

# Immobilier

## L'Oustal des Aveyronnais

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe



# Sommaire

<b>ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE .....</b>	<b>4</b>
<b>CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025 .....</b>	<b>5</b>
<b>CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE .....</b>	<b>6</b>
<b>RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION .....</b>	<b>10</b>
<b>TABLEAUX ANNEXES .....</b>	<b>27</b>
<b>COMPTES ANNUELS - AU 31 DÉCEMBRE 2025 .....</b>	<b>29</b>
<b>RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES .....</b>	<b>33</b>
<b>COMPLÉMENTS D'INFORMATIONS .....</b>	<b>35</b>
<b>RAPPORT GÉNÉRAL DU CONSEIL DE SURVEILLANCE .....</b>	<b>42</b>
<b>RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES .....</b>	<b>45</b>
<b>TEXTE DES RÉOLUTIONS .....</b>	<b>46</b>
<b>ANNEXE AUX RÉOLUTIONS ORDINAIRES .....</b>	<b>47</b>

# ORGANES DE GESTION ET DE CONTRÔLE

Au 31 décembre 2025

## 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	Amandine DUFOURT

## 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

# CHIFFRES CLÉS<sup>(1)</sup>

Au 31 décembre 2025

L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS

SCPI à capital fixe  
Date de création : 1993

  
Nombre d'associés  
**1 592**


  
Nombre de parts  
souscrites  
**28 010**

  
Distribution brute  
par part<sup>(2)</sup>  
**43,00 €**

  
Résultat par part  
**49,14 €**

  
Report à nouveau  
par part<sup>(3)</sup> (RAN)  
**80,34 €**

## Le patrimoine immobilier

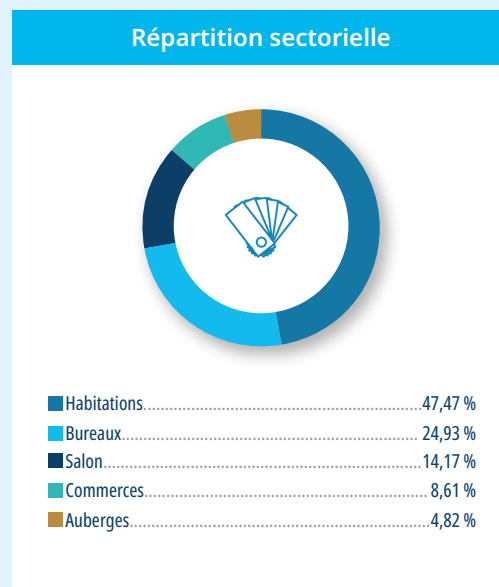
  
Nombre d'immeubles  
**1**

- Surface du patrimoine  
**6 660 m<sup>2</sup>**
- Nombre de locataires  
**105**
- Taux d'occupation  
financier annuel  
**98,42 %<sup>(4)</sup>**

## Les valeurs de la SCPI

SCPI	Par part
Valeur comptable	<b>814,48 €</b>
Valeur de réalisation	<b>1 450,56 €</b>
Valeur de reconstitution	<b>1 640,91 €</b>

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



(1) Source Amundi Immobilier. Les performances passées ne préjugent pas les performances futures.  
(2) Avant impôt sur revenus financiers.  
(3) Après affectation du résultat 2025.  
(4) TOF annuel s'élève à 99,61 % après retraitement des surfaces indisponibles pour travaux durant le 4T2025.

# CONJONCTURE MACRO-ÉCONOMIQUE ET IMMOBILIÈRE

Rédaction achevée le 31 mars 2026

## Contexte général

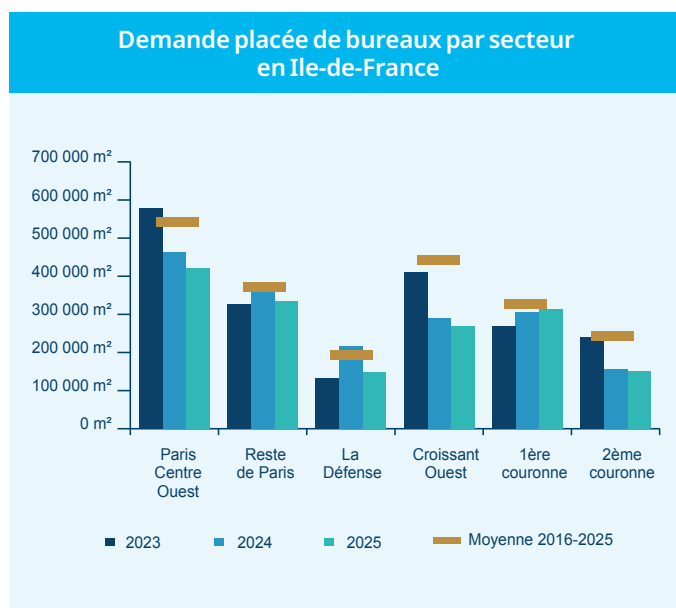
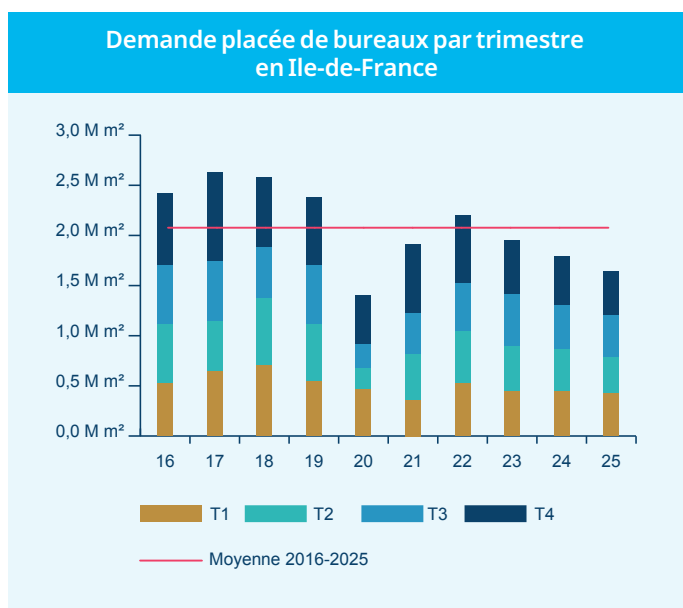
Les marchés immobiliers ont évolué en 2025 dans le contexte des guerres en Ukraine et au Moyen-Orient et du déclenchement d'une guerre commerciale par Donald Trump, après son retour à la présidence américaine.

La dynamique économique de la zone euro est néanmoins restée positive en 2025, malgré de fortes disparités entre pays. L'annonce d'un plan allemand de relance historique d'investissements dans l'énergie et les infrastructures a contribué à améliorer les perspectives de croissance à moyen terme pour la zone euro. En France, l'instabilité politique est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée.

Suite au recul de l'inflation, la Banque Centrale Européenne (BCE) a abaissé son taux de dépôt de 3 % à 2 % jusqu'en juin 2025, puis a maintenu ce niveau durant le 2<sup>nd</sup> semestre.

## France : tendances 2025

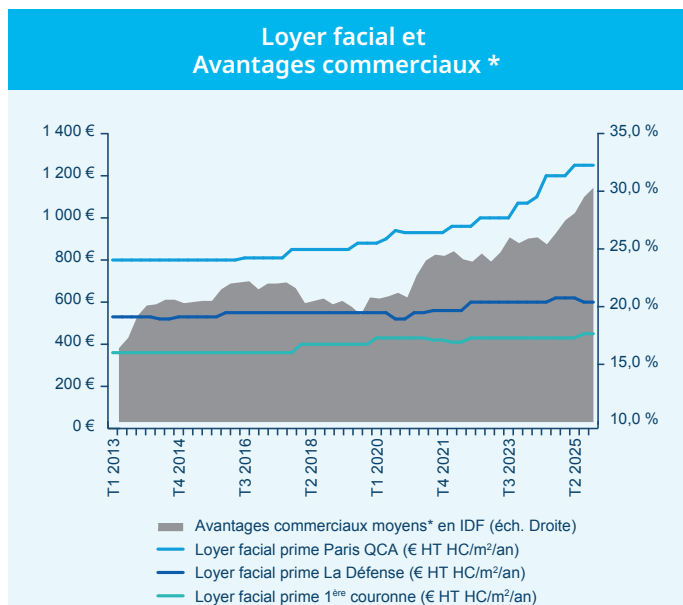
### Marché de Bureaux - Ile-de-France



Source : Amundi Immobilier sur données Immostat et CBRE Recherche (2025 T4)

- 1,6 million de m<sup>2</sup> ont été commercialisés en 2025, soit une baisse de 8 % de la **demande placée**<sup>(1)</sup> de bureaux sur un an.
- 2025 : la 2<sup>ème</sup> année la moins active de la décennie.

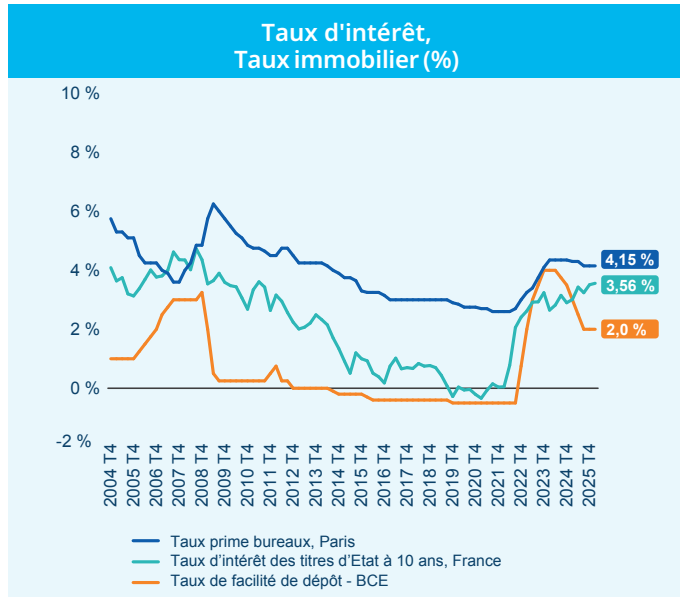
- Les commercialisations de bureaux ont été inférieures à la moyenne décennale dans l'essentiel des grands secteurs tertiaires.
- Des reports de demande vers des localisations non parisiennes, plus abordables, ont été observés.



