

Immobilier

Rapport Annuel 2020

L'Oustal des Aveyronnais SCPI à Capital Fixe

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Chiffres clés au 31 décembre 2020	4
Conjoncture macro-économique et immobilière	5
Rapport de la Société de Gestion	8
Tableaux annexes	20
Comptes annuels au 31 décembre 2020	22
Règles et méthodes comptables	26
Compléments d'informations	28
Rapport général du Conseil de Surveillance	35
Rapports du Commissaire aux comptes	36
Texte des résolutions	38
Annexe aux résolutions	39

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2020

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Marc BERTRAND
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Nadia GRIMAUD Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance - L'Oustal des Aveyronnais

Président	Roger RIBEIRO
Vice-présidente	Muriel SACRISPEYRE
Secrétaire	Guy VERDIER
Membres	Jacques COUDERC Jacques GINESTE Jacques LOUBIERE François MARTY Alain MEDAL Jean-Pierre BARBANCE Gérard PALOC Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs - Représentée par Monsieur Philippe CLARIS MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Monsieur Olivier FOURURE

Commissaires aux Comptes

Titulaires	KPMG S.A.
Suppléant	KPMG AUDIT FS 1

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés - au 31 décembre 2020

L'Oustal des Aveyronnais
SCPI à capital fixe
Date de création : 1993

Les associés



Les résultats financiers



(1) Après affectation du résultat 2020.

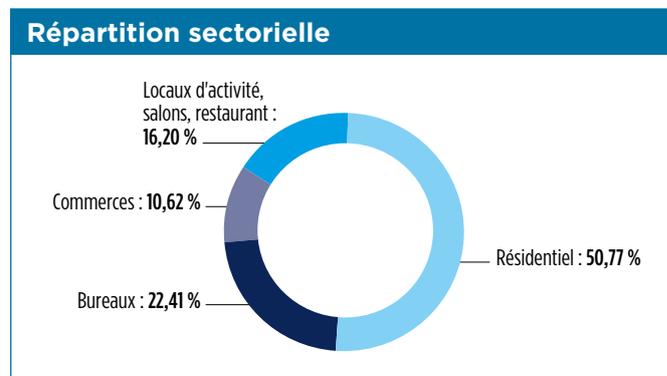
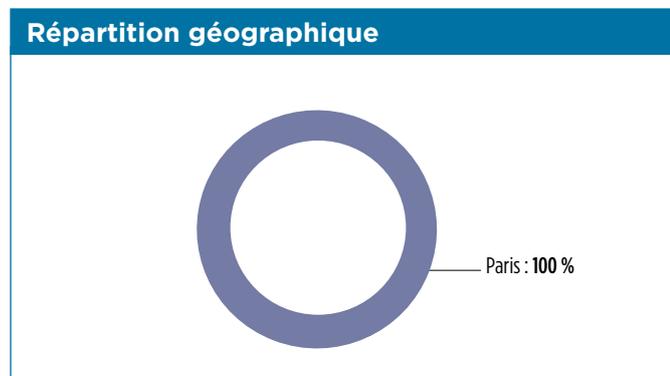
Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2020	1
Surface du Patrimoine au 31/12/2020	6 660 m ²
Nombre de locataires	95
Taux occupation financier annuel	94,50 %

Les valeurs de la SCPI

Valeur comptable	22 353 981,97 €	(soit par part : 798,07 €)
Valeur de réalisation	38 972 191,14 €	(soit par part : 1 391,37 €)
Valeur de reconstitution	43 791 714,46 €	(soit par part : 1 563,43 €)

Répartition du patrimoine en valeur vénale



Conjoncture macro-économique et immobilière

Contexte économique

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19, provoquant une baisse du PIB mondial, sur fond de confinements et de restrictions de déplacements variables selon les pays.

L'Europe a été particulièrement touchée, avec une baisse de PIB estimée à 6,8 % sur 1 an en zone euro. Le décrochage du marché du travail y a été important bien qu'atténué par l'extension des dispositifs de protection de l'emploi, ce qui a contenu la croissance du taux de chômage (taux de 8,3 % en décembre 2020 contre 7,4 % en janvier 2020). En 2020, l'inflation a atteint 0,3 % sur 1 an en moyenne annuelle en zone euro.

Face à la Covid-19, les politiques budgétaires et monétaires ont été particulièrement actives.

Notons également en fin d'année 2020 la signature d'un accord entre le Royaume-Uni et l'Union Européenne concernant le Brexit.

Marché de l'immobilier en France

Marché des bureaux en Ile-de-France

À l'image de l'Europe, la demande placée de bureaux a baissé fortement en 2020, de 45 % sur 1 an, atteignant 1,3 million de m². En sus des restrictions de déplacement, l'attentisme des entreprises a été fort dans un contexte marqué par l'incertitude économique et pandémique. Les transactions supérieures à 5 000 m² ont été plus touchées, avec un recul de 55 %.

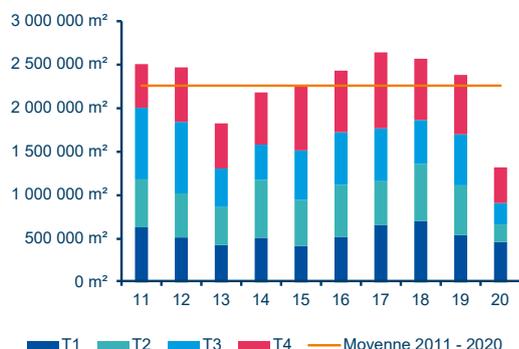
Tous les grands secteurs géographiques ont connu un recul d'activité significatif en 2020, sauf La Défense, en raison d'une pré-commercialisation de plus de 100 000 m² à un grand groupe pétrolier au 1er trimestre.

