exercice, ainsi qu'un ralentissement de l'inflation. Ces conditions ont eu des répercussions notables sur les états financiers de la Société, notamment en ce qui concerne l'évolution des loyers et des charges, la valorisation des actifs (et des participations le cas échéant), ainsi que la liquidité, avec une attention particulière portée au respect des covenants bancaires et aux conditions de financement actuelles et futures.

Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers, des incertitudes géopolitiques internationales (Ukraine, Moyen Orient, investiture du nouveau président américain) et une instabilité politique intérieure en France.

Ces facteurs peuvent influencer rapidement le comportement des utilisateurs et des investisseurs. Il est donc important de noter que les évaluations retenues en comptabilité ne sont valables qu'à la date d'établissement des comptes de la Société.

Nous noterons que depuis le début de l'année 2025, les préoccupations des sociétés continuent d'évoluer, et le secteur immobilier doit s'adapter à plusieurs défis et opportunités. La croissance mondiale reste stable mais limitée (prévue à 3,0 %* en 2025), avec une divergence entre l'économie américaine solide et une croissance plus faible dans la zone euro. Les prévisions d'inflation en France montrent une diminution progressive, atteignant environ 1,7 %* en 2025. En résumé, bien que certaines conditions économiques montrent des signes de stabilisation, la prudence reste essentielle en raison des nombreuses incertitudes qui persistent.

*source Amundi Immobilier sur Amundi Institute (février 2025)

Evénements post-clôture

La Société de Gestion a reçu un congé d'un locataire de commerce pour le 30 septembre 2025 portant sur une surface 124,5 m² au rez-de-chaussée.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 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.

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^{er} 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 valorisation du patrimoine (détenu directement ou indirectement) a été établie conformément aux méthodes décrites dans la note d'information de la SCPI.

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. Les experts tiennent compte dans leur valorisation des éléments prévisionnels de travaux. Sont souvent utilisées, conjointement ou non, les méthodes par capitalisation (capitalisation de loyers par un taux de capitalisation), la méthode des cash-flows actualisés ou Discounted Cash-flows method (actualisation des flux financiers futurs générés par l'actif) et la méthode par comparaison (établissement de la valeur via la comparaison avec des transactions ou éléments comparatifs existants). Toutefois, la Société de Gestion peut choisir de retenir une valeur différente de celle de l'expert, lorsqu'elle estime que les prix de transactions sont susceptibles d'en différer significativement. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 28 février 2025.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de cet actif et l'évolution possible de sa valeur sur la durée de vie de la SCPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre la valorisation retenue, dont l'estimation faite par les experts et arrêtée par la société de gestion est rendue plus difficile dans le contexte actuel, et le prix auquel serait effectivement réalisée la cession.

Créances et dettes

Comptabilisation des loyers : Les éventuels accords (abattements de loyers, franchises) conclus avec les locataires ont été comptabilisés en déduction des loyers.

Créances : Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Dettes : Les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

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 défacto du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée pour les baux commerciaux à 50 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois et à 100% si l'antériorité est supérieure à 6 mois. Pour les baux d'habitation, la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie dans le contexte évolutif de crise sanitaire et économique et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

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 (2025-2029 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, tel qu'indiqué dans la note d'information :

- 4,55 % TTI des loyers encaissés et des produits financiers nets.

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

Ce 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 2024		31 décembre 2023	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations, commerces, salons, bureaux	20 855 255,13	37 120 000,00	20 854 199,29	36 090 000,00
Total	20 855 255,13	37 120 000,00	20 854 199,29	36 090 000,00

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 m²	Nbre de logements par immeuble	Valeur vénale hors droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
1 à 9 rue de La Nativité 11 à 19 rue de L'Aubrac 34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 - PARIS	12/07/1995	Résidentiel Bureaux Commerces Locaux d'activités et mixtes	2 774 1 030 942 1 914				
Total 2024		1 immeuble	6 660		37 120 000,00	1 404 608,84	20 855 255,13
Rappel 2023		1 immeuble	6 660		36 090 000,00	1 403 553,00	20 854 199,29

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.

PLAN PLURI-ANNUEL DE GROS ENTRETIEN

	Montant provision au 01/01/2024	Dotations		Reprises		Montant provision au 31/12/2024
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	Vente d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2024	
Dépenses prévisionnelles sur 2022	249 000,00					249 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023	90 000,00					90 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2024	208 000,00					208 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2025			185 000,00			185 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
Dépenses prévisionnelles sur 2027						
Total	547 000,00		185 000,00		0,00	732 000,00

TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	1 403 553,00		-1 055,84	1 404 608,84
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	20 854 199,29	0,00	-1 055,84	20 855 255,13
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	100 000,00	0,12		100 000,12
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	100 000,00	0,12	0,00	100 000,12
Total	20 954 199,29	0,12	-1 055,84	20 955 255,25

TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
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				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	536 701,72	1 100 517,04			1 100 517,04
Locataires douteux		11 842,02			11 842,02
Dépréciation des créances		-1 848,68			-1 848,68
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	78 960,87	152 627,55			152 627,55
Associés opération sur capital	5 699,51	8 821,21			8 821,21
Syndic					
Autres débiteurs					
Total	621 362,10	1 271 959,14	0,00	0,00	1 271 959,14

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2024
Provision pour gros entretien	547 000,00	185 000,00	0,00	732 000,00
Total	547 000,00	185 000,00	0,00	732 000,00

DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2024
		Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	0,00	73 188,02			73 188,02
Dépôts de garantie reçus	416 342,39			435 793,09	435 793,09
Dettes auprès d'établissements de crédit	0,00				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	75 524,42	415 860,56			415 860,56
Dettes diverses					
Dettes sur immobilisations	2 451,13			2 451,13	2 451,13
Locataires créditeurs	80 919,67	41 197,95			41 197,95
Dettes aux associés	398 500,50	423 072,53			423 072,53
Dettes fiscales	12 616,33	40 710,56			40 710,56
Autres dettes diverses	70 540,45	64 947,43			64 947,43
Total	1 056 894,89	1 058 977,05	0,00	438 244,22	1 497 221,27

TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2024
Dépréciations pour charges lots vacants et non récupérables	23 427,90	2 688,00	17 585,23	8 530,67
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
Total	23 427,90	2 688,00	17 585,23	8 530,67

VARIATION DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	2 270 627,80	10 946 044,69	10 766 229,25	2 450 443,24
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	284 844,70	10 684 225,71	10 785 245,91	183 824,50
Total	2 555 472,50	21 630 270,40	21 551 475,16	2 634 267,74

VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Charges constatées d'avance	9 250,00			9 250,00
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	9 250,00	0,00	0,00	9 250,00

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
Total	17 086 100,00	0,00	0,00	17 086 100,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentations	Affectation du résultat		Diminutions	Fin d'exercice
			Résultat	Distribution		
Capital	17 086 100,00					17 086 100,00
Prime d'émission	4 270 096,97					4 270 096,97
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 522 762,90					-1 522 762,90
Autres réserves	729 790,00					729 790,00
Report à nouveau (R.A.N)	1 966 555,78	1 127 009,15		-1 120 400,00		1 973 164,93
Résultat distribué	6 609,15	1 225 521,86		-1 120 400,00	-6 609,15	105 121,86
Total	22 536 389,00					22 641 510,86

DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2024	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2024
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Il n'y a eu aucune cession en 2024.

DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Taxes bureaux	29 077,41	28 960,00
- Charges locatives	251 076,00	233 316,04
- Entretien	204 727,51	-5 009,92
- Divers	396 124,37	286 862,50
Total	881 005,29	544 128,62
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état	1 641,55	9,90
- Indemnités frais procédures		
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	1 641,55	9,90
Détail des transferts de charges		
- Frais acquisition		
- Commission de cession		
- Remboursement assurance	24 469,87	1 600,00
Total	24 469,87	1 600,00

Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	-11 820,70	7 051,48
- Charges non récupérables	112 006,00	44 318,04
- Assurances non récupérables	53 193,49	5 448,77
Total	153 378,79	56 818,29
Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux		
- Honoraires de gestion	38 053,32	64 999,63
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'expertise		
- Frais de contentieux	5 431,76	47,15
- Honoraires divers	5 109,00	6 564,41
Total	48 594,08	71 611,19
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière	63 279,04	62 592,96
- Taxe sur les ordures ménagères	597,07	1 024,14
- Taxe sur les bureaux	606,59	
- Autres taxes	16 188,42	16 464,81
Total	80 671,12	80 081,91

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	8 327,28	8 672,45
- Informations associés	5 619,10	5 427,77
- Frais d'assemblée	7 031,32	5 690,87
- Affranchissements	8 357,47	4 454,27
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	4 963,38	5 851,78
Total	34 298,55	30 097,14
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	538,00	300,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	128,00	811,00
- TVA non récupérable	25 518,31	23 841,97
Total	26 184,31	24 952,97
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	4 250,00	5 950,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	1,19	3,72
Total	4 251,19	5 953,72

Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Commission de Gestion ⁽¹⁾	2 118 633,12	4,55 %	96 397,80
Total	2 118 633,12	4,55 %	96 397,80

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la société de gestion sont mentionnés dans la note d'information.

Produits et charges financiers

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	89 881,57	50 116,56
Total 1 - Produits financiers	89 881,57	50 116,56
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		
Total 2 - Charges financières	0,00	0,00
Résultat financier (1-2)	89 881,57	50 116,56

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2024	31/12/2023
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	0,00
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	0,00	0,00

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.

Entreprises liées (en €)	Poste du bilan	Compte de résultat
	Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions de gestion ⁽²⁾
Amundi immobilier	4 064,59	96 397,80
Total	4 064,59	96 397,80

(1) les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.
(2) les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

RAPPORT SPÉCIAL DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

À l'Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire du 16 juin 2025

1. Modifications statutaires liées aux évolutions législatives

Des évolutions dans la législation applicable aux SCPI sont intervenues en juillet 2024 puis en mars 2025 impliquant des modifications des statuts et de la note d'information.

L'ordonnance du 3 juillet 2024⁽¹⁾, prise par le gouvernement en application de la Loi du 23 octobre 2023 dite "Industrie Verte" ayant pour objectif de faire de la France le leader de l'industrie et des technologies vertes en Europe et de verdir les industries existantes notamment en améliorant le financement de la transition énergétique, a apporté un certain nombre de modifications au régime des fonds d'investissements.

Concernant les SCPI, les principales modifications sont les suivantes :

- Simplification du processus de validation des valeurs de parts :
 - Les valeurs de réalisation, de reconstitution et la valeur nette comptable sont désormais **arrêtées par la société de gestion**. Les modalités de publication de ces valeurs par la société de gestion restent toutefois à préciser dans le cadre d'un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour ;
 - Elles **ne font plus l'objet d'une approbation par l'assemblée** générale ;
 - En cas de modifications de ces valeurs en cours d'année, il n'est **plus nécessaire de faire intervenir le Conseil de surveillance**.
- Elargissement de l'objet social et des actifs éligibles pour les SCPI pour intégrer :
 - la détention de **meubles et biens d'équipement** affectés à l'exploitation des immeubles ;
 - la détention et l'exploitation des **procédés d'énergies renouvelables** ;
 - la détention de **SCI** et de **titres de sociétés de capitaux** (SA, SAS ou véhicules de droit étranger).