\* % du loyer facial, surfaces > 1 000 m<sup>2</sup>. Le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties

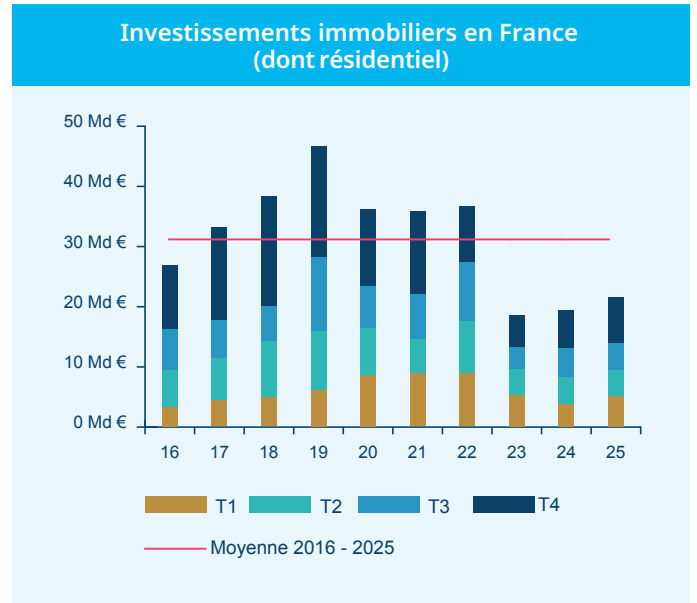
- L'**offre immédiate**<sup>(2)</sup> a continué à augmenter en 2025, de près de +10 % sur un an ; le **taux de vacance**<sup>(3)</sup> francilien dépasse 10 % à fin 2025.
- Les avantages commerciaux des nouveaux baux signés ont fortement crû en 2025, passant de 26,4 % au T4 2024 à 30,3 % au T4 2025 pour des surfaces supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> ; toutes choses égales par ailleurs, cette hausse réduit mécaniquement les loyers effectivement perçus.

## Investissement en immobilier - France



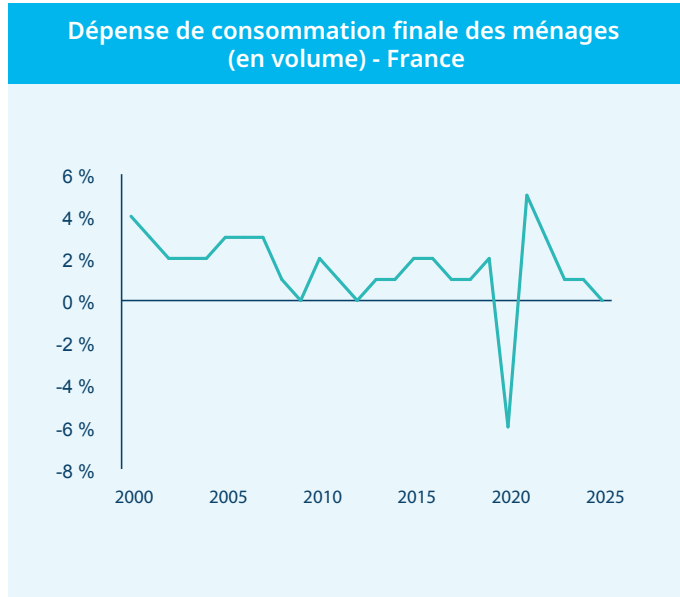
Sources : Amundi Immobilier sur Amundi, BCE, CBRE Recherche (2025 T4); les taux prime antérieurs au T4 2018 proviennent de CBRE Recherche et sont ensuite une estimation Amundi Immobilier (partiellement sur des données brokers), fin de trimestre

- Les taux de rendement se sont globalement stabilisés pour les actifs prime.
- L'écart entre taux à 10 ans de l'État français et taux **prime**<sup>(4)</sup> bureaux est resté inférieur à la moyenne de longue période.



- Les volumes investis en immobilier en France ont atteint 21,5 milliards d'euros en 2025 soit +10 % sur 1 an.
- Le marché reste néanmoins ralenti, avec des volumes en deçà de la moyenne décennale et inférieurs de 40 % à ceux de 2022.

## Commerces - France

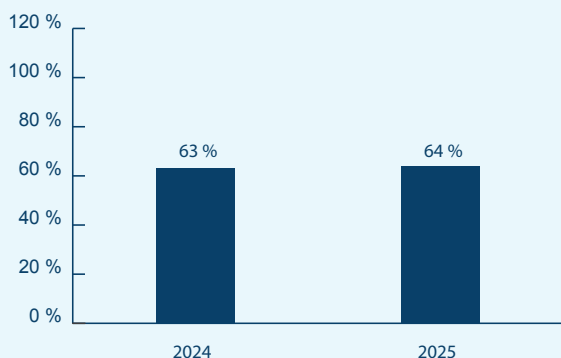


Source : Amundi Immobilier, Insee (2025 T4)

- Si la désinflation de 2025 a pu être favorable à la consommation, celle-ci reste contrainte par le contexte économique et géopolitique.
- Le commerce est très segmenté, selon la localisation et le format, avec par exemple une meilleure résistance des valeurs locatives des localisations prime, et de la demande pour les boutiques de pied d'immeuble inférieur à 600 m<sup>2</sup>.

## Hôtels - France

### Taux d'occupation - hôtels - France

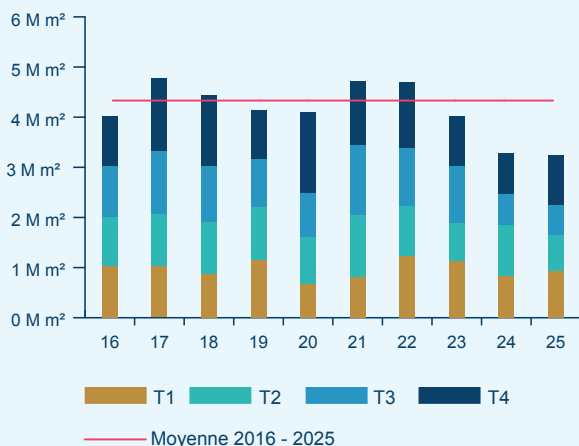


Source : Amundi Immobilier, In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie (2025 T4)

- Les performances hôtelières en France ont été globalement satisfaisantes en 2025, avec une hausse du REVPAR (revenu par chambre) de 2 % sur 1 an en France, porté à la fois par une hausse du taux d'occupation et des prix des chambres (+1 % chacun) d'après In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie.
- Souvent davantage sensibles à la conjoncture économique les segments super économique et économique ont néanmoins un REVPAR en baisse.

## Logistique - France

### Demande placée de logistique France

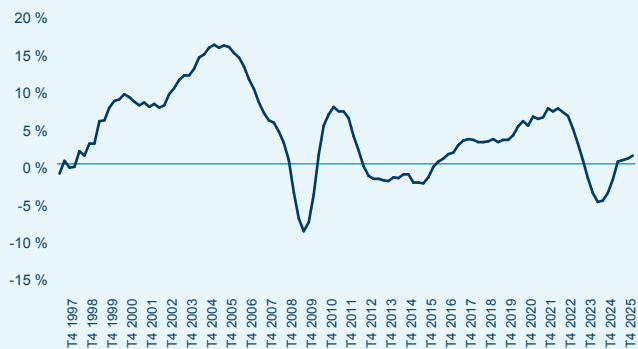


Source : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (2025 T4)

- Avec 3,2 millions de m<sup>2</sup> commercialisés en 2025, la demande placée d'entrepôts logistiques est en recul de 4 % sur 1 an, pénalisée par la baisse de 30 % des entrepôts XXL (>50 000 m<sup>2</sup>), -30 %.
- L'offre immédiate atteint 4,8 millions de m<sup>2</sup> à fin 2025 selon CBRE, en hausse significative sur 1 an malgré un tassement au 4<sup>ème</sup> trimestre.

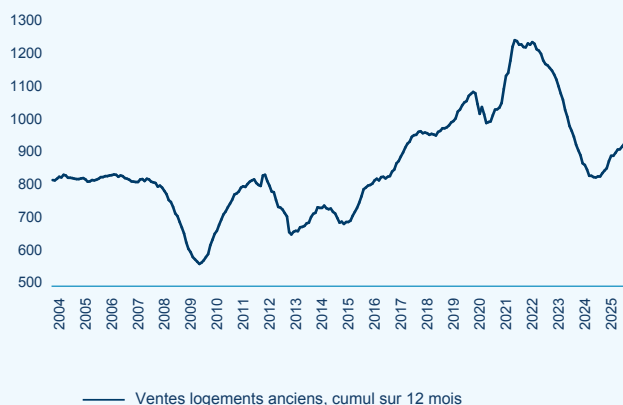
## Résidentiel - France

### Variation sur 12 mois du prix des logements anciens en France métropolitaine



- Les ventes dans l'ancien sont estimées à 951 000 unités en 2025, en hausse de plus de 10 % sur un an, mais nettement inférieures au pic de 2021 (qui était supérieur à 1,2 million).
- Cela a été favorisé par une hausse du pouvoir d'achat immobilier depuis mi-2023 (baisse des prix, taux d'intérêt plus favorables) et à une reprise de la production de crédits à l'habitat.
- Au 4<sup>e</sup> trimestre 2025, les prix des logements anciens en France métropolitaine sont en hausse de 1,1 % sur un an, avec une hétérogénéité temporelle (baisse aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> trimestres) et géographique.