Dans ce contexte locatif très contraint, la vacance a crû en 2020, atteignant 3,7 millions de m² en fin d'année. En hausse, le taux de vacance était proche de 6,5 % fin 2020 soit un niveau voisin de celui de 2016. Les situations restent néanmoins très différenciées, avec un taux de vacance modéré dans Paris Centre Ouest (arrondissements 1, 2, 8, 9, 16, 17), et plus élevé en périphérie. La Défense enregistre une hausse substantielle suite à des livraisons d'envergure dans ce marché qui a déjà connu de grandes amplitudes par le passé.

Pour les actifs prime, les loyers faciaux se sont globalement maintenus, même si des réajustements ont pu être observés. Tous bureaux confondus, pour les transactions supérieures à 1 000 m², les avantages commerciaux se situent à un niveau élevé de 20,8 % au 4^e trimestre 2020 sur 1 an glissant avec des situations contrastées selon les secteurs.

Demande placée, vacance et loyers faciaux prime pour les bureaux franciliens

Demande placée de bureaux par trimestre en Ile-de-France



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4^e trimestre 2020)

Prévisions macroéconomiques

Au 23 mars 2021	Croissance du PIB réel, %	
	2020	2021 (fourchette, prévision)
Monde	-3,5/-3,4	5,6/6,4
Zone Euro	-6,8	3,0/3,6
Allemagne	-5,0	2,8/3,4
France	-8,2	4,0/4,6
Italie	-8,9	3,0/3,6
Espagne	-11,0	3,9/4,5
Royaume-Uni	9,9	3,8/4,4

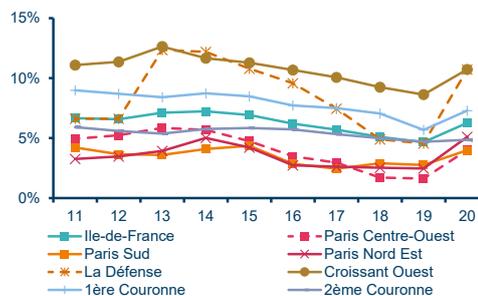
Source : Recherche Amundi (Au 23 mars 2021)

Demande placée de bureaux par secteurs en IDF



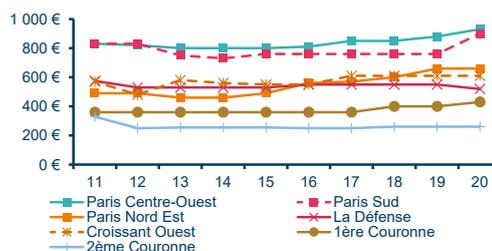
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4^e trimestre 2020)

Taux de vacance par secteurs, fin de période



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4^e trimestre 2020)

Loyers faciaux prime en €HT HC/m²/an, fin de période



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche et Immostat (4^e trimestre 2020)

Marché des commerces

Les commerces non alimentaires ont été directement impactés par la Covid-19. Les mesures de confinement ont créé des à-coups en termes de fréquentation et de consommation. La forte baisse du trafic aérien et de la fréquentation touristique étrangère ont également pu peser sur les localisations liées au tourisme. Les commerces alimentaires ont montré une certaine résistance, illustrée par une hausse sur 1 an de 1,5 % en 2020 de la consommation des ménages en biens alimentaires hors tabac alors qu'au total la consommation des ménages en biens a diminué de près de 5 % (en volume).

Dans ce contexte, des baisses de valeurs locatives ont été constatées en 2020. La crise sanitaire est apparue dans un contexte de mutation des commerces en cours depuis plusieurs années, avec notamment la croissance du commerce en ligne et des espaces physiques qui misent sur l'expérience clients. La Covid-19 pourrait accélérer cette tendance à la distribution multicanal.

Marché résidentiel

En France, les ventes de logements neufs reculent significativement en 2020. Les ventes de logements anciens ont fait preuve d'une résistance certaine malgré les impacts de la situation sanitaire. Après une année 2019 record (1,07 million d'unités vendues), elles atteignent 1,024 million en 2020 soit -4 % sur 1 an. Il s'agit de la 2ème meilleure année en termes d'unités vendues sur plus de 30 ans. L'évolution a donc été très différente par rapport au neuf. Si certains effets des recommandations de 2019 du HCSF (Haut Conseil de Stabilité Financière) visant à resserrer les conditions d'octroi de crédit se sont produits, la pandémie a eu un impact sur l'activité du marché. Les ventes dans l'ancien ont connu quelques à-coups, avec un ralentissement fort notamment pendant le 1^{er} confinement, avant des rattrapages par la suite.

Au 4^e trimestre 2020, le prix standardisé des appartements anciens a crû sur 1 an de 6,2 % en France métropolitaine (données provisoires corrigées des variations saisonnières). La croissance des prix des appartements est de 5,3 % à Paris, 6,5 % en Ile-de-France hors Paris, et 6,5 % en Régions. Après un début d'année dynamique, la croissance des prix a ralenti en particulier au 3^e trimestre avant d'accélérer quelque peu au 4^e trimestre. Les différences d'évolution des prix entre villes restent marquées.