Amundi Immobilier a jugé opportun de modifier la documentation de la SCPI afin d'y intégrer ces évolutions législatives.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Objet social de la SCPI	Article II des statuts	Ajout de la possibilité de détenir des meubles meublants , des procédés de production d'énergies renouvelables
Actifs éligibles	Article 1 (politique d'investissement) de la note d'information	Ajout de la possibilité de détenir notamment des meubles meublants , des procédés de production d'énergies renouvelables et des participations directes ou indirectes dans des sociétés
Processus de validation des valeurs de parts	Statuts articles XXII (Assemblée générale ordinaire)	Suppression de toute référence à l'approbation des valeurs de parts par l'AG

L'ordonnance du 12 mars 2025, prise en application de la Loi du 13 juin 2024 dite "Attractivité" ayant pour objectif d'accroître le financement des entreprises et l'attractivité de la France, a apporté plusieurs mesures de simplification pour la vie sociale des fonds d'investissement, en particulier :

- Assouplissement des règles de quorum pour la tenue des assemblées générales
 - suppression du quorum de 25 % pour les AGO
 - suppression du quorum de 50 % pour les AGE
- Modification du nombre de membres des Conseils de surveillance, qui se composent désormais de 3 à 12 membres maximum
- Possibilité de tenir les assemblées générales par voie dématérialisée (les modalités concernant la tenue de ces assemblées par voie de télécommunication, et la communication aux associés des documents préalablement à l'assemblée générale restent encore à préciser par un décret d'application qui n'est pas encore paru à ce jour)

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Suppression des règles de quorum	Articles XXI, XXII, XXIII, et XXIV des statuts	Suppression de toute référence aux règles de quorum pour les AGO, AGE et consultations écrites
Composition du Conseil de surveillance	Article XIX des statuts	Modification des statuts pour prévoir que le CS se compose désormais de 3 à 12 membres
Possibilité de tenir les assemblées générales par voie de télécommunication	Article XXI des statuts	Ajout d'un paragraphe pour indiquer que les associés peuvent, à l'initiative de la société de gestion, être autorisés à participer aux AG et à voter par un moyen de télécommunication permettant leur identification

(1) Une ordonnance est un texte normatif présenté par le Gouvernement dans un domaine qui relève en principe de la loi. Une ordonnance permet d'adopter des mesures sans passer par la procédure législative ordinaire (examen du texte par l'Assemblée nationale et le Sénat, navette parlementaire, etc.). Le Parlement doit préalablement autoriser le gouvernement à prendre une ordonnance dans un domaine précis (par une loi d'habilitation, par exemple). Les ordonnances publiées peuvent ensuite acquérir une valeur législative à condition que le projet de loi de ratification soit déposé dans le délai prévu.

2. Harmonisation de la présentation des frais entre les statuts et la note d'information

Dans le cadre du rapport annuel 2020 sur l'exercice 2019, Amundi Immobilier avait fait part aux associés de la SCPI de son changement de régime de TVA à compter du 1^{er} janvier 2020, qui avait eu pour conséquence la fin de l'assujettissement à la TVA de ses commissions.

Ces modifications avaient été introduites dans la note d'information dès juin 2020.

Nous proposons de profiter de la tenue d'une AGE cette année pour intégrer ces modifications également dans les statuts (taux TTI et non TTC) pour toutes les rémunérations de la Société de Gestion.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Harmonisation de la présentation des frais entre la note d'information et les statuts et correction d'une coquille	Article XVII des statuts	Suppression de la mention des taux TTC puisque la TVA n'est plus facturée. Mention des taux en TTI Ajout de la mention du taux effectif de la commission de gestion . Ajout d'une mention précisant que les frais correspondant aux prestations de property management et de tenue de comptabilité sont facturés à la SCPI en sus de la commission de gestion et sont soumis à TVA, le cumul commission de gestion + frais de property management et de comptabilité ne pouvant excéder 12 % TTI . Correction d'une coquille s'agissant de l'assiette de la commission de gestion : « La Société de gestion perçoit une rémunération plafonnée de manière statutaire à un montant correspondant à 10 % TTI du montant des recettes locatives et des produits financiers nets et des impôts et charges diverses . »

3. Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance

Dans un souci de simplification des modalités de modification du règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI, nous vous proposons de prévoir que le règlement intérieur puisse être modifié par le Conseil de surveillance d'un commun accord avec la société de gestion sans approbation de l'assemblée générale.

Thème de la modification	Documents concernés par la modification	Modifications et commentaires
Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance	Article XIX des statuts	Suppression de la modification du règlement intérieur par un vote de l'assemblée générale. Modification du règlement intérieur par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion .

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 2024.

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 2024 et avons été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende.

Commentaires sur les comptes et résultats de l'exercice

Situation locative

Les revenus sont en augmentation de 7,1 % en 2024. Cette hausse est le résultat d'une excellente situation locative, d'un faible délai de relocation sur les appartements, de l'indexation des loyers et de l'augmentation de la rémunération de la trésorerie de la SCPI.

Le Taux d'occupation (TOF) atteint 99,40 % en 2024 identique à l'an dernier (99,46 %).

Résultat

Le résultat comptable est de 1 225 522 € en 2024 contre 1 127 009 € en 2023, soit une hausse de 8,74 %, si nous ramenons le résultat à la part, le résultat est de 43,75 €. Cette hausse du résultat est expliquée par l'augmentation des produits. Notre volonté est de conserver la qualité de l'actif en poursuivant notamment le programme d'amélioration et de modernisation des appartements.

Distribution - Report à nouveau

Votre Conseil a approuvé la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 40 € par part. Le report à nouveau est en augmentation de 3,75 € par part (+5,33 %) et s'élève à 74,20 € par part à fin 2024.

Valeur de la société

L'expertise fait ressortir une valorisation à 37 120 000 € de l'immeuble de l'Oustal des Aveyronnais soit une augmentation de 2,85 % sur l'année. Cette augmentation est principalement expliquée par une hausse de valorisation sur le local de l'Auberge dont le bail a été renouvelé en 2024.

Marché et Valeur des parts

26 parts ont été échangées au cours de l'année 2024 au prix moyen hors frais de 1 071,42 € par part. Une baisse importante du nombre de transaction est enregistrée en 2024 ainsi que du prix moyen des échanges.

Au 31/12/2024, La valeur de réalisation est en hausse de 3,44 % à 39 638 255,73 €, soit 1 415,15 € par part. Cette hausse est principalement expliquée par la hausse de valeur de patrimoine immobilier.