### France - Vente de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier IGEDD d'après DGFIP (MEDOC), bases notariales, Insee (T4 2025) ; données CJO-CVS

## Convictions et Perspectives économiques 2026 - Europe

Si des tendances comme la diversification des investissements par classes d'actifs immobiliers ou la grande segmentation des marchés immobiliers devraient se poursuivre, les perspectives de 2026 sont désormais très dépendantes de l'évolution du conflit en Iran et de ses répercussions sur les prix de l'énergie, l'inflation et les taux d'intérêt. Ce contexte renforce l'incertitude déjà significative et peut augmenter l'attentisme. Le conflit a des impacts « stagflationnistes » (ralentissement ou stagnation économique et stimulation de l'inflation). L'inflation plus élevée que prévue (via le coût de l'énergie notamment) devrait favoriser l'indexation des loyers des baux en cours, qui était ralentie voire négative pour certains trimestres de 2025.

Dans la lignée des dernières années, les actifs à sous-jacents démographiques comme la santé ou le résidentiel devraient continuer à attirer les investisseurs.

Deux scénarii principaux sont actuellement envisagés : un choc temporaire et un choc prolongé.

Dans le cas du choc temporaire, l'inflation serait plus élevée quelques mois avant de se normaliser. Dans ce cadre les impacts sur la croissance économique et les marchés immobiliers resteraient dans l'ensemble limités, laissant envisager la poursuite de la hausse des volumes investis en immobilier. Il faudra rester attentif au positionnement des investisseurs quant aux écarts entre taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans et taux immobiliers, déjà réduits sur certains marchés comme les bureaux prime franciliens. Les marchés locatifs, resteraient très segmentés et la demande locative serait contrainte par la croissance économique modeste mais favorisée par la résilience de l'emploi. Malgré des reports observés vers des actifs et localisations plus abordables, une hausse des loyers prime bureaux est envisagée. En Ile-de-France, les marchés resteraient très segmentés y compris pour les loyers, et l'offre de bureaux devrait rester dans l'ensemble assez abondante en l'absence de fort rebond attendu de la demande placée ; si cela se confirme, le taux de vacance pour les bureaux franciliens ne devrait pas diminuer en 2026.

Dans l'autre scénario, l'inflation serait plus persistante, amenant à des effets de second tour comme des pressions haussières sur les salaires et une augmentation des anticipations d'inflation. Dans ce scénario, la possibilité de voir les banques centrales remonter leurs taux d'intérêt pour combattre l'inflation est accrue. Ce scénario apparaît davantage adverse pour l'immobilier avec un risque plus élevé de hausse des taux de rendement et pouvant impacter négativement les prix des actifs selon les anticipations et le comportement des investisseurs. Ce scénario est également moins favorable aux dynamiques locatives et de volumes investis que le scénario de choc de court terme.

Sources : Amundi Immobilier, Amundi Institute, brokers, CBRE Recherche, Immostat, In Extenso Tourisme Culture et hôtellerie, IGEDD, Insee (2025 T4)

### Définitions

<sup>(1)</sup> **Demande placée** : ensemble des locations ou ventes à l'occupant (par opposition aux ventes à investisseurs) portant sur des locaux à usage de bureaux.

<sup>(2)</sup> **Offre immédiate** : toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

<sup>(3)</sup> **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.

<sup>(4)</sup> **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** Taux de rendement procuré par la location aux conditions de marché des actifs - parfois peu nombreux - les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible. C'est le taux le plus bas pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés.

# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2025

### Résumé de l'activité de la SCPI

En 2025, le taux d'occupation financier de votre SCPI s'élève à 98,42 %. Au cours de l'année, la société de gestion a signé 31 baux résidentiels. Un local commercial de 125 m<sup>2</sup> est néanmoins vacant depuis le 30 septembre 2025 représentant environ 2,25 % de la valorisation de l'immeuble, les travaux de rafraîchissement ont été réalisés et la commercialisation a été initiée lors du premier trimestre 2026.

En ce début d'année 2026, nous avons le plaisir de vous annoncer le renouvellement du bail avec notre plus important locataire, l'exploitant des salons. Il a pris effet le premier janvier pour une durée de onze années. Les conditions financières sont comparables avec les précédentes, ce qui nous permet de pérenniser un revenu locatif important pour la SCPI sur une longue période.

### Distribution et report à nouveau

Le résultat comptable de l'Oustal des Aveyronnais atteint 1,38 M€ soit 49,14 € par part, en hausse de 12,3 % comparativement à 2024.

En accord avec le Conseil de Surveillance, la société de gestion a décidé de fixer à 10 € par part et par trimestre les 3 premiers acomptes 2025 et, compte tenu du résultat au 31 décembre 2025 et des perspectives 2026, le 4<sup>ème</sup> acompte a été fixé à 13 € par part, soit une distribution annuelle de 43 € par part. Le report à nouveau est de 80,34 € par part.

(en €)	Cumul	par part
<b>Report à nouveau (RAN) comptable début période</b>	2 078 286,79	74,20
<b>Résultat comptable</b>	1 376 428,83	49,14
<b>Distribution brute annuelle</b>	-1 204 430,00	-43,00
<b>Report à nouveau (RAN) comptable après affectation du résultat</b>	2 250 285,62	80,34

### Valorisation du patrimoine et valeur de part

Concernant la valorisation immobilière de votre actif, l'expert a estimé qu'il s'était apprécié de 2,16 % en 2025. La vacance du local commercial au 31 décembre 2025 a entraîné une baisse de valorisation qui a été compensée par les autres surfaces. La valeur d'expertise hors droits de l'actif de L'Oustal des Aveyronnais s'élève à 37,92 M€ au 31 décembre 2025.

Cette hausse de la valorisation immobilière entraîne mécaniquement une hausse de la valeur de réalisation et de reconstitution de votre SCPI, respectivement de 2,50 % et 2,93 %.

Au 31 décembre 2025, la valeur de réalisation atteint 40,63 M€ soit 1 450,56 € par part et la valeur de reconstitution est de 45,96 M€ soit 1 640,91 € par part.

Concernant le marché des parts de votre SCPI, 248 parts ont été échangées sur le marché secondaire en 2025 contre 26 en 2024. Le prix de transaction moyen sur l'année atteint 1 065,33 € par part (revenant au vendeur).

### Perspectives 2026 de la SCPI

La SCPI continue de réaliser des travaux de remise en état et d'amélioration des appartements, ils représentent 104 K€ en 2025. Ces travaux vont se poursuivre progressivement dans les prochaines années.

La commercialisation du local commercial représente notre principal objectif en 2026.

Un espace de bureau de 57 m<sup>2</sup> se libérera au 31 décembre 2026. Nous anticipons déjà sa commercialisation dans les meilleures conditions possible.

### Distribution prévisionnelle

En accord avec le Conseil de Surveillance, la stratégie de distribution fixée par la Société de Gestion reste identique pour 2026, soit une distribution brute de 10,00 € par part et par trimestre. La distribution du 4<sup>ème</sup> trimestre pourra être ajustée en fonction des résultats 2026 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2027.

### Dématérialisation

Dans le cadre de l'évolution réglementaire, la société de gestion a engagé une démarche de dématérialisation progressive des communications aux associés, avec une mise à disposition des documents sur son site internet, sauf demande expresse du format papier. Cette approche vise à réduire les coûts pour la SCPI et l'empreinte environnementale.

## Les Comptes de la SCPI

### Présentation simplifiée du compte de résultat, de la distribution de la SCPI

(en €)	31/12/2025	31/12/2024	Var
	(a)	(b)	(a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	2 155 402,21	2 122 319,40	
Autres produits	-	-	
Produits financiers <sup>(2)</sup>	63 499,34	89 881,57	
<b>Sous-total Produits</b>	<b>2 218 901,55</b>	<b>2 212 200,97</b>	<b>0,30 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-211 649,13	-224 640,29	
Frais généraux	-323 156,03	-217 578,61	
Travaux de remise en état	-104 137,38	-101 292,09	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-194 636,81	-260 566,70	
Provisions pour charges non récupérables	-8 893,37	-182 601,42	
Charges financières sur emprunts			
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>-842 472,72</b>	<b>-986 679,11</b>	<b>-14,62 %</b>
Résultat exceptionnel	-	-	0,00 %
<b>Résultat comptable</b>	<b>1 376 428,83</b>	<b>1 225 521,86</b>	<b>12,31 %</b>
Résultat comptable par part	49,14	43,75	12,31 %
Distributions brutes par part	-43,00	-40,00	7,50 %
<i>Dont Distribution de Report à nouveau (RAN)</i>	-	-	
<b>Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part</b>	<b>80,34</b>	<b>74,20</b>	<b>8,28 %</b>

(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 redditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables et net des dépenses pour gros entretiens

## Précisions sur certains postes de charges

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état)

(en €)	31/12/2025	31/12/2024	Var
	(a)	(b)	(a-b)/b
Entretiens et réparations	-57 722,48	-62 412,45	
Assurances	-5 949,38	-5 500,75	
Honoraires <sup>(1)</sup>	-56 370,14	-75 343,08	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-91 607,13	-80 671,12	
Autres	-	-712,89	
<b>Total</b>	<b>-211 649,13</b>	<b>-224 640,29</b>	<b>-5,78 %</b>

(1) Honoraires de gestion technique et de gestion locative

### Dont entretien et réparations 57 722,48 €

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.

### Provisions pour gros entretien

(en €)	2026	2027	2028	2029	2030	Total
Plan de gros entretien au 31/12/2025	-592	-80	-80	-80	-80	-912
%	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %	
<b>Stock Provision au 01/01/2025</b>	<b>-732</b>					<b>-732</b>
Dotation au 31/12/2025	-170					-170
Reprise au 31/12/2025	150					150
<b>Provision GE au 31/12/2025</b>	<b>-752</b>	<b>-64</b>	<b>-48</b>	<b>-32</b>	<b>-16</b>	<b>-752</b>

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 2026-2030.