La croissance des loyers du secteur libre (y compris loi 1948) atteint 0,7 % sur 1 an en France métropolitaine en 2020 (en moyenne annuelle) soit légèrement plus que l'inflation (0,5 % sur 1 an).

Des freins à la reprise existent, comme la situation dégradée du marché de l'emploi ou une confiance des ménages inférieure à la moyenne historique. Parallèlement, le marché du logement bénéficie de facteurs favorables à la demande comme le souhait d'être propriétaire, la croissance démographique, le fait d'être souvent considéré comme une "valeur refuge", sans oublier des taux de crédits qui devraient rester attractifs en 2021.

Perspectives 2021

Notre scénario économique central est celui d'une hausse du PIB mondial en 2021, avec néanmoins une certaine instabilité de la reprise provoquée par des vagues épidémiques.

En zone euro, après une récession au premier trimestre 2021, nous anticipons une accélération de la croissance de la zone euro à partir du deuxième trimestre ; la rapidité de la campagne de vaccination reste cruciale pour la reprise. Nous pensons que les gouvernements continueront d'assurer un soutien budgétaire jusqu'à ce que la reprise soit bien engagée et que la Banque centrale européenne restera accommodante. L'inflation devrait augmenter en 2021, et atteindre près de 1,2 % (prévisions au 23/03/2021).

Marché Locatif

Après une année 2020 très ralentie, l'activité des marchés locatifs bureaux pourrait croître en 2021 tout en restant contrainte. Nous envisageons une hausse de la demande placée de bureaux en Europe en 2021, sans pour autant retrouver le niveau pré-Covid. Les mesures de confinement ou de restriction de déplacement devraient encore peser sur les visites des immeubles ; de même, l'attentisme des utilisateurs resterait significatif tant que la visibilité pandémique et économique demeurerait dégradée. L'amélioration économique attendue en cours d'année devrait favoriser les prises de décisions des locataires.

Nous pensons que les entreprises feront face à un besoin renforcé de maîtrise des coûts tout en cherchant, pour certaines d'entre elles, des surfaces de qualité avec une localisation centrale et proche des transports. Cette dernière tendance participerait à la résilience des secteurs centraux, qui pour beaucoup bénéficieraient fin 2020 d'une vacance relativement contenue.

Les livraisons de bureaux pourraient être significatives en 2021 (dans un échantillon de 20 villes d'Europe, 7,3 millions de m² en cours de construction / reconstruction sont attendus en 2021 (soit 3 % du parc de bureaux à fin 2020) dont un peu plus de la moitié pré-commercialisé d'après CBRE Recherche, T4 2020) et amener une hausse des surfaces vacantes. Les évolutions de loyer, toujours dépendantes du rapport offre/demande, et notamment du taux de vacance, favoriseraient les écarts entre villes et entre secteurs géographiques. Les avantages commerciaux octroyés progresseraient et les loyers de marché dans les quartiers prisés résisteraient mieux que dans les secteurs sur-offreurs où des baisses sont attendues en 2021.

Marché de l'investissement

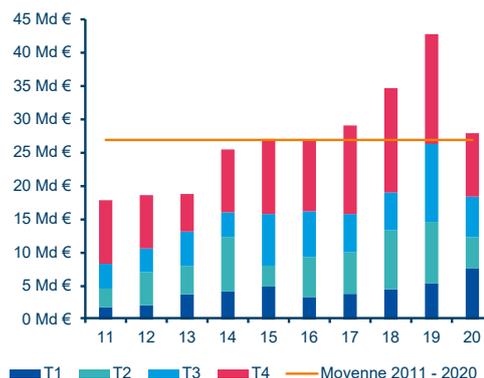
Sur l'ensemble de l'année 2020, les volumes investis en immobilier d'entreprise dépassent 26 Mds € soit un retrait de près de 35 % sur 1 an, après une année 2019 record. Les volumes ont été supérieurs à la moyenne décennale.

L'ensemble des classes d'actifs d'immobilier d'entreprise ont connu un recul en 2020, et les bureaux ont été la première classe d'actifs transactés. Les investisseurs conservent un intérêt marqué pour la logistique. Ceux-ci demeurent particulièrement sélectifs concernant les commerces, qui ont néanmoins connu des volumes supérieurs à la moyenne décennale, portés notamment par l'acquisition d'un portefeuille de centres commerciaux.

Comme en Europe, les marchés ont été relativement segmentés entre actifs jugés sécurisés et bien placés et les autres.

Les taux de rendement prime ont résisté pour les bureaux et la logistique, avec notamment quelques compressions et des hausses de taux de rendement prime ont été observées sur les différentes typologies de commerces.

Investissements directs en immobilier d'entreprise* en France



* bureaux, commerces, logistique et locaux d'activités, santé, hors résidentiel et résidences gérées Source : Amundi Immobilier sur données CBRE (4^e trimestre 2020)

La logistique poursuivrait sa progression dynamisée par la croissance du e-commerce, tous les segments logistiques n'en bénéficiant pas de la même manière puisqu'une partie de la logistique est liée au commerce physique. Des hausses de loyer prime de marché sont envisageables en 2021 dans des secteurs sous-offreurs comme à Hambourg ou Lyon.