Point sur le 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, 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.

Convocation Assemblée générale extraordinaire pour mettre en conformité les statuts de la SCPI conformément aux évolutions des ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

Ordonnance "Industrie Verte" du 3 juillet 2024 :

Processus de validation des valeurs de parts simplifié. Plus d'approbation des valeurs en assemblée générale. Elargissement de l'objet social et des actifs éligibles pour les SCPI (inclure les meubles, les biens d'équipement, les procédés d'énergies renouvelables) et modification de la partie "politique d'investissement" pour intégrer les nouveaux actifs éligibles.

Ordonnance "Attractivité" du 12 mars 2025

Modification du nombre des membres du Conseil de surveillance. Assouplissement des règles de quorum pour les assemblées générales et possibilité de tenir les assemblées générales par voie de télécommunication.

Ces modifications n'ont pas d'impacts majeurs pour la SCPI. Aussi, nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation lors de l'AGE.

**Le Conseil de Surveillance,
Représenté par sa Présidente
Mme Muriel Sacrispeyre Mouysset**

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 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 la note "Immobilisations Locatives" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de 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 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.441-6 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.821-55 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,

KPMG SA

Nicolas Duval-Arnould
Associé

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

À l'Organe délibérant,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre S.C.P.I., 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 de vous communiquer, le cas échéant, certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'organe délibérant.

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'Organe délibérant

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'organe délibérant, en application des dispositions de l'article L.214-106 du code monétaire et financier.

Conventions déjà approuvées par l'Organe délibérant

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'organe délibérant au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Convention entre votre S.C.P.I. et la Société de Gestion AMUNDI IMMOBILIER

Rémunération de la gestion locative

Une commission de gestion forfaitaire a été fixée à 4,55 % des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets (cette commission est exonérée de TVA).

Au titre de l'exercice 2024, la rémunération s'est élevée à 96 397,80 € TTI.

Rémunération de souscription

La Société de Gestion percevra une commission de souscription égale à 5 % TTC du capital d'origine et du produit de chaque augmentation de capital (prime d'émission incluse).

Cette rémunération correspond aux prestations suivantes :

- Préparation et réalisation de l'augmentation de capital,
- Organisation et surveillance des investissements ou des travaux sur les immeubles acquis dans le cadre de l'objet social.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les cessions de parts

La Société de Gestion perçoit une commission de 3,51 % (cette commission n'est pas soumise à TVA) du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts

L'article XVII des statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Une somme forfaitaire de 63,73 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 38 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2024, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Paris La Défense,

KPMG SA

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 : 1 225 521,86 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 973 164,93 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 3 198 686,79 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 120 400,00 €
soit : 40,00 € 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 2024
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 2 078 286,79 €
Soit 74,20 €
par part de la SCPI

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 : 22 641 510,86 €, soit 808,34 € par part,
- valeur de réalisation : 39 638 255,73 €, soit 1 415,15 € par part,
- valeur de reconstitution : 44 654 939,05 €, soit 1 594,25 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale reconduit 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 4 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (M. Jean-Pierre BARBANCE, M. Bernard BIBAL, M. Philippe CLARIS, et M. Alain MEDAL) 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 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Renouvellement des mandats du Commissaire aux comptes titulaire et suppléant

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- en tant que Commissaire aux comptes titulaire :
 - KPMG S.A.,
2 Avenue Gambetta – Tour EQHO
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX
- en tant que Commissaire aux comptes suppléant :
 - KPMG AUDIT FS 1,
2 Avenue Gambetta – Tour EQHO
92066 PARIS LA DEFENSE CEDEX

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale, décide de renouveler ces mandats pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2030.

Onzième 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.

Douzième 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.

Treizième résolution

Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives 2024 et 2025

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'Ordonnance 2024 a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 11 de l'Ordonnance 2024 a modifié le régime de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI, en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance,

rappelle que l'Ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 (l'"Ordonnance 2025") relative aux organismes de placement collectif a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que :

- l'article 4 de l'Ordonnance 2025 a supprimé les conditions de quorum pour que l'assemblée générale délibère valablement ; et
- l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a modifié les règles de composition du conseil de surveillance en prévoyant qu'il peut être composé de 3 à 12 membres maximum

constate que certains articles des statuts de la SCPI de tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par les ordonnances de 2024 et 2025, certaines dispositions des statuts ;

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'approbation des valeurs de parts de la SCPI par l'Assemblée Générale ou du Conseil de Surveillance telles que prévues à l'article XXII et plus généralement tout autre article des Statuts ;
- Suppression dans les Statuts de toutes mentions de l'existence d'un quorum pour la validité des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire ou Extraordinaire et toute consultation écrite telles que prévues aux articles XV, XXI, XXII, XXIII, XXIV et XXIX et plus généralement tout autre article des Statuts ;
- Modification de l'article XIX des Statuts afin pour tenir compte des nouvelles règles de composition du Conseil de surveillance, à savoir qu'il est composé de trois membres au moins et de douze membres au plus nommés par l'assemblée générale ordinaire de la Société.

Autorise en conséquence la modification des articles suivants, qui seront rédigés comme suit :

ARTICLE XV - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS DU GERANT

La Société de gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment les pouvoirs suivants, lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- elle administre le cas échéant les sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, et les représente vis-à-vis des tiers et de toute administration ;
- elle représente la Société aux assemblées générales et aux conseils et comités des sociétés dans lesquelles la Société détient une participation ; à cet effet, elle participe et vote aux dites assemblées générales, conseils et comités, et signe tous procès-verbaux, documents et feuilles de présence y afférents.

Toutefois, la Société de gestion ne peut en aucun cas recevoir des fonds pour le compte de la Société.

Par ailleurs, la Société de gestion ne pourra pas, sans y avoir été préalablement autorisée par l'Assemblée générale ordinaire des associés dans les conditions de quorum fixées à l'article XXIII ci-après, contracter au nom de la Société des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme, si ce n'est dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée générale (cette limite tenant compte de l'endettement bancaire des sociétés détenues par la Société rapporté au niveau de participation de la Société).