## La politique de cessions et d'acquisitions

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

## Les frais généraux

(en €)	31/12/2025	31/12/2024	Var.
	(a)	(b)	(a-b)/b
Rémunérations de gestion	-101 952,12	-96 397,80	
Honoraires de commissaires aux comptes	-7 145,00	-6 562,40	
Frais divers de gestion	-214 058,91	-114 618,41	
<b>Total</b>	<b>-323 156,03</b>	<b>-217 578,61</b>	<b>48,52 %</b>

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 (68 743,04 €),
  - Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (43 007,99 €),
  - Les frais bancaires (4 471,97 €),
  - La cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises, la TVA non récupérable et la cotisation AMF (88 333,37 € €).

### 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.

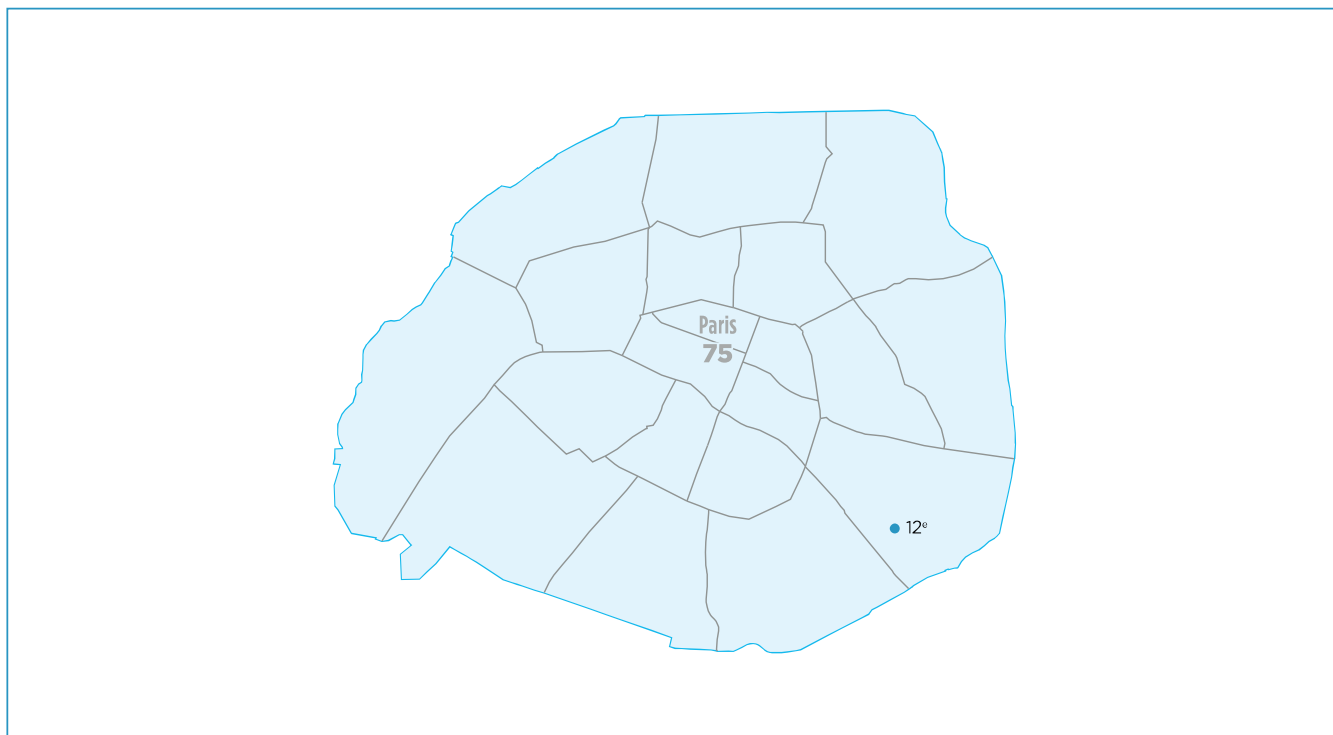
Sites	Nature	(en €)
Paris	Remise en état locative	-104 137,38
<b>Total</b>		<b>-104 137,38</b>

### Provision pour charges non récupérables

La provision pour charges non récupérables se décompose comme suit :

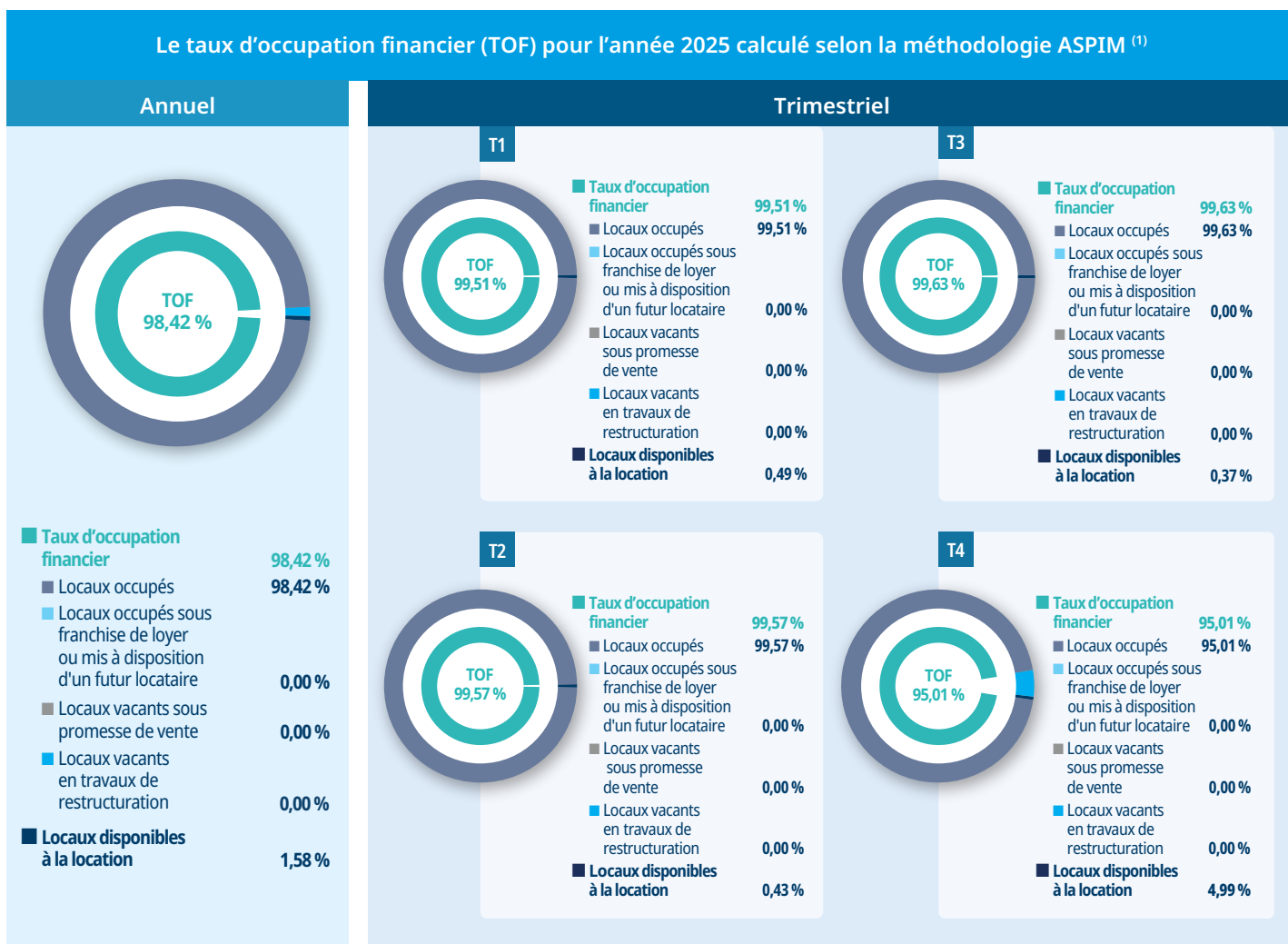
- des charges sur lots vacants pour 12 383,28,
- des charges non récupérables pour 116 147,25,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour -119 637,16.

## Le patrimoine immobilier de L'Oustal des Aveyronnais



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

### Gestion locative des immeubles



(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier

## Les baux ayant pris effet en 2025

Concernant les logements, le renouvellement usuel des locataires a entraîné la prise d'effet de 31 nouveaux baux durant l'année 2025.

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2025, il y avait 1 local commercial vacant.

## Les contentieux

(en €)	31/12/2025	31/12/2024	Var
	(a)	(b)	(a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-1 848,68	40,00	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-29 622,68	-1 848,68	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	1 477,21	-40,00	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-29 994,15</b>	<b>-1 848,68</b>	<b>1522,46 %</b>

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

La provision pour créances douteuses de votre SCPI s'établit au 31/12/2025 à 29 994,15 € contre 1 848,68 € en 2024, soit une dotation nette annuelle de 28 145,47 €.

Cette dernière résulte :

- de dotations aux provisions pour créances douteuses au cours de l'année à hauteur de 29 622,68 €,
- de reprises pour diminution de créances représentant 1 477,21 € issues des actions de recouvrement.

## 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 2025.

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 37 920 000,00 € hors droits et à 40 953 600,00 € 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 31/12/2025 de 40 630 254,56 €.

(en €)	2025	2024	Évolution 2025/2024
Valeurs de réalisation	40 630 254,56	39 638 255,73	2,50 %

## Le marché des parts

### Marché Secondaire

248 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2025.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/03/2025	22	1 090,00
30/04/2025	2	905,00
30/06/2025	48	1 101,00
31/07/2025	68	1 101,00
31/08/2025	44	1 200,00
30/09/2025	15	1 113,00
31/10/2025	14	850,00
30/11/2025	26	850,00
31/12/2025	9	800,00

125 parts sont en attente de cession au 31/12/2025

### Marché de gré à gré

95 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2025.