Les hôtels et les commerces non alimentaires continueraient à être perturbés par les probables vagues pandémiques.

Marché de l'investissement

En 2021, l'appétit des investisseurs pour l'immobilier devrait rester significatif, alimenté notamment par un écart entre taux prime immobiliers et taux des titres d'Etat à 10 ans supérieur à la moyenne de longue période fin 2020, et un environnement de taux à 10 ans qui resterait bas en 2021. Les taux des titres d'Etat allemand à 10 ans seraient encore négatifs (dans une fourchette de -0,4 %/-0,2 % au 4^e trimestre 2021, d'après les prévisions au 16/02/2021). Les investisseurs à long terme peuvent également voir dans l'immobilier une protection contre l'inflation, les loyers étant généralement indexés.

Le contexte économique devrait en plus favoriser le maintien de tendances observées en 2020 avec notamment une certaine aversion au risque mais également une segmentation en termes de classes et de caractéristiques d'actifs. Ceux avec des fondamentaux démographiques comme le résidentiel ou la santé devraient conserver un attrait particulier des investisseurs qui y voient un placement plus défensif dans un environnement économique dégradé par la Covid-19.

Les taux de rendement prime devraient rester bas, avec des marges de compression pour la logistique mais aussi pour les bureaux dans les localisations jugées les plus résilientes et qualitatives, la profondeur de marché de cette classe d'actifs étant un atout pour les investisseurs. L'aversion au risque continuerait de favoriser des différences de prix entre actifs sécurisés et les autres, créant des opportunités pour certains investisseurs enclins à accepter du risque.

En 2021, les mots clés en investissement immobilier devraient donc être segmentation et sélectivité.

Des impacts de la Covid-19 à plus long terme ?

En plus des répercussions économiques directes actuellement observées, il faudra être attentif aux conséquences potentiellement plus structurelles de la Covid-19, qui pourrait jouer un rôle d'accélérateur de tendances, même si la visibilité sur leurs conséquences est encore réduite. Notons que l'immobilier, comme d'autres classes d'actifs, a déjà fait face à diverses évolutions structurelles par le passé. Parmi les évolutions potentielles, la Covid-19 a pu modifier le comportement des consommateurs en faveur du e-commerce. Elle devrait également renforcer la réflexion des utilisateurs sur les espaces de bureaux.

Durant les confinements, le télétravail a en effet permis le maintien de l'activité de nombreuses entreprises. Face au développement de ce mode de travail, si la problématique de la résilience des bureaux est posée, nous sommes convaincus que la probable accélération de sa mise en place ne signifie pas la fin des besoins en bureaux.

En effet, le télétravail est apprécié des salariés, notamment pour le gain de temps de transport ; pour autant les bureaux restent essentiels aux entreprises pour faciliter les échanges entre collaborateurs et pour diffuser la culture d'entreprise et les méthodes de travail.

En cas de mise en place plus étendue du télétravail, une nouvelle complémentarité accrue entre travail à distance et travail sur site pourrait se développer. Si le développement du télétravail et des postes partagés sur site est susceptible d'influer sur la demande locative de bureaux, son impact ne sera pas mécanique compte tenu de la possible hausse des espaces collaboratifs et de la nécessité de "dé-densifier" les locaux à court terme pour des raisons épidémiologiques.

Si le télétravail focalise l'attention sur le nombre de m² par emploi, il ne faut pas oublier que la demande de surfaces dépend également du nombre d'emplois.

Enfin, nous pensons que face aux possibles mutations dans les organisations, des variables telles que la situation géographique (avec une valeur foncière relativement plus importante dans les localisations centrales) et des caractéristiques techniques offrant une flexibilité et une divisibilité des espaces (voire une modification des usages), permettront aux actifs de bureaux de meilleure qualité de se démarquer et de répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs.

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2020 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie de la SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2020

Résumé de l'activité de la SCPI en 2020

La propagation de la Covid-19 à partir du 1^{er} trimestre 2020 et ses répercussions sanitaires et financières ont bouleversé l'économie française et européenne. L'année 2020 fut donc une année de travail intense pour la Société de Gestion afin d'adapter ses pratiques et permettre à la SCPI L'Oustal des Aveyronnais de traverser cette crise en accompagnant les locataires tout en veillant à l'intérêt des porteurs. Le confinement et les mesures de fermetures administratives liées ont incité les preneurs à se rapprocher des bailleurs (ici la SCPI L'Oustal des Aveyronnais) pour demander des mesures d'accompagnement qui correspondaient souvent à des demandes d'abandon de loyers.

Deux locataires importants de l'immeuble, ont été directement concernés par ces restrictions d'activité. Face à cette situation la Société de Gestion a adopté une attitude pragmatique : recouvrer les loyers en intégrant au cas par cas les considérations des preneurs. Ainsi des mesures ont été accordées : facilité de paiement (mensualisation du loyer), report des sommes dues en 2021, réduction du loyer en contrepartie d'un allongement de la durée du bail. Ces éléments ont influencé le résultat économique de la SCPI.

Au 31 décembre 2020, le résultat comptable de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais est en baisse de 15,28 % par rapport à l'exercice 2019. Il s'établit à 1,15 M€ soit 41,23 € par part.