La Société de gestion es-qualité ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

ARTICLE XIX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la Société de gestion et exerce le contrôle permanent de la gestion de la Société.

Ce Conseil est composé de sept (7) **trois (3)** membres au moins et de douze (12) membres au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Ils ont droit éventuellement à une rémunération qui est fixée par la même Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de surveillance sont nommés pour trois années. La liste des candidats est présentée dans une résolution.

Seront élus membres du Conseil de surveillance, dans la limite du nombre de postes à pourvoir, ceux des candidats ayant obtenu le plus grand nombre de voix des associés présents ou votants par correspondance à l'Assemblée. En cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Toutefois, lors de l'Assemblée Générale susceptible de voter la dissolution et la mise en liquidation amiable de la société, les membres du Conseil en exercice pourront être nommés, le cas échéant, sur proposition du Liquidateur, pour toute la durée de la liquidation. Cette proposition sera soumise à la ratification de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés.

Tout membre du Conseil de surveillance ne peut cumuler plus de quatre 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 parts.

Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée.

Si, par suite de vacance, de décès, de démission ou toute autre cause, le nombre des membres dudit Conseil devient inférieur à sept (7) **trois**, le Conseil de Surveillance devra obligatoirement se compléter à ce chiffre, sauf à faire confirmer la ou les nominations, ainsi faites, par la plus prochaine Assemblée générale. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'est pas encore expiré ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur.

Organisation - réunions et délibérations

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres (i) un président, et s'il le juge nécessaire, (ii) un vice-président, et (iii) un secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres, qui seront élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée générale ordinaire de la Société qui statuera notamment sur les comptes de l'exercice écoulé et renouvellera partiellement le Conseil de surveillance.

En cas d'absence du président ou du vice-président, le Conseil désigne à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de président.

Le Conseil de surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation, soit du Conseil de surveillance, soit de la Société de gestion, selon les modalités précisées par le règlement intérieur du Conseil de surveillance. Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

Les membres absents peuvent voter par correspondance au moyen d'une lettre ou d'un télégramme ou donner même sous cette forme des mandats à un de leurs collègues pour les représenter aux délibérations du Conseil de surveillance : un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux de ses collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les délibérations du Conseil soient valables, le nombre des membres présents, représentés ou votant par correspondance ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction. Les délibérations sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du président de séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit, résultent, vis à vis des tiers, de l'énonciation dans le procès-verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de surveillance sont constatées par des procès-verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social, et signé par le président de la séance et le secrétaire.

Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le président ou par deux membres du Conseil, ou encore par la Société de gestion.

Pouvoirs du Conseil de surveillance

Le Conseil de surveillance a pour mission :

- d'assister la Société de gestion dans ses tâches de gestion ;
- de présenter chaque année à l'Assemblée générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission dans lequel il signale s'il y a lieu les inexactitudes et les irrégularités qu'il aurait rencontrées dans la gestion et donne son avis sur le rapport de la Société de gestion ; à cette fin, il peut à toute époque de l'année opérer les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns, se faire communiquer tous documents ou demander à la Société de gestion un rapport sur la situation de la Société ;
- de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée générale.

Responsabilité

Les membres du Conseil de surveillance ne contractent, à raison de leurs fonctions, aucune obligation personnelle ou solidaire en conséquence des engagements de la Société. Ils ne répondent, envers la Société et envers les tiers, que de leurs fautes personnelles dans l'exécution de leur mandat de contrôle.

Rémunération

La rémunération du Conseil de surveillance est fixée par l'Assemblée générale des associés, à charge pour le Conseil de la répartir entre ses membres.

Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera 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 intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la société.

ARTICLE XXI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

L'Assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les associés sont réunis chaque année en Assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation.

Les Assemblées générales sont convoquées par la Société de gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de surveillance ;
- par le ou les Commissaires aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés, réunissant au moins le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration ou encore à un fait quelconque d'application des statuts et d'extraordinaires dans les autres cas.

Les associés sont convoqués aux Assemblées générales conformément à la loi, et notamment par voie électronique pour les associés l'ayant accepté. Les associés ayant accepté le recours à la voie électronique transmettent à la Société leur adresse électronique. Ils devront informer la Société de Gestion de toute modification d'adresse le cas échéant.

Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Ainsi qu'il est prévu à l'article XII, les co-indivisaires de parts sont tenus de se faire représenter par un seul d'entre eux.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

Tout associé peut recevoir les pouvoirs émis par d'autres associés en vue d'être représentés à une assemblée. Pour toute procuration d'un associé sans indication de mandataire, le Président de l'Assemblée générale émet un avis favorable à l'adoption des projets de résolutions présentés ou agréés par la Société de gestion et un vote défavorable à l'adoption de tous autres projets de résolution. Pour émettre tout autre vote, l'associé doit faire choix d'un mandataire qui accepte de voter dans le sens indiqué par le mandant.

Tout associé peut voter par correspondance. Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société de gestion avant la réunion de l'Assemblée dans le délai fixé par des dispositions légales et réglementaires. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

L'Assemblée générale est présidée par la Société de gestion ; à défaut l'Assemblée élit son président ; sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée est formé du président et de ses deux scrutateurs ; il en désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des associés.

Il est dressé une feuille de présence qui contient les mentions exigées par la loi. Un état récapitulatif des votes par correspondance est joint.

Les délibérations sont constatées par des procès-verbaux qui sont signés par les membres du bureau et établis sur le registre prévu par la loi.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée générale.

L'Assemblée générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour arrêté par l'auteur de la convocation. Pour permettre aux associés ou groupes d'associés de demander que soient mis à l'ordre du jour des projets de résolutions lors des Assemblées générales, la Société de gestion appliquera la réglementation en vigueur.

ARTICLE XXII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'Assemblée générale ordinaire entend les rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales.