## PERFORMANCE \*

### Taux de rendement interne (TRI)

Le TRI a été calculé sur la base du dernier prix de transaction revenant au vendeur de 800,00 € (hors frais payés par l'acquéreur), malgré un prix moyen de transaction en 2025 de 1 065,33 € (hors frais payés par l'acquéreur).

TRI indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des distributions brutes sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.



Taux de rendement interne (TRI)<sup>(1)</sup>

10 ans  
(2015-2025)

1,00 %

### Performance globale annuelle

Performance globale annuelle

=

Distribution brute de l'année n

+ Variation du prix de part acquéreur moyen entre les années n et n-1

Prix de part acquéreur moyen année N-1



Performance globale annuelle<sup>(1)</sup>

2025

3,13 %

2024

-18,18 %

### Taux de distribution

Le taux de distribution de la SCPI

=

Distribution brute, versée au titre de l'année n

Prix acquéreur moyen (année N-1)

	2025	2024
Taux de distribution <sup>(1)</sup>	3,70 %	2,72 %
■ Distribution brute par part	43,00 €	40,00 €
- Dont revenus non récurrents <sup>(3)</sup> en %	-	-
- Dont impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé <sup>(4)</sup> en %	-	-
■ Prix acquéreur moyen (année N-1)	1 162,61 €	1 469,81 €

Calcul de la distribution brute par part	2025	2024	
Distribution brute <sup>(2)</sup>	= A + B	43,00 €	40,00 €
= Distribution avant impôt sur revenus financiers	A	43,00 €	40,00 €
+ Impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé <sup>(4)</sup>	B = (a)+(b)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur la plus-value des cessions d'actifs <sup>(5)</sup>	(a)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger <sup>(6)</sup>	(b)	0,00 €	0,00 €
• Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(7)</sup>	(c)	0,02 €	0,02 €
Distribution versée après impôt sur revenus financiers	C = A - (c)	42,98 €	39,98 €

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

	2025	2024	2023	2022	2021
Prix acquéreur moyen	1 155,99 €	1 162,61 €	1 469,81 €	1 501,52 €	1 433,52 €
Variation n/n-1	-0,57 %	-20,90 %	-2,11 %	4,74 %	1,68 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	1 450,56	1 415,15	1 368,05	1 418,77 €	1 450,02 €
Variation n/n-1	2,50 %	3,44 %	-3,57 %	-2,16 %	4,22 %

\* Source : Amundi Immobilier.

(1) Valeurs au 31/12/2025.

(2) Distribution avant prélèvement forfaitaire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé en France ou à l'étranger, intègre les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées. La distribution brute est considérée au titre de l'année N, sans considération du délai de jouissance, opposable, le cas échéant, aux nouveaux porteurs.

(3) La distribution non récurrente comprend la distribution de plus-values de cessions d'immeubles ainsi que le recours au report à nouveau.

(4) Impôts payés sur les plus-values des cessions d'actifs et sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger (n'intègre pas les impôts payés sur les revenus financiers en France).

(5) En cas de vente d'un immeuble par la SCPI, les associés sont redevables de l'éventuel impôt sur la plus-value. Pour les associés personnes physiques ou morales non assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'impôt est prélevé directement par le notaire, lors de la vente de l'immeuble, la fiscalité est payée directement par la SCPI pour le compte de l'associé. Pour les associés qui ne sont pas, en tout ou partie, assujettis à cet impôt en raison de leur statut fiscal, une distribution de régularisation est réalisée.

(6) Quant à l'imposition des revenus éventuels perçus de l'étranger, l'impôt étranger peut être neutralisé en France afin d'éviter la double imposition, selon les conventions fiscales en vigueur entre la France et les pays concernés. Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle et du taux d'imposition propre à chaque associé. Le dispositif fiscal est susceptible d'évoluer. Les porteurs ayant investi via des unités de compte (UC) ne bénéficient pas directement des crédits d'impôt éventuels, ceux-ci étant attribués à l'assureur.

(7) S'agissant des associés personnes physiques résidentes en France, les revenus financiers sont soumis au prélèvement forfaitaire de 30 % : imposition à l'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (sauf cas de dispense justifié) et prélèvements sociaux au taux de 17,2 % (jusqu'au 31/12/2025). Le montant mentionné est un montant moyen calculé pour une part en jouissance sur la période. Ces retenues à la source viennent en déduction du montant distribué par la SCPI. Ces chiffres peuvent varier selon la situation fiscale et les conditions d'imposition à l'étranger des dividendes perçus par les porteurs.

## 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 2025. 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 2025.

### 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 2025.

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 01/01/2026

Les développements ci-après ne constituent qu'un résumé du régime fiscal applicable aux revenus imposables au titre de l'année 2025. 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 (ci-après « CGI »), les SCPI n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés (ci-après « 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 (ci-après « IR »), soit de l'IS, 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

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

## 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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-proprétaire, 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-proprétaire 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-proprété 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-proprétaire de parts d'une société détenant un immeuble loué, pour financer l'acquisition de la nue-proprété 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. A 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 % (applicable jusqu'au 31 décembre 2025, soit une imposition globale de 30 %).

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, le taux de la CSG est porté à 10,6 % sur certains revenus du capital (dont les dividendes et les produits de placement à revenu fixe), portant ainsi le taux global des prélèvements sociaux de 17,2 % à 18,6 %. Cette augmentation entraîne mécaniquement une hausse du taux global d'imposition des revenus soumis au PFU, qui passe de 30 % à 31,4 % (18,6 % de prélèvements sociaux + 12,8 % de PFU).

### 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

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.

### Détermination de l'assiette imposable

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.

### Modalités d'imposition

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<sup>er</sup> 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 dont le taux global a été porté à 18,6 % à compter de l'imposition des revenus 2025 pour certains revenus du capital (dont les plus-values de cession de valeurs mobilières). 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 pacés, 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 %). 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)

L'impôt sur la fortune immobilière (« IFI ») 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 notoires et leurs enfants mineurs) excède 1 300 000 € au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition.

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<sup>er</sup> 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.

À 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-proprétaire 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, (ii) les intérêts échus et non payés au 1<sup>er</sup> janvier et (iii) les intérêts courus au 1<sup>er</sup> 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.

### 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 bénéficiaires 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 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 soumise 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 transparente 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 États 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 18 avril 2025, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, Antigua-et-Barbuda, Îles Turques-et-Caïques, Vanuatu, Fidji, Guam, Îles Vierges américaines, Palaos, Panama, Russie, Samoa, Samoa américaines, et Trinité-et-Tobago (les Seychelles, les Bahamas et le Belize ont été retirés) .

### 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'État 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<sup>er</sup> 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 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 ou britannique 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.

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'État 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 réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'État 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'État 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'État 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 %. Sauf exceptions, 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 immobilières réalisées par les associés personnes physiques non-résidents supportent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 % (porté à 18,6 % <sup>(1)</sup> pour les plus-values réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026) ou uniquement le prélèvement de solidarité au taux de 7,5 % lorsque lesdits associés relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace économique européen (Union-Européenne, Islande, Norvège, Liechtenstein) ou de la Suisse ou britanniques et ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

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 État de résidence, est incertaine.

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<sup>er</sup> 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.

### La fiscalité pour une part (en €) <sup>(1)</sup>

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Distribution brute	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
49,14	43,00	59,94	57,67	2,27

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2025

(1) « Cette position, fondée sur une lecture stricte des textes, est sujette à débat et appelle une clarification de l'administration fiscale ».

# 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

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 trois (3) membres au moins et de douze (12) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

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, un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisi en dehors de ses membres. Ils forment ensemble le Bureau du Conseil de Surveillance.

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.

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.

Ce dernier peut être modifié par le Conseil de Surveillance en concertation avec la Société de Gestion.

### 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

### B) 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> 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 et du Contrôle Interne 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. 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 sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. À 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.

Le Responsable Conformité et Contrôle Interne a un double rattachement :

- rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
- rattachement à la Direction de la Ligne Métier Conformité du groupe Amundi.

Le Comité Conformité tenu de façon périodique, a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

### 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 Investissement Responsable 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 Investissement Responsable 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 31 janvier 2025, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2024 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2025.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2025, 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 2025, 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 (133 bénéficiaires<sup>(1)</sup>) s'est élevé à 11 520 936 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 586 493 euros, soit 83 % 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 : 1 934 443 euros, soit 17 % 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.

Du fait du nombre réduit de « cadres dirigeants et cadres supérieurs » (4 bénéficiaires) et de « gérants décisionnaires » dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun bénéficiaire), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

## 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 :

- Performance brute/absolue/relative des stratégies d'investissement (basées sur des composites GIPS) sur 1, 3, 5 ans,
- Performance en fonction du risque basée sur Ratio d'Information / Ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans

- Classements concurrentiels à travers les classements Morningstar
- Collecte nette / demande de soumission, mandats réussis
- Performance fees
- Investissement Responsable :
- Respecter la politique « beat the benchmark » de l'Investissement Responsable,
- Délivrer de l'alpha tout en respectant les objectifs Investissement Responsable des fonds (basés sur le rating d'Amundi),
- Dans le contexte des nouvelles politiques d'exclusion, désinvestir selon le calendrier, lorsqu'il y a lieu,
- Contribuer au développement de l'offre Net Zéro

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, et des règles légales
- Qualité du management
- Innovation/développement produit
- Transversalité et partage des meilleures pratiques
- Engagement commercial incluant la composante Investissement Responsable dans les actions commerciales
- Investissement Responsable :
- Respect de la politique Investissement Responsable,
- Intégration de l'Investissement Responsable dans les processus d'investissement,
- Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
- Aptitude à concilier la combinaison rendement et Investissement Responsable (rendement / risque ajusté de l'Investissement Responsable),
- Intégration de la composante Investissement Responsable dans l'engagement des clients.