Dans le détail, les revenus ont baissé de 4,30 %. L'état locatif est resté inchangé. Les locaux de bureaux et les commerces sont loués intégralement mais des allègements de loyers ont été accordés notamment lors du 2^e confinement. Les pouvoirs publics ont accepté de soutenir ce geste du bailleur en octroyant aux associés de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais un crédit d'impôt exceptionnel de 50 % des abandons de loyer. La crise a également eu un impact sur le niveau des provisions. Les charges et provisions sont en hausse de 28,30 %.

Le taux d'occupation financier annuel de votre SCPI est en repli comparé à 2019. A 94,50 % il reste à un niveau très élevé. Les quelques jours nécessaires à remettre en état les logements entre deux locataires expliquent les 0,24 % de vacance financière intitulé « locaux sans locataires » (cf graphique page 9). La quote-part de 5,27 % des locaux sous franchise de loyer correspond aux abandons de loyers accordés aux locataires impactés par les fermetures réglementaires.

La distribution de l'exercice 2020 de 42,00 € par part en pleine jouissance est légèrement inférieure aux prévisions établies avant le déclenchement de l'épidémie (-4,50 %). Le report à nouveau reste à un niveau élevé et s'élève à 63,93 € par part.

La valeur d'expertise du patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais s'élève à 36 530 000 € en hausse de 2,20 % sur un an, reflet de l'intérêt toujours marqué des investisseurs pour les actifs parisiens.

La distribution courante de 2020

Comptes de distribution et report à nouveau (en €)	2020	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	1 812 430,53	64,71
Résultat comptable	1 154 747,37	41,23
Distribution brute annuelle	-1 176 420,00	-42,00
Dont distribution exceptionnelle Report à nouveau (R.A.N.) 2019	-215 677,00	-7,70
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat	1 790 757,90	63,93

Les perspectives 2021 de la SCPI

Perspectives 2021 de la SCPI

L'espoir apparu avec les premières campagnes de vaccination a rapidement été contrebalancé par les confinements locaux liés à la propagation de virus à forte contagiosité. Les défis de 2020 restent entièrement d'actualité en ce début d'année 2021 : recouvrement des loyers, accompagnements des preneurs, réactivité pour capter les demandes de locaux. Deux locataires de surfaces de bureaux ont exprimé leur souhait de mettre fin à leur bail de manière anticipée. Des solutions de recherche de successeurs sont en cours. Des visites ont eu lieu et la Société de Gestion est relativement confiante pour retrouver de nouveaux occupants pour ces locaux.

S'agissant de la distribution prévisionnelle

Devant ces incertitudes et pour la seconde année consécutive, la Société de Gestion a décidé d'adopter une vision prudente de sa politique de distribution. Ainsi, et comme annoncé dans le bulletin du 2nd semestre 2020, la distribution trimestrielle est calée avec une base annuelle de 40,00 € par part.

Le dividende du 4^e trimestre sera ajusté en fonction des résultats de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais, des réserves distribuables et des perspectives 2022.

Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	1 817 898,18	1 740 107,19	
Autres produits	333,31	0,00	
Produits financiers ⁽²⁾	1 981,18	1 902,56	
Sous-total Produits	1 820 212,67	1 742 009,75	-4,30 %
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾	-88 521,46	-119 285,16	
Frais généraux	-266 467,90	-190 522,32	
Travaux de remise en état	-66 125,89	-30 118,55	
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-18 030,79	-156 668,61	
Provisions pour charges non récupérables	-18 480,10	-90 667,74	
Charges financières sur emprunts			
Sous-total charges et provisions	-457 626,14	-587 262,38	28,33 %
Résultat exceptionnel	426,96		
Résultat comptable	1 363 013,49	1 154 747,37	-15,28 %
Résultat comptable par part	48,66	41,23	-15,28 %
Dividendes bruts par part	-44,00	-42,00	-4,55 %
Dont Distribution Report à nouveau (R.A.N.) 2019		-7,70	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	64,71	63,93	-1,20 %

(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.

Précisions sur certains postes de charges

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

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	-40 693,97	-12 423,37	
Assurances	-5 218,57	7 068,33	
Honoraires ⁽¹⁾	-5 865,56	-46 309,33	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-37 588,01	-69 155,42	
Autres	-1 155,55	1 534,63	
Total	-88 521,46	-119 285,16	34,75%

(1) A compter du 1^{er} janvier 2020, les honoraires de gestion locative (frais de property management) sont à la charge de la SCPI en contrepartie de la baisse de la rémunération de gestion (cf note d'information disponible sur le site www.amundi-immobilier.com)

Dont entretien et réparations 12 423,37 €

Ce poste se compose des dépenses engagées au cours de l'exercice et des exercices précédents non refacturables auprès des locataires : charges sur locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Les frais généraux

(en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion ⁽¹⁾	-145 900,50	-77 014,23	
Honoraires de commissaires aux comptes	-11 088,32	-4 910,00	
Frais divers de gestion	-109 479,08	-108 598,09	
Total	-266 467,90	-190 522,32	-28,50 %

Les frais généraux comportent principalement :

- la commission de gestion, calculée au taux de 4,55 % TTI sur les loyers encaissés et sur les produits financiers nets,
- les honoraires de Commissaire aux comptes.
- Les frais divers de gestion incluent notamment :
 - les honoraires divers (38 489,00 €),
 - le coût lié à la communication faite aux associés, à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (32 507,00 €),
 - les frais bancaires (5 228,00 €),
 - la cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable et la cotisation AMF (32 374,00 €).