Elle entend également celui du ou des Commissaires aux Comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle nomme l'expert externe en évaluation chargé d'expertiser le patrimoine immobilier. Elle nomme ou remplace le Dépositaire. Elle approuve les valeurs nette comptable, de réalisation et de reconstitution. Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance et fixe sa rémunération globale. Elle révoque la Société de gestion et nomme, en cas de besoin, une nouvelle Société de gestion.

Elle décide de la réévaluation de l'actif de la société sur rapport spécial des Commissaires aux Comptes ; elle fixe le maximum dans la limite duquel la Société de gestion peut, au nom de la Société, contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme.

Elle donne à la Société de gestion toutes autorisations pour tous les cas où les pouvoirs à lui conférés seraient insuffisants.

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement quel que soit le nombre d'associés présents ou représentés mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les délibérations de l'Assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés.

ARTICLE XXIII - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

L'Assemblée générale extraordinaire peut modifier les statuts dans toutes leurs dispositions, sans pouvoir toutefois changer la nationalité de la société.

Elle peut décider notamment la transformation de la société en société de toute autre forme autorisée par la loi et notamment en société commerciale.

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.

Si la condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée pour laquelle aucun quorum n'est requis, et qui arrête ses décisions à la même majorité. Elle doit délibérer sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

ARTICLE XXIV - CONSULTATION ECRITE VALANT ASSEMBLEE GENERALE

Hors les cas de réunion de l'Assemblée générale prévus par la loi, les décisions peuvent être prises par voie de consultation écrite des associés. Afin de provoquer ce vote, la Société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute s'il y a lieu tous renseignements et explications utiles.

Les associés ont un délai de vingt jours à compter de la date d'expédition de cette lettre pour faire parvenir, par écrit, leur vote à la Société de gestion. La Société de gestion ne tiendra pas compte des votes qui lui parviendraient après l'expiration de ce délai.

En ce cas, l'auteur du vote parvenu en retard de même que l'associé qui se serait abstenu de répondre, seraient considérés comme s'étant abstenus de voter.

La Société de gestion ou toute autre personne par lui désignée rédige le procès-verbal de la consultation auquel il annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le représentant de la Société de gestion, un membre du Conseil de surveillance ou le secrétaire de l'Assemblée générale.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent pour être valables réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées générales.

ARTICLE XXIX

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée générale extraordinaire, réunissant les conditions de quorum et de majorité prévues à l'article XXIII ci-dessus pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Faute par elle d'avoir provoqué cette décision, tout associé, après mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, pourra demander au Président du Tribunal de Grande Instance du siège social,

statuant sur requête, la désignation d'un mandataire de justice, chargé de consulter les associés et de provoquer une décision de leur part sur la question.

Si l'Assemblée générale ainsi réunie dans les conditions ainsi prévues décide de ne point proroger la Société comme en cas de résolution décidant une dissolution anticipée, la Société de gestion deviendra liquidateur de la société ; il peut lui être adjoint, si l'assemblée le juge utile, un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle. Pendant le cours de la liquidation, les associés peuvent, comme pendant l'existence de la société, prendre en Assemblée générale les décisions qu'ils jugent nécessaires pour tous et qui concernent cette liquidation.

Tout l'actif social est réalisé par le ou les liquidateurs qui, pouvant agir ensemble ou séparément ont, à cet effet, les pouvoirs les plus étendus. Le ou les liquidateurs peuvent notamment vendre de gré à gré ou aux enchères, en totalité ou par lots aux prix charges et conditions qu'ils jugent convenables et avantageux, les immeubles de la Société, en toucher le prix, donner ou requérir mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions et autres empêchements et donner désistements de tous droits, avec ou sans constatation de paiement ainsi que faire l'apport à une autre société ou la cession à une autre société ou à toutes autres personnes de l'ensemble des biens, droits et obligations de la Société dissoute.

En un mot, ils peuvent réaliser, par la voie qu'ils jugent convenable, tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif sans être assujettis à aucune forme ni formalités juridiques.

Après l'acquit du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation est employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré.

Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les associés gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

Quatorzième résolution

Possibilité d'organiser des assemblées générales par voie de télécommunication

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que l'article 8 de l'Ordonnance 2025 a permis aux SCPI d'organiser leurs assemblées générales par voie de télécommunication, décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article XXI "ASSEMBLÉES GÉNÉRALES" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article après modification" :

Rédaction de l'article avant modification	Rédaction de l'article après modification
ARTICLE XXI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'Assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en Assemblée générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées générales sont convoquées par le Société de gestion. [...] Les associés sont convoqués aux Assemblées générales conformément à la loi. [...] Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. [...]	ARTICLE XXI - ASSEMBLÉES GÉNÉRALES L'Assemblée Générale régulièrement constituée représente l'universalité des associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables. Les associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, aux jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation. Les Assemblées générales sont convoquées par le Société de gestion. [...] Les associés sont convoqués aux Assemblées générales conformément à la Loi. <u>A l'initiative de la société de gestion, les associés peuvent être autorisés à participer et à voter à l'assemblée générale par un moyen de télécommunication permettant leur identification, conformément à l'article L. 214-107-1 du Code monétaire et financier et dans le respect des conditions d'application fixées par décret en Conseil d'Etat.</u> [...] Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées générales, en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. [...] Le reste de l'article demeure inchangé.

Quinzième résolution

Modification des règles d'approbation du règlement intérieur du Conseil de surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance, décide que le règlement intérieur du Conseil de surveillance de la SCPI doit être approuvé par le Conseil d'un commun accord avec la société de gestion

decide en conséquence de modifier l'article XIX. Règlement intérieur des statuts selon les modalités suivantes :

Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera 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 intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale constitutive de la Société et pourra être modifié par le Conseil de Surveillance d'un commun accord avec la société de gestion annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la société.

