

La confiance, ça se mérite

SCPI L'Oustal des Aveyronnais

SCPI à Capital Fixe

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

Chiffres clés⁽¹⁾ au 30/06/2025



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



Surface du patrimoine
6 660 m²



Taux d'Occupation
Financier
99,54 %



Distribution⁽²⁾ par part
du semestre
10,00 € T1 / 10,00 € T2



Capital social
17 086 100 €



Valeur de réalisation
par part⁽³⁾
1 415,15 €



Valeur de reconstitution
par part⁽³⁾
1 594,25 €



Valeur IFI par part⁽⁴⁾
816,67 €



Nombre de parts
28 010



Nombre d'associés
1 605

Edito

Chers Associés,

Avec seulement 2 logements vacants au 30/06/2025, votre SCPI affiche un taux d'occupation financier de 99,54 % au 1^{er} semestre 2025. Le patrimoine de votre SCPI a toujours connu un niveau de vacance très faible témoignant de la résilience de votre actif.

La société de gestion a distribué 20,00 € par part au 1^{er} semestre 2025, montant identique à l'année dernière et conforme aux prévisions communiquées.

Sur ce premier semestre, 72 parts ont été échangées sur le marché secondaire, représentant plus de 2 fois le volume de transactions 2024. Le montant de ces transactions a été réalisé à un prix de 20 % supérieur au 4^e trimestre 2024. Les parts en attente de cession ont diminué de 497 à 214 sur la période.

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS du 16 juin 2025, sur première convocation, toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité et le 9 juillet 2025, sur deuxième convocation, toutes les résolutions extraordinaires ont été également adoptées à la majorité.

Bien cordialement,

Pierre ALBA
Gérant de la SCPI

Etat locatif du patrimoine*

Adresse	Type	Nombre	Surface (m ²)	Situation au 30/06/2025
1 à 9 rue de la Nativité	Habitation	89	2 774	2 lots vacants
11 à 19 rue de l'Aubrac	Commerces	5	942	100 %
34 à 36 rue Gabriel Lamé	Locaux d'activités et mixtes	1	1 914	100 %
75012 Paris	Bureaux	3	1 030	100 %
Total		98	6 660	2 lots vacants

*Source Amundi Immobilier

Activité Locative du 1^{er} semestre 2025*

Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier	99,54 %
Locaux occupés	99,54 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	0,00 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,00 %
Locaux vacants en reconstruction	0,00 %
Locaux disponibles à la location	0,46 %

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

Taux d'encaissement des loyers : 79,90 %**
Loyers encaissés : 865 K€

**95,2 % après régularisation d'un retard de paiement exceptionnel intervenu début juillet.

*Source Amundi Immobilier

Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel prévisionnel 2025
40,00 €

- Acompte T1 2025 : 10,00 € versé le 22/04/2025

- Acompte T2 2025 : 10,00 € versé le 21/07/2025



Découvrez notre Rapport d'Investisseur Responsable 2024 !

Cette 4^{ème} édition met en lumière les actions concrètes menées en 2024 avec nos entreprises et partenaires pour progresser collectivement sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance. [Cliquez ici](#) ou scannez le QR code pour découvrir comment les actions concrètes, l'écoute et le dialogue créent des trajectoires d'investissement responsable ambitieuses, réalistes et partagées, au service de tous nos clients.



(1) Source : Amundi Immobilier.
(2) Avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) Valeurs au 31/12/2024.

Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.

(4) Valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2025.

Performances 2024*

Taux de rendement Interne (TRI) ⁽¹⁾

TRI 10 ans
(2014 - 2024)

2,71 %

Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

Taux de distribution ⁽¹⁾

Année 2024

2,72 %

Le taux de distribution est égal à la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, en France ou à l'étranger, versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année n.

Rendement global immobilier ⁽¹⁾

Année 2024

6,16 %

Le rendement global immobilier correspond au taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1.

(1) valeurs au 31/12/2024. *Source Amundi Immobilier

Marché des parts

Marché secondaire

Période de confrontation du semestre	1T2025	2T2025	1S2025
Nombre de parts échangées	22	50	72
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 090,00	1 093,16	1 092,19
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 182,76	1 186,19	1 185,14
Nombre de parts en attente de cession	407	214	214

72 parts ont été échangées au cours du 1^{er} semestre 2025.
214 parts sont en attente de cession au 30 Juin 2025.

Marché de gré à gré : 45 parts ont été échangées au cours du 1^{er} semestre 2025.

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

- les vendre de gré à gré à un tiers sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.
 - les céder sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.
- Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

À savoir ce semestre

Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS du 16 juin 2025, sur première convocation toutes les résolutions ordinaires ont été adoptées à la majorité et le 9 juillet 2025 sur deuxième convocation, toutes les résolutions extraordinaires ont été également adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Candidats réélus : Monsieur Bernard BIBAL, Monsieur Philippe CLARIS, Monsieur Jean-Pierre BARBANCE, Monsieur Alain MEDAL

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2026.

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

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2024 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).

- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2024 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

Jusqu'au 30 novembre 2025, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2026. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2026. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

Fiscalité

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

Revenus : les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.



Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

Nous contacter



associe-amundi-immobilier@amundi.com



04 90 87 96 28
lundi-vendredi (09h00-16h45)



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

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

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n°GP 07000033.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.