(1) La commission de la Société de Gestion de 8,00 % HT en 2019 est passé à 4,55 % TTI en 2020.

La provision pour gros entretien (PGE) en K€

K€	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Plan de gros entretien au 01/01/20	-99	0	0	0	0	-99
%	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %	
Stock Provision au 01/01/2020						-78
Dotations au 31/12/2020	-21					-21
Reprise au 31/12/2020						
Provision pour Gros Entretien au 31/12/20	-21	0	0	0	0	-99

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 de travaux 2021-2025.

Les travaux de remises 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.

Le principal immeuble concerné est le suivant :

Immeuble	Nature des travaux	(en €)
Paris	Rénovation des locaux suite congé des locataires	-30 118,55
Total		-30 118,55

Provision pour charges non récupérables

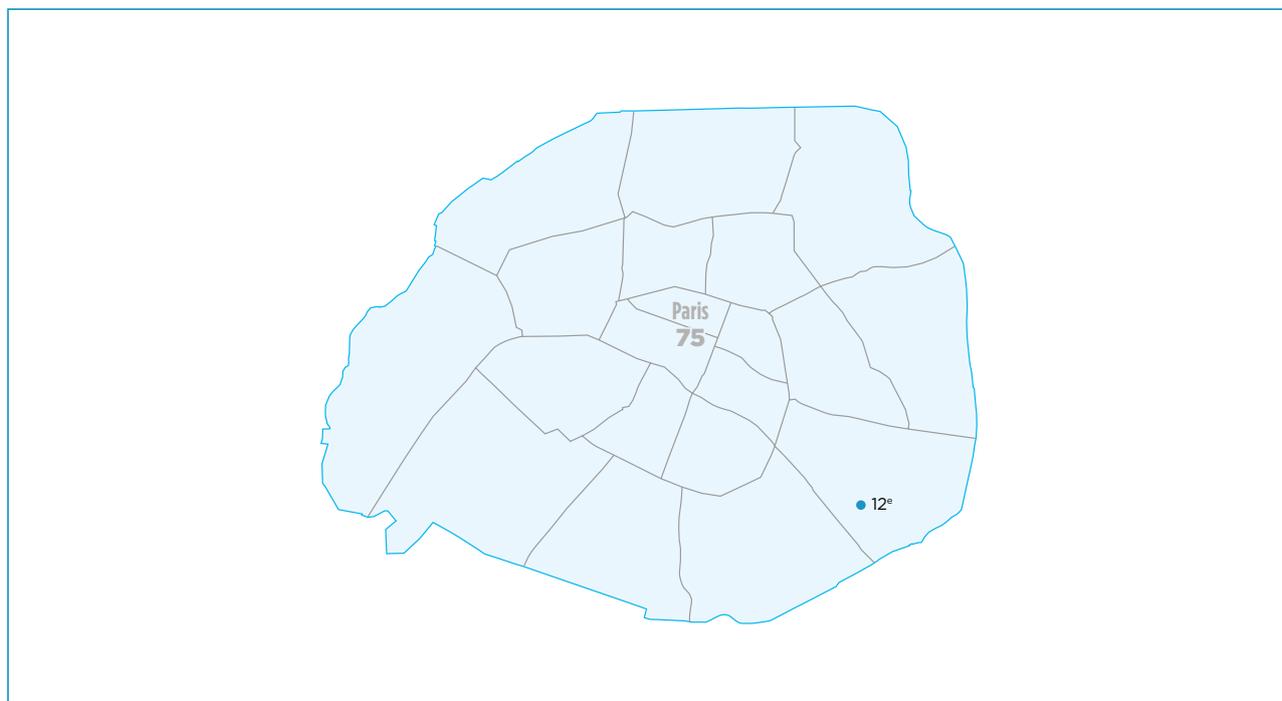
La provision pour charges non récupérable se décompose comme suit :

- des charges sur lots vacants pour -1 738,00 €,
- des charges non récupérables pour -80 000,00 €,
- les charges sur exercices antérieurs (redditions de charges) pour -8 930,00 €.

La politique de cessions et d'acquisitions

La SCPI étant en phase d'exploitation, il n'y a ni acquisitions, ni cessions

Le patrimoine immobilier de L'Oustal des Aveyronnais



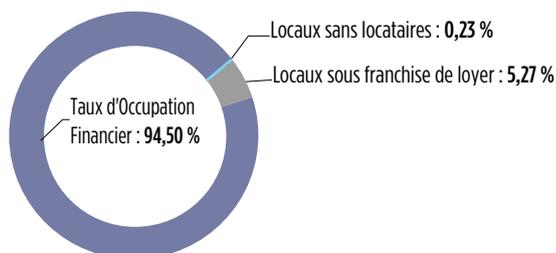
1 immeuble composé de logements, bureaux, commerces et de locaux d'activités.