Seizième résolution

Mise à jour de la fiscalité appliqué aux frais prévus dans les statuts

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle que dans le cadre de la loi de finances pour 2020, le régime de TVA applicable aux frais de gestion des fonds d'investissement, en ce compris des SCPI, a été modifié afin d'aligner la législation française sur le droit européen ;

rappelle que à compter du 1^{er} janvier 2020, les commissions relatives à la gestion financière (fund management) et à la gestion stratégique (asset management) de la SCPI n'ont plus été assujetties à la TVA, à la différence de la commission relative à la gestion locative (property management) et aux frais de comptabilité ;

rappelle que la note d'information de la SCPI avait été mise à jour pour refléter ces nouvelles modalités ;

decide dans un souci d'alignement avec la note d'information, de procéder à une simple mise à jour des statuts, sans que cela n'implique une augmentation des frais et commissions à la charge des associés ;

decide corrélativement de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

- d'apporter à l'article XVII "REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article XVII après modification" ;

Rédaction de l'article avant modification	Rédaction de l'article après modification
ARTICLE XVII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou sociétés de gestion d'immeubles, les frais de recherche de locataire et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société. La Société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société. La rémunération de la Société de gestion est fixée comme suit : 1° Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription forfaitaire de 5 % hors taxes du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise. La Société de Gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la libération totale des apports des associés. 2° Une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant des recettes locatives HT. Cette rémunération globale, destinée à couvrir les frais de gestion de la Société, sera calculée à l'intérieur du plafond visé ci-dessus en utilisant plusieurs types et assiettes de commissions : • une commission sur les recettes locatives ; • une commission sur le montant des produits générés par la trésorerie et destinée à couvrir la gestion de cette dernière.	ARTICLE XVII - RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION La Société règle directement les prix d'acquisition des biens et droits immobiliers et éventuellement le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études ainsi que les autres dépenses et notamment celles concernant l'enregistrement, les actes notariés s'il y a lieu, les rémunérations des membres du Conseil de Surveillance, les honoraires des Commissaires aux Comptes et les frais d'expertise immobilière, les frais entraînés par les conseils et assemblées, les frais de contentieux, les assurances, et en particulier, les assurances des immeubles sociaux, les frais d'entretien des immeubles, impôts, travaux de réparations et de modifications, y compris les honoraires d'architectes et bureaux d'études, consommation d'eau ou d'électricité, et, en général toutes les charges des immeubles, honoraires des syndicats de copropriété ou sociétés de gestion d'immeubles, les frais de recherche de locataire et toutes les autres dépenses n'entrant pas dans le cadre de l'administration pure de la société. La Société de gestion supporte les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société, à la perception des recettes et à la distribution des bénéfices, à l'exclusion de toutes autres dépenses qui sont prises en charge par la Société. La rémunération de la Société de gestion est fixée comme suit : 1° Pour la préparation et la réalisation des augmentations de capital, l'étude et l'exécution des programmes d'investissements, une commission de souscription forfaitaire de 5 % TTI hors taxes du produit de chaque augmentation de capital, prime d'émission comprise. La Société de Gestion prélèvera, pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux, sans qu'il soit nécessaire d'attendre la libération totale des apports des associés. 2° Une rémunération plafonnée à un montant correspondant à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant des recettes locatives HT. Cette rémunération globale, destinée à couvrir les frais de gestion de la Société, sera calculée à l'intérieur du plafond visé ci-dessus en utilisant plusieurs types et assiettes de commissions : • une commission sur les recettes locatives ; • une commission sur le montant des produits générés par la trésorerie et destinée à couvrir la gestion de cette dernière. La commission correspond à 8 % hors taxes (soit 9,6 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant de l'ensemble des recettes locatives hors taxes et 4 % hors taxes (soit 4,8 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire. La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société, et par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant. 2° Une commission de gestion, pour couvrir les frais courants de gestion et d'administration de la SCPI (fund management) et de gestion des biens sociaux (asset management). la Société de gestion perçoit une rémunération plafonnée de manière statutaire à un montant correspondant à 10 % TTI du montant des recettes locatives et des produits financiers nets.

Rédaction de l'article avant modification

La commission correspond à 8 % hors taxes (soit 9,6 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du montant de l'ensemble des recettes locatives hors taxes et 4 % hors taxes (soit 4,8 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de Gestion prélèvera les sommes correspondantes au fur et à mesure de l'encaissement de ses recettes par la Société, et par les sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant.

3° Pour l'acquisition et cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % hors taxes (soit 1,8 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Cette commission sera facturée à la Société aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés immobilières dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dans lesquelles elle détient une participation dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

4° Pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3 % hors taxes (soit 3,6 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux effectués.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

5° a) Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 4,21 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Les droits d'enregistrement de 5 % sont également à la charge de l'acquéreur. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

b) En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de Gestion percevra :

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 63,73 € hors taxes (soit 76,48 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) par type d'opération,
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 38 € hors taxes (soit 45,60 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014).

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, de 5 % du prix de cession, sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de gestion.

6° Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.

Rédaction de l'article après modification

Une commission de gestion forfaitaire a été fixée à 4,55 % TTI des produits locatifs encaissés et des produits financiers nets à compter du 1^{er} janvier 2020 par l'Assemblée Générale Ordinaire du 3 juillet 2020.

Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

En sus de ces frais de gestion ci-dessus perçus par la Société de Gestion, des frais liés aux prestations de property management et de comptabilité sont directement facturés par les property managers et les prestataires comptables à la SCPI aux taux prévus par ces contrats, étant précisé qu'en toute hypothèse le cumul des taux de commission de gestion et des honoraires de property management et de comptabilité ne dépassera pas le taux de 12 % TTI.

3° Pour l'acquisition et cession d'actifs immobiliers : une commission d'arbitrage d'un montant maximum de 1,5 % TTI hors taxes (soit 1,8 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) du prix d'acquisition ou de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Cette commission sera facturée à la Société aux sociétés dans lesquelles elle détient une participation le cas échéant par la Société de Gestion, et prélevée par la Société de Gestion à la date de l'acquisition ou de la cession de l'immeuble.