### 2. Fonctions commerciales

Critères quantitatifs :

- Collecte nette, notamment pour les produits Investissement Responsable
- Revenus
- Collecte brute
- Développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits
- Investissement Responsable :
- Nombre d'actions commerciales par an et capacité à présenter l'offre Investissement Responsable, notamment en matière de prospection,
- Nombre de clients contactés sur leur stratégie Net Zéro

Critères qualitatifs :

- Respect des règles de risque, de conformité, 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
- Investissement Responsable :
- Aptitude à expliquer et promouvoir les politiques, l'expertise et les solutions Investissement Responsable d'Amundi,
- Capacité à promouvoir et diffuser les connaissances sur l'Investissement Responsable en interne et en externe,
- Accompagnement des clients dans le nouveau contexte SFDR.

(1) Nombre de collaborateurs (CDI, CDD) payés au cours de l'année, qu'ils aient été ou non encore présents au 31/12/2025

### 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.

À 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

En décembre 2021, Amundi a présenté son nouveau plan d'action 2022-2025, intitulé « Ambitions ESG 2025 » qui définit trois objectifs :

- renforcer le niveau d'ambition de ses solutions d'épargne en matière d'investissement responsable ;
- mobiliser le plus grand nombre possible d'entreprises afin de définir des stratégies crédibles pour s'aligner sur l'objectif « zéro émission nette » à l'horizon 2050 ;
- aligner ses collaborateurs et ses actionnaires sur ses nouvelles ambitions.

En 2025, Amundi atteint les ambitions Climat définies par cette stratégie quant à :

#### 1. L'intégration de l'enjeu climatique dans la conduite de son activité, au travers notamment

- d'un dispositif d'alignement et de formation des collaborateurs,
- de formation des administrateurs,
- de réduction des émissions de GES des opérations directes ou encore de la contribution continue aux efforts de l'industrie avec en particulier l'accompagnement de nos clients sur les enjeux climatiques.

#### 2. L'intégration de l'enjeu climatique dans sa gestion pour compte de tiers, avec

- le développement d'une note de transition à disposition des gérants actifs et publiée dans les reportings clients
- ou encore le développement d'une offre *Climat* sur l'ensemble des grandes classes d'actifs.

#### 3. L'intégration des enjeux climatiques dans les actions envers les entreprises, qui a abouti à

- une augmentation du périmètre de dialogue actionnarial sur le sujet climatique de plus de 1 800 entreprises par rapport à 2022.

La **Stratégie Climat 2028** sera présentée lors de l'assemblée générale annuelle d'Amundi.



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

Amundi Immobilier se distingue par son engagement responsable en obtenant la note de 5 étoiles sur 5 aux évaluations PRI en 2025.

## 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.

**—ASPIM**

ASSOCIATION FRANÇAISE  
DES SOCIÉTÉS  
DE PLACEMENT IMMOBILIER

Dès 2018, Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (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).

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.

## 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 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	22 813 509,69	22 641 510,86
Valeur de réalisation	40 630 254,56	39 638 255,73
Valeur de reconstitution	45 961 883,23	44 654 939,05
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	814,48	808,34
Valeur de réalisation	1 450,56	1 415,15
Valeur de reconstitution	1 640,91	1 594,25

### 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.

### Évolution du capital fin de période

	2021	2022	2023	2024	2025
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	1 611	1 603	1 592	1 598	1 592

### Évolution du marché secondaire des parts

	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de parts cédées ou retirées	148	172	89	26	248
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,53 %	0,61 %	0,32 %	0,09 %	0,89 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	8	53	169	497	125
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)	2 137,95	2 380,09	1 903,98	278,57	4 826,39

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

### Évolution de la distribution par part sur 5 ans

(en €)	2021	2022	2023	2024	2025
Report à nouveau avant affectation du résultat	63,93	69,16	70,21	70,45	74,20
Distribution brute versée au titre de l'année	-40,00	-42,00	-40,00	-40,00	-43,00
Résultat de l'exercice	45,23	43,05	40,24	43,75	49,14
Report à nouveau après affectation du résultat	69,16	70,21	70,45	74,20	80,34
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

### Emploi des fonds

(en €)	2024	Variation	2025
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>19 833 434,07</b>	0,00	<b>19 833 434,07</b>
Capital	17 086 100,00		17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07		2 747 334,07
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-18 882 090,20</b>	<b>105 121,86</b>	<b>-18 776 968,34</b>
Report à nouveau	1 973 164,93	105 121,86	2 078 286,79
Investissements	-20 855 255,13	-	-20 855 255,13
<b>Montant restant à investir (I+II)</b>	<b>951 343,87</b>	<b>105 121,86</b>	<b>1 056 465,73</b>

## 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 31/12/2025 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
Nombres de factures concernées		21	8		23	52
Montant total des factures concernées HT		7 925,25	4 564,70		117 056,10	129 546,05
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		0,27 %	0,16 %	0,00 %	4,05 %	4,48 %

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 31/12/2025 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
Nombres de factures concernées	1	1	1			3
Montant total des factures concernées HT	5 654,83	19 043,54	130 000,00			154 698,37
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice	0,37 %	1,24 %	8,47 %	0,00 %	0,00 %	10,08 %

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)	2021		2022		2023		2024		2025	
Pour une part en jouissance	€	% total revenus	€	% total revenus	€	% total revenus	€	% total revenus	€	% total revenus
<b>Revenus<sup>(1)</sup></b>										
Recettes locatives brutes	66,58	98,17 %	66,06	99,24 %	71,93	97,50 %	75,71	94,81 %	76,92	97,10 %
Produits financiers	0,06	0,10 %	0,07	0,10 %	1,79	2,43 %	3,21	4,02 %	2,27	2,86 %
Produits divers	1,17	1,73 %	0,44	0,66 %	0,06	0,08 %	0,93	1,17 %	0,03	0,04 %
<b>Total des revenus</b>	<b>67,82</b>	<b>100,00 %</b>	<b>66,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>73,78</b>	<b>100,00 %</b>	<b>79,85</b>	<b>100,00 %</b>	<b>79,22</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes<sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-3,07	-4,53 %	-3,11	-4,67 %	-3,31	-4,49 %	-3,44	-4,31 %	-3,64	-4,59 %
Autres frais de gestion	-4,87	-7,18 %	-4,84	-7,27 %	-3,79	-5,14 %	-4,33	-5,42 %	-7,90	-9,97 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-8,46	-12,48 %	-3,27	-4,92 %	-11,57	-15,68 %	-8,94	-11,19 %	-5,78	-7,29 %
Charges locatives non récupérables	-6,20	-9,14 %	-9,07	-13,63 %	-7,44	-10,09 %	-10,11	-12,66 %	-11,14	-14,06 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-22,60</b>	<b>-33,32 %</b>	<b>-20,29</b>	<b>-30,49 %</b>	<b>-26,12</b>	<b>-35,40 %</b>	<b>-26,82</b>	<b>-33,58 %</b>	<b>-28,45</b>	<b>-35,92 %</b>
<b>Charges internes<sup>(1)</sup></b>										
<b>Amortissements</b>										
- Patrimoine										
- Autre										
<b>Provisions nettes<sup>(2)</sup></b>										
- Pour travaux	-5,36	-7,90 %	-3,21	-4,82 %	-7,43	-10,06 %	-6,60	-8,27 %	-0,71	-0,90 %
- Autres	5,37	7,91 %	0,00	0,00 %	-	0,00 %	-2,68	-3,35 %	-0,91	-1,15 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>0,01</b>	<b>0,02 %</b>	<b>-3,21</b>	<b>-4,82 %</b>	<b>-7,43</b>	<b>-10,06 %</b>	<b>-9,28</b>	<b>-11,63 %</b>	<b>-1,62</b>	<b>-2,05 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-22,59</b>	<b>-33,31 %</b>	<b>-23,51</b>	<b>-35,31 %</b>	<b>-33,55</b>	<b>-45,47 %</b>	<b>-36,10</b>	<b>-45,21 %</b>	<b>-30,08</b>	<b>-37,97 %</b>
Charges financières	-0,01	-0 %	-0,01	-0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
<b>Résultat courant</b>	<b>45,23</b>	<b>66,68 %</b>	<b>43,05</b>	<b>64,67 %</b>	<b>40,24</b>	<b>54,53 %</b>	<b>43,75</b>	<b>54,79 %</b>	<b>49,14</b>	<b>62,03 %</b>
Produits exceptionnels	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
Charges exceptionnelles	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %	-	0 %
<b>Résultat net comptable</b>	<b>45,23</b>	<b>66,68 %</b>	<b>43,05</b>	<b>64,67 %</b>	<b>40,24</b>	<b>54,53 %</b>	<b>43,75</b>	<b>54,79 %</b>	<b>49,14</b>	<b>62,03 %</b>
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) <sup>(3)</sup>	-5,23	-7,70 %	-1,05	-1,58 %	-0,24	-0,32 %	-3,75	-4,70 %	-6,14	-7,75 %
<b>Revenu brut distribué</b>	<b>40,00</b>	<b>58,98 %</b>	<b>42,00</b>	<b>63,09 %</b>	<b>40,00</b>	<b>54,21 %</b>	<b>40,00</b>	<b>50,09 %</b>	<b>43,00</b>	<b>54,28 %</b>

(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 2025

## ÉTAT DU PATRIMOINE

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - Placements immobiliers</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
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	37 920 000,00	20 855 255,13	37 120 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>20 855 255,13</b>	<b>37 920 000,00</b>	<b>20 855 255,13</b>	<b>37 120 000,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-752 000,00		-732 000,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-752 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-732 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>20 103 255,13</b>	<b>37 920 000,00</b>	<b>20 123 255,13</b>	<b>37 120 000,00</b>
<b>II - Immobilisations financières</b>				
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				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III - Actifs d'exploitation</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	100 000,12	100 000,12	100 000,12	100 000,12
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>100 000,12</b>	<b>100 000,12</b>	<b>100 000,12</b>	<b>100 000,12</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	702 043,25	702 043,25	1 112 359,06	1 112 359,06
Provisions pour dépréciation des créances	-29 994,15	-29 994,15	-1 848,68	-1 848,68
Autres créances	126 250,44	126 250,44	161 448,76	161 448,76
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>798 299,54</b>	<b>798 299,54</b>	<b>1 271 959,14</b>	<b>1 271 959,14</b>