Situation Locative

Le taux d'occupation financier ⁽¹⁾

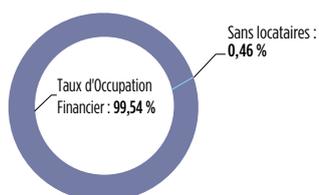
Annuel

Taux d'occupation financier annuel 94,50 %

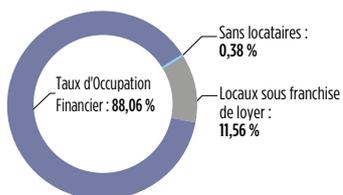


Trimestriel (taux d'occupation financier et répartition de la vacance par type de locaux)

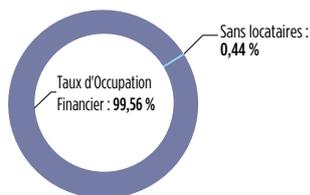
1^{er} trimestre : 99,54 %



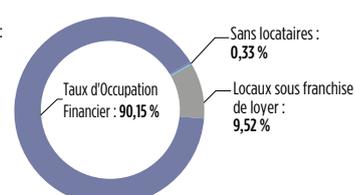
2^e trimestre : 88,06 %



3^e trimestre : 99,56 %



4^e trimestre : 90,15 %*



Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

* Ces données annulent et remplacent celles communiquées dans le bulletin semestriel du 2^e semestre 2020.

Les baux ayant pris effet en 2020

Concernant les logements, le renouvellement usuel des locataires a entraîné la prise d'effet de 31 nouveaux baux durant l'année 2020.

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2020, il y avait 3 lots vacants.

Les contentieux

Dépréciation des créances locataires (en €)	31 décembre 2019 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (b-a)/a
Provision pour contentieux début de période	-26 959,33	-15 485,22	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-179,39	-146 474,37	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	11 653,50	11 581,92	
Provision pour contentieux fin de période	-15 485,22	-150 377,67	871,10 %

Les expertises

La société CBRE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2020 à l'actualisation des valeurs d'expertise des immeubles qui constituent le patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 36 530 000,00 € hors droits et à 39 160 000,00 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 20 010 791,00 €. 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 31/12/2020 de 38 972 191,14 €.

Le marché des parts

Marché Secondaire

113 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2020.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/01/2020	8	1 280,00
29/02/2020	2	1 280,00
31/03/2020	5	1 270,00
30/05/2020	20	1 301,36
30/06/2020	28	1 305,00
31/07/2020	30	1 280,00
30/11/2020	6	1 302,00
31/12/2020	14	1 282,00

Contentieux significatifs

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

(en €)	31/12/2019	31/12/2020	Évolution 2019/2020
Valeur de réalisation	38 289 444,98	38 972 191,14	1,78 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours de l'exercice 2020.

Performance

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

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 6,34 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 8,88 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Distribution	42,00 €	44,00 €	44,00 €	44,00 €	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €
Dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	1,84 %				7,95 %		1,96 %			3,98 %	
Prix n	1 409,84 €	1 306,49 €	1 248,47 €	1 214,29 €	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €
Taux de distribution (en %)	2,98 %	3,37 %	3,52 %	3,62 %	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

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

	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Prix n	1 409,84 €	1 306,49 €	1 248,47 €	1 214,29 €	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,06 €	935,65 €	822,03 €
Variation n/n-1 (en %)	7,91 %	4,65 %	2,81 %	5,03 %	5,98 %	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %

(3) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

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 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 2020. 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 2020.

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 2020.

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 01/01/2021

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

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

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

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 %.

Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (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.

Prélèvement à la source (PAS)

Depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu (le PAS) est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

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

■ Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par le contribuable dès lors que le patrimoine immobilier net taxable excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier.

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

Pour votre SCPI, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

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

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 % 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 ce taux est équivalent 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. L'abattement de 40 % s'applique en cas de dividendes.

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

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs,

- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune.

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux visés ci-dessus, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

■ Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

Les plus-values réalisées (i) par le porteur de parts à l'occasion de la cession de 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 par la SCPI pendant au moins six ans.

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

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Des 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.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déduite par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) 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'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

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 soumise, au niveau de l'associé et à proportion de ses droits dans les bénéfices, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 %, ou sur option globale du contribuable au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Lorsque le contribuable a exercé l'option globale pour l'imposition au barème progressif, les plus-values de cession de titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 sont réduites d'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, elles sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Fiscalité des associés personnes morales résidents fiscaux français

■ Régime d'imposition des loyers (revenus fonciers) et des produits de placement de trésorerie (revenus financiers) perçus par la SCPI

L'imposition des revenus s'effectue au niveau de chaque associé à proportion de ses droits dans la SCPI et les modalités d'imposition de la quote-part de résultat leur revenant est fonction de leur statut.

1. Les associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat, calculée par la société de gestion, dans leur résultat fiscal annuel. Elle est ainsi soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun ;

2. Si les titres de la SCPI sont inscrits à l'actif du bilan les personnes morales imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel) peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si les produits y afférents n'excèdent 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 du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat professionnel

afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers).

- Si les titres sont détenus par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (réponse Beaugitte, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise au BOFIP).