Il est précisé en tant que de besoin qu'en cas d'acquisition ou de cession de parts ou actions de sociétés immobilières dans lesquelles elle détient une participation, l'assiette de la commission d'arbitrage correspondra à la valorisation des actifs immobiliers détenus par la ou les sociétés dans lesquelles elle détient une participation dont les parts sont acquises ou cédées telle retenue dans le cadre de la transaction en quote-part de détention par la Société.

4° Pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier, une commission de suivi et de pilotage d'un montant maximum de 3 % TTI hors taxes (soit 3,6 % au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) calculée sur le montant des travaux effectués.

Le taux effectif applicable devra être fixé chaque année par l'Assemblée Générale, dans le respect du montant maximum statutaire et pour la période allant jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

5° a) Pour toute cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 4,21 % TTI TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Les droits d'enregistrement de 5 % sont également à la charge de l'acquéreur. Cette rémunération sera appliquée, sauf nouvelle résolution de l'Assemblée Générale Ordinaire.

b) En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, ainsi qu'en cas de transmission à titre gratuit, la Société de Gestion percevra :

- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 63,73 € TTI hors taxes (soit 76,48 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014) par type d'opération,
- Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 38 € TTI hors taxes (soit 45,60 € TTC au taux de TVA en vigueur au 01/01/2014).

Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public, de 5 % du prix de cession, sont à régler par les parties avant l'envoi de l'acte de cession à la Société de gestion.

6° Information concernant les différentes commissions

En tant que de besoin, il est précisé que, s'agissant des actifs détenus au travers de sociétés dans lesquelles la Société détient une participation, pour chaque nature de commissions détaillées ci-avant, la somme des commissions perçues par la Société de Gestion en sa qualité de gérant desdites sociétés et de celles perçues par la Société de Gestion au titre de ses fonctions au sein de la Société ne pourra pas dépasser les taux fixés ci-avant.

Dix-septième résolution

Modification des statuts pour tenir compte des évolutions législatives

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

rappelle l'Ordonnance 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a modifié le régime juridique des SCPI. L'Assemblée Générale constate en particulier que l'article 8 de l'Ordonnance 2024 a étendu l'objet et les actifs éligibles des SCPI notamment pour leur permettre de s'adapter aux nouveaux besoins des locataires et contribuer davantage à la transition écologique ;

constate que certains articles des statuts de la SCPI ne tiennent pas compte des récentes évolutions législatives et réglementaires des SCPI ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, certaines dispositions des statuts ;

décide de modifier, afin de tenir compte des évolutions apportées par l'Ordonnance 2024, la stratégie d'investissement de la note d'information de la SCPI ;

décide en conséquence de modifier les statuts selon les modalités suivantes :

d'apporter à l'article 2 "OBJET" des statuts les modifications apparaissant ci-dessous dans la colonne "Rédaction de l'article 2 après modification" :

Rédaction de l'article 2 avant modification	Rédaction de l'article 2 après modification
ARTICLE 2 – OBJET La Société a pour objet : • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, • l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location. • Pour les besoins de cette gestion, la Société peut conformément au cadre réglementaire : • procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, • acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles, • céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel, • détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier.	ARTICLE 2 – OBJET La Société a pour objet : • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ; • l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location ; • Pour les besoins de cette gestion, la Société peut conformément au cadre réglementaire : • procéder directement ou en ayant recours à des tiers, à des travaux de toute nature dans ces immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques, leur transformation, leur changement de destination ou leur restructuration ; • acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquérir des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ; • céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel ; • procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables (en ce compris, la revente de l'électricité produite) ; • détenir des dépôts et des liquidités, consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts), et conclure toute avance en compte courant avec les sociétés dont elle détient au moins 5 % du capital social, dans le respect des dispositions applicables du Code monétaire et financier ; • détenir des instruments financiers à terme mentionnés à l'article D.211-1 A-I-1L. 211-1 III du Code monétaire et financier, en vue de la couverture du risque de change ou de taux ; • réaliser plus généralement toutes opérations prévues par compatibles avec les dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

autorise en conséquence la société de gestion à modifier la note d'information pour refléter les changements décidés ci-dessus.

Dix-huitième résolution

Pouvoir 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 ORDINAIRES

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance de la SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS est composé de :

Président	Muriel SACRISPEYRE
Vice-président	Jean-Pierre BARBANCE
Membres	Bernard BIBAL Philippe CLARIS Fédération des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs Jacques LOUBIERE François MARTY Alain MEDAL Mutuelle VIASANTE Gérard PALOC Roger RIBEIRO Jacques COUDERC

Les mandats de Messieurs Bernard BIBAL, Philippe CLARIS, Jean-Pierre BARBANCE et Alain MEDAL arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ainsi, quatre postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants (par ordre alphabétique) :

Prénom / Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Nombre de mandats détenus dans des SCPI gérées par Amundi Immobilier
Jean-Pierre BARBANCE	05/08/1963	Salarié Crédit Agricole Nord Midi Pyrénées – Site Aveyron	5	1
Bernard BIBAL	24/12/1961	Responsable de Département au Crédit Agricole Group Infrastructure Platform (CAGIP) Retraité à compter du 01/04/2025	28	1
Philippe CLARIS	26/11/1949	Expert-comptable et Commissaires aux comptes à la retraite	9	1
Alain MEDAL	01/07/1950	Retraité	98	1

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont (par ordre d'arrivée) :

Prénom / Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Nombre de mandats détenus dans des SCPI gérées par Amundi Immobilier
Patrick WASSE	29/09/1963	Chargé des engagements dans une entreprise de service Gérant de SCI	40	Aucun

Amundi
Investment Solutions

La confiance, ça se mérite

L'Oustal des Aveyronnais

Société Civile de Placement Immobilier - VISA AMF SCPI N°03-03 du 28/02/2003 - Siège social - 91-93 boulevard Pasteur - 75015 Paris
390 610 400 RCS Paris - Adresse postale - 91-93 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 par actions simplifiée au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 boulevard Pasteur - 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.

Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.