## ÉTAT DU PATRIMOINE (SUITE)

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	3 105 834,41	3 105 834,41	2 450 443,24	2 450 443,24
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	25 961,77	25 961,77	183 824,50	183 824,50
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>3 131 796,18</b>	<b>3 131 796,18</b>	<b>2 634 267,74</b>	<b>2 634 267,74</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>4 030 095,84</b>	<b>4 030 095,84</b>	<b>4 006 227,00</b>	<b>4 006 227,00</b>
<b>IV - Passifs d'exploitation</b>				
Provisions pour risques et charges	-73 237,68	-73 237,68	-73 188,02	-73 188,02
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-443 760,19	-443 760,19	-435 793,09	-435 793,09
Dettes d'exploitation	-154 639,57	-154 639,57	-415 860,56	-415 860,56
Dettes diverses	-648 203,84	-648 203,84	-572 379,60	-572 379,60
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-1 319 841,28</b>	<b>-1 319 841,28</b>	<b>-1 497 221,27</b>	<b>-1 497 221,27</b>
<b>V - Comptes de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance	-	-	9 250,00	9 250,00
Autres comptes de régularisation	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 250,00</b>	<b>9 250,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>22 813 509,69</b>		<b>22 641 510,86</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>40 630 254,56</b>		<b>39 638 255,73</b>

(\*) 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<sup>er</sup> juillet 1971

## TABLEAU DE LA VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	17 086 100,00			17 086 100,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>17 086 100,00</b>		<b>0,00</b>	<b>17 086 100,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
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		0,00	-1 522 762,90
<b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>2 747 334,07</b>		<b>0,00</b>	<b>2 747 334,07</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
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	1 973 164,93	105 121,86		2 078 286,79
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>2 702 954,93</b>	<b>105 121,86</b>	<b>0,00</b>	<b>2 808 076,79</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	1 225 521,86	-1 225 521,86	1 376 428,83	1 376 428,83
Acomptes sur distribution	-1 120 400,00	1 120 400,00	-1 204 430,00	-1 204 430,00
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>105 121,86</b>	<b>-105 121,86</b>	<b>171 998,83</b>	<b>171 998,83</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>22 641 510,86</b>	<b>0,00</b>	<b>171 998,83</b>	<b>22 813 509,69</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2025.

## ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Il n'y a pas d'engagement réciproque en 2025.

## COMPTE DE RÉSULTAT

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - Résultat de l'activité immobilière</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	2 154 587,52		2 120 677,85	
Charges facturées	738 387,48		881 005,29	
Produits des participations contrôlées	-		-	
Produits annexes	814,69		1 641,55	
Reprise de provisions	149 129,68		-	
Transfert de charges immobilières	0,00		24 469,87	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>3 042 919,37</b>		<b>3 027 794,56</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	738 387,48		881 005,29	
Travaux de gros entretiens	149 129,68		530,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	161 859,86		250 359,68	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	169 129,68		185 000,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-		-	
Autres charges immobilières	162 820,02		282 643,99	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>1 381 326,72</b>		<b>1 599 538,96</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>1 661 592,65</b>		<b>1 428 255,60</b>
<b>II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation	2 638,34		-	
Reprises de provisions d'exploitation	-		-	
Reprise de provisions pour créances douteuses	1 477,21		-	
Reprise de provisions pour risques et charges	-		-	
Transfert de charges d'exploitation	-		-	
Autres produits	3,99		2,00	
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>4 119,54</b>		<b>2,00</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de Gestion	101 952,12		96 397,80	
Charges d'exploitation de la société	216 705,37		116 931,62	
Diverses charges d'exploitation	4 502,53		4 251,19	
Dotations aux amortissements d'exploitation	-		-	
Dotations aux provisions d'exploitation	-		73 188,02	
Dépréciation des créances douteuses	29 622,68		1 848,68	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>352 782,70</b>		<b>292 617,31</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-348 663,16</b>		<b>-292 615,31</b>

## COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>III - Résultat financier</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées	-		-	
Produits d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres produits financiers	63 499,34		89 881,57	
Reprise de provisions sur charges financières	-		-	
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>63 499,34</b>		<b>89 881,57</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts	-		-	
Charges d'intérêts des comptes courants	-		-	
Autres charges financières	-		-	
Dépréciations des charges financières	-		-	
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>63 499,34</b>		<b>89 881,57</b>
<b>IV - Résultat exceptionnel</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>RÉSULTAT NET (I+II+III+IV)</b>		<b>1 376 428,83</b>		<b>1 225 521,86</b>

# RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

## Faits caractéristiques de l'exercice

Les comptes annuels au 31 décembre 2025 ont été préparés dans un contexte économique complexe notamment marqué par des incertitudes géopolitiques internationales (guerres en Ukraine et au Moyen-Orient ainsi que par le retour de Donald Trump à la présidence américaine enclenchant une guerre commerciale) et une instabilité politique intérieure en France qui est devenue une source d'inquiétude alors que la notation de la dette souveraine française a été dégradée. Ce contexte est également marqué par une volatilité accrue des marchés immobiliers et un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise européen qui est resté ralenti bien qu'en progression sur un an.

En France, l'année a été marquée par le retour des transactions d'envergure dans un marché qui reste attentiste. La phase de stabilisation des taux de rendement prime s'est en moyenne poursuivie en Europe en 2025 dans un contexte de marchés très segmentés.

## Évènements post-clôture

Les opérations militaires en Iran qui ont commencé le 28 février 2026 et qui affectent d'autres pays du Moyen-Orient peuvent avoir des incidences directes ou indirectes sur l'activité de nombreuses entreprises et ont déjà une incidence sur l'économie mondiale. La Société n'ayant pas d'exposition directe dans cette zone, il n'y a pas d'impact de cet évènement sur son patrimoine immobilier et financier à la clôture de cet exercice. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 sont présentés conformément aux du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014, relatif au plan comptable général, tel que modifié par le règlement ANC 2022-06, sous réserve des adaptations prévues par le règlement ANC 2016-03 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier.

#### Changements de méthodes comptables :

Les principales modifications apportées par le règlement 2022-06 applicables portent sur :

- l'instauration d'une nouvelle présentation des informations en annexe, incluant des tableaux obligatoires ;
- la définition du résultat exceptionnel ; ainsi, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, le résultat exceptionnel comprend essentiellement les produits et charges directement liés à un évènement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet évènement ;
- la suppression de la technique des transferts de charges ; à ce titre, les montants imputés sur la prime d'émission sont désormais crédités au compte de la dépense initiale.

En l'absence de révision concomitante du règlement ANC n° 2016-03, la structure des états financiers de la SCPI et le plan de compte applicable, tels que définis par ce règlement, demeurent inchangés au 31/12/2025. Par ailleurs, les comptes annuels au 31/12/2024 présentés en comparatif n'ont subi aucun retraitement ou reclassement.

Les incidences du changement de méthodes comptables sur les principaux postes de l'exercice 2025 n'ont pas eu d'impact sur la SCPI.

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.

Ces conditions ont eu des répercussions 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.

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 de la valeur de la Société.

*\* Source : Amundi Immobilier, Amundi Institute, Immostat, CBRE Recherche, brokers (2025 T4)*

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<sup>er</sup> 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 9 février 2026.

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 défalqué 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 (2026-2030) 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 ou 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 €)	31/12/2025		31/12/2024	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations, commerces, salons, bureaux	20 855 255,13	37 920 000,00	20 855 255,13	37 120 000,00
<b>Total</b>	<b>20 855 255,13</b>	<b>37 920 000,00</b>	<b>20 855 255,13</b>	<b>37 120 000,00</b>

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 m <sup>2</sup> )	Nbre de logements/ immeuble	Valeur vénale hors droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur nette comptable (en €)
1 - 9 rue De La Nativité	12/07/1995	Résidentiel	2 774				
11 - 19 rue De L'Aubrac		Bureaux	1 030				
34 - 36 rue Gabriel Lamé		Commerces	942				
75012 - PARIS		Locaux d'activités et mixtes	1 914				
<b>Total 2025</b>		<b>1 immeuble</b>	<b>6 660</b>		<b>37 920 000,00</b>	<b>1 404 608,84</b>	<b>20 855 255,13</b>
<b>Rappel 2024</b>		<b>1 immeuble</b>	<b>6 660</b>		<b>37 120 000,00</b>	<b>1 404 608,84</b>	<b>20 855 255,13</b>

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de l'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 01/01/2025	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2025
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2025	
Dépenses prévisionnelles sur 2025	732 000,00				150 000,00	582 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2026			106 000,00			106 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2027			16 000,00			16 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2028			16 000,00			16 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2029			16 000,00			16 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2030			16 000,00		-	16 000,00
<b>Total</b>	<b>732 000,00</b>		<b>170 000,00</b>		<b>150 000,00</b>	<b>752 000,00</b>

## TABLEAU DE VARIATION DE L'ACTIF IMMOBILISÉ

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	1 404 608,84			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				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>20 855 255,13</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 855 255,13</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	100 000,12			100 000,12
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>100 000,12</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>100 000,12</b>
<b>Total</b>	<b>20 955 255,25</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 955 255,25</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES AMORTISSEMENTS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2025
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
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				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## DÉTAIL DES AUTRES ACTIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré de liquidité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	1 100 517,04	603 911,17			603 911,17
Locataires douteux	11 842,02	98 132,08			98 132,08
Dépréciation des créances	-1 848,68	-29 994,15			-29 994,15
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	152 627,55	39 080,49			39 080,49
Associés opération sur capital	8 821,21	187,51			187,51
Syndic					
Autres débiteurs		86 982,44			86 982,44
<b>Total</b>	<b>1 271 959,14</b>	<b>798 299,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>798 299,54</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - ACTIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2025
Provision pour gros entretien	732 000,00	170 000,00	-150 000,00	752 000,00
<b>Total</b>	<b>732 000,00</b>	<b>170 000,00</b>	<b>-150 000,00</b>	<b>752 000,00</b>

## DÉTAIL DES AUTRES PASSIFS D'EXPLOITATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Degré d'exigibilité			Situation de clôture au 31/12/2025
		Moins d'un an	de 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	
Provisions pour risques et charges	73 188,02	73 237,68			73 237,68
Dépôts de garantie reçus	435 793,09			443 760,19	443 760,19
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	415 860,56	154 639,57			154 639,57
<b>Dettes diverses</b>					
Dettes sur immobilisations	2 451,13			2 451,13	2 451,13
Locataires créditeurs	41 197,95	37 307,77			37 307,77
Dettes aux associés	423 072,53	532 532,10			532 532,10
Dettes fiscales	40 710,56	30 372,21			30 372,21
Autres dettes diverses	64 947,43	45 540,63			45 540,63
<b>Total</b>	<b>1 497 221,27</b>	<b>873 629,96</b>	<b>0,00</b>	<b>446 211,32</b>	<b>1 319 841,28</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES PROVISIONS - PASSIF

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2025
Dépréciations pour charges lots vacants et non récupérables	8 530,67			2 688,00
Provision pour litiges				
Provision pour risques		70 549,68		70 549,68
Provision pour charges				
<b>Total</b>	<b>8 530,67</b>	<b>70 549,68</b>	<b>0,00</b>	<b>73 237,68</b>

## VARIATION DES PLACEMENTS ET DISPONIBILITÉS

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Valeurs mobilières de placement	2 450 443,24	12 854 916,15	12 199 524,98	3 105 834,41
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	183 824,50	16 788 083,56	16 945 946,29	25 961,77
<b>Total</b>	<b>2 634 267,74</b>	<b>29 642 999,71</b>	<b>29 145 471,27</b>	<b>3 131 796,18</b>

## VARIATION DU POSTE DE COMPTES DE RÉGULARISATION

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Charges constatées d'avance	9 250,00		9 250,00	
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>9 250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9 250,00</b>	<b>0,00</b>

## 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
<b>Total</b>	<b>17 086 100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>17 086 100,00</b>

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	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)	1 973 164,93		1 225 521,86	-1 120 400,00		2 078 286,79
Résultat distribué	105 121,86		1 376 428,83	-1 204 430,00	-105 121,86	171 998,83
<b>Total</b>	<b>22 641 510,86</b>					<b>22 813 509,69</b>

## DÉTAIL DES PLUS OU MOINS-VALUES

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2025	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2025
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Il n'y a eu aucune cession en 2025.

## DÉTAIL DU COMPTE DE RÉSULTAT

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Taxes bureaux	29 549,87	29 077,41
- Charges locatives	591 559,23	251 076,00
- Entretien	328 083,80	204 727,51
- Divers	-210 805,42	396 124,37
<b>Total</b>	<b>738 387,48</b>	<b>881 005,29</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	814,69	1 641,55
- Indemnités frais procédures		
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
<b>Total</b>	<b>814,69</b>	<b>1 641,55</b>
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais acquisition		
- Commission de cession		
- Remboursement assurance		24 469,87
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>24 469,87</b>

### Détail sur certains postes de charges immobilières

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des charges locatives non récupérées</b>		
- Charges sur locaux vacants	6 540,61	-11 820,70
- Charges non récupérables	2 352,76	112 006,00
- Assurances non récupérables	5 949,38	53 193,49
<b>Total</b>	<b>14 842,75</b>	<b>153 378,79</b>
<b>Détail des commissions, honoraires et frais de contentieux</b>		
- Honoraires de gestion	47 805,10	38 053,32
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- commission d'arbitrage imputée sur les plus ou moins-values		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'acquisition imputées sur la prime d'émission		
- Honoraires d'Expertise		
- Frais de contentieux		5 431,76
- Honoraires divers	8 565,04	5 109,00
<b>Total</b>	<b>56 370,14</b>	<b>48 594,08</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxe foncière	74 390,00	63 279,04
- Taxe sur les ordures ménagères		597,07
- Taxe sur les bureaux	678,13	606,59
- Autres taxes	16 539,00	16 188,42
<b>Total</b>	<b>91 607,13</b>	<b>80 671,12</b>

## Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	11 639,57	8 327,28
- Informations associés	3 962,44	5 619,10
- Frais d'assemblée	14 681,92	7 031,32
- Affranchissements	5 807,35	8 357,47
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	2 416,71	4 963,38
<b>Total</b>	<b>38 507,99</b>	<b>34 298,55</b>

### Détail des cotisations et contributions

- Cotisation AMF et autres	360,00	538,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	1 604,00	128,00
- TVA non récupérable	86 369,37	25 518,31
<b>Total</b>	<b>88 333,37</b>	<b>26 184,31</b>

### Détail des autres charges d'exploitation

- Jeton de présence	4 500,00	4 250,00
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		
- Commission sur les souscriptions imputées sur la prime d'émission		
- Autres charges de gestion courante	2,53	1,19
<b>Total</b>	<b>4 502,53</b>	<b>4 251,19</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature des commissions	Base (en €)	Taux TTI	Commission (en €)
<b>Commission de Gestion<sup>(1)</sup></b>	<b>2 240 706,33</b>	<b>4,55 %</b>	<b>101 952,12</b>

(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 €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	63 499,34	89 881,57
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>63 499,34</b>	<b>89 881,57</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios		
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>63 499,34</b>	<b>89 881,57</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2025	31/12/2024
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Pénalités		
- Indemnités diverses		
- Produits divers		
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## 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.

	Dettes fournisseurs <sup>(1)</sup>	Commissions de gestion <sup>(2)</sup>
Amundi immobilier	5 654,83	101 952,12
<b>Total</b>	<b>5 654,83</b>	<b>101 952,12</b>

(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 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 2025.

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 2025 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 légère augmentation de 1.6 % en 2025. La situation locative est restée très bonne en 2025 et l'indexation des loyers permet de capter une hausse de valeur, les délais de relocation sur les appartements sont restés faibles, la rémunération de la trésorerie de la SCPI a baissé en 2025 en lien avec la baisse des taux de placement des produits monétaires.

Le Taux d'occupation (TOF) atteint 98,42 % en 2025 contre 99,40 % en 2024.

### Résultat

Le résultat comptable est de 1.376.428 € en 2025 contre 1.225.522 € en 2024, soit une hausse de 12.3 %.

En ramenant ce résultat à la part, il est de 49,14 €, cette hausse étant expliquée par une baisse des charges immobilières significative 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 43 € par part. Le report à nouveau est en augmentation de 6,14 € par part (+5.33 %) et s'élève à 80,34 € par part à fin 2025.

### Valeur de la société

L'expertise fait ressortir une valorisation à 37 920 000 € de l'immeuble de l'Oustal des Aveyronnais soit une augmentation de 2.16 % sur l'année. Cette augmentation est principalement expliquée par une hausse de valorisation sur le local des salons.

### Marché et Valeur des parts

248 parts ont été échangées au cours de l'année 2025 au prix moyen hors frais de 1 065,33 € par part. Le nombre de parts échangées reste faible en 2025 et le prix des transactions volatiles.

Au 31/12/2025, La valeur de réalisation est en hausse de 2,50 % à 40.630.254 €, soit 1450,56 € 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.

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

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

### 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 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

Réunion de l'organe délibérant relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, la rémunération s'est élevée à

€ 101 952,12 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 2025, 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 2025, 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 2025, 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 1 376 428,83 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 2 078 286,79 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 3 454 715,62 €
- décide de l'affecter :
- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 204 430,00 €  
soit : 43,00 € 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 2025
- au compte de « report à nouveau » à hauteur de : 2 250 285,62 €  
Soit 80,34 € par part de la SCPI

### Sixième résolution

#### Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale de reconduire les conditions de rémunération de la Société de gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

### Septième 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.

### Huitième 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 3 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 6 membres du Conseil de surveillance de la SCPI (MUTUELLE VIASANTE, ASSOCIATION FED DES AMICALES, Mme Muriel SACRISPEYRE, M. Roger RIBEIRO, M. François MARTY, et M. Jacques COUDERC) 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 6 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

### Neuvième 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.

### Dixième 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.

### Onzième 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 Roger RIBEIRO, François MARTY, Jacques COUDERC, Mutuelle VIASANTE, Fédération des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs et Madame Muriel SACRISPEYRE arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025. Ainsi, six 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
Jacques COUDERC	02/01/1952	Agriculteur	140	1
Fédération des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs		Association	50	1
François MARTY	23/06/1947	Retraité	40	1
Mutuelle VIASANTE		Société Mutualiste	125	1
Roger RIBEIRO	26/08/1945	Directeur Financier Administrateur de Société	9	1
Muriel SACRISPEYRE	01/07/1971	Conseiller privé CRAM Nord Pyrénées Agence Capucines	10	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
Marie-José DUTEURTRE	28/12/1953	Professeur de mathématique en lycée en retraite et investisseur dans les SCPI	37	3
Philippe CABANIER	22/10/1971	Directeur Financier Investisseur privé en SCPI depuis 24 ans	12	2
SCI SABLEX SI représentée par Xavier SABLE	du représentant légal 23/07/1960	Références du représentant légal : retraité responsable administratif et comptable	79	Aucun
Nathalie AMILHAUD-BONHOURE	09/07/1968	Chirurgien-dentiste libéral	28	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**, ociété 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](http://www.amundi-immobilier.com)

Conception graphique : Atelier Art'6.