■ Régime d'imposition des plus-values immobilières (sur cession de parts et ventes d'immeubles de la SCPI) et mobilières (sur cession de la trésorerie investie en valeurs mobilières)

Le régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières 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'impôt** sur les sociétés relève du régime des plus-values professionnelles à court terme (la quote-part y afférente est intégrée dans le résultat imposable à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun) ;
- Lorsque l'associé est **une personne morale imposable dans la catégorie des BIC ou BA** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), ces mêmes plus-values peuvent, sur option, être intégrées au bénéfice professionnel de l'associé, sauf si la quote-part excède 5 % du résultat professionnel de l'associé, ou 10 % si la condition de 5% était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Si ce seuil est dépassé, l'associé est tenu de ventiler la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % selon les modalités prévues pour les personnes physiques ou selon le régime des plus-values mobilières dans les modalités prévues pour les personnes physiques ;
- 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.

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents fiscaux français

Les règles suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales conclues entre la France et le pays de résidence 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 un Etat ou territoire non coopératif au sens de l'article 238-O A du CGI. D'après la dernière mise à jour résultant de l'arrêté en date du 6 janvier 2020, la liste des ETNC est la suivante : Anguilla, les Bahamas, les Fidji, Guam, les Iles Vierges américaines, les Iles Vierges britanniques, Oman, le Panama, les Samoa américaines, les Seychelles, Trinité-et-Tobago et le Vanuatu.

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

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents (sous réserve des conventions fiscales). Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 % (ou 30 % au-delà d'une certaine limite). Cependant, cette imposition minimale n'est pas applicable si le contribuable justifie qu'elle est supérieure à l'imposition calculée en appliquant à ses revenus de source française le taux moyen qui résulterait de la taxation en France de l'ensemble de ses revenus de sources française et étrangère. Dans ce cas, c'est l'imposition ainsi calculée qui est exigible.

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

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts des non-résidents¹.

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.

■ Régime d'imposition des plus-values immobilières et mobilières

Plus-values sur cession de parts de la SCPI ou sur cession d'immeubles de la SCPI (plus-values immobilières)

L'imposition des plus-values sur cessions d'immeubles situés en France réalisées par les SCPI sont imposables en France quel que soit l'Etat de résidence fiscale de l'associé. Il n'est pas tenu compte des règles de répartition de l'imposition prévue par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé sous réserve des dispositions ayant trait spécifiquement à l'imposition des sociétés de personnes ou aux modalités de recouvrement de l'impôt.

Les plus-values tirées des cessions de parts de SCPI réalisées par l'associé non résident fiscal français sont également imposables en France, sauf

dispositions contraires prévues par la convention fiscale liant la France à l'Etat de résidence de l'associé cédant.

Ces plus-values, lorsqu'elles sont imposables en France, sont soumises à un prélèvement spécifique au taux de 19 %.

Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents 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 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

L'imposition (ou non) de ces sommes et, le cas échéant, l'octroi d'un crédit d'impôt (ou l'application de toute autre méthode d'élimination de la double imposition) dans le pays de résidence fiscale de l'associé sont déterminés par sa législation interne et la convention fiscale applicable.

Plus-values de cession de valeurs mobilières issues du placement de la trésorerie

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. La quote-part des gains réalisés par la SCPI revenant à un associé non résident est exonérée d'impôt sur le revenu en France sous réserve que la SCPI n'ait pas détenu, à un moment quelconque au cours des cinq dernières années, plus de 25 % des droits au bénéfice de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont soumises à une retenue à la source au taux de 12,8 % (article 244 bis B du CGI).

Lorsque l'associé est domicilié dans un ETNC, les plus-values sont soumises à un prélèvement de 75 % quel que soit le pourcentage des droits détenus dans la société dont les titres sont cédés.

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.

■ 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 %.

Produits de placement à revenus fixes.

Les produits de placements à revenu fixe, ne sont pas soumis à une retenue à la source (sauf paiement dans un ETNC).

L'imposition 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.

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 dès lors que la valeur nette de ce patrimoine immobilier excède 1 300 000 € au 1^{er} janvier de l'année d'imposition. Les parts de SCPI détenues par des non-résidents sont assujetties à l'IFI à hauteur de la fraction de leur valeur qui est représentative de biens ou droits immobiliers situés en France.

Fiscalité pour une part (en €)⁽¹⁾

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts*	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
41,23	42,00	41,30	41,23	0,07

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2020.

* Dont distribution exceptionnelle de report à nouveau 2019 : 7,70 €

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI L'Oustal des Aveyronnais

Mesdames, Messieurs,

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour L'Oustal des Aveyronnais, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art. L 621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

■ Présentation du Conseil

Ce Conseil est composé de sept (7) membres au moins et de douze (12) membres au plus pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années. Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de quatre (4) mandats dans des Conseils de Surveillance des SCPI gérées par la Société de Gestion.

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de cinq (5) parts.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, et s'il le juge nécessaire un Vice-Président et un Secrétaire éventuellement choisis en dehors de ses membres. Ils forment ensemble le Bureau du Conseil de Surveillance, ils sont élus pour une durée d'un an expirant à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire.

Un Règlement Intérieur du Conseil de Surveillance précise et complète les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du Conseil de Surveillance.

Le Règlement s'impose à tous les membres du Conseil de Surveillance de la SCPI.

Tout membre du Conseil de Surveillance est réputé, dès son entrée en fonction, adhérer au Règlement Intérieur et devra respecter l'ensemble de ses dispositions.

Le Règlement Intérieur a été adopté lors de l'Assemblée Générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et il pourra être modifié par décision de l'Assemblée Générale Ordinaire des associés de la société.

■ Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. 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 début 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

■ 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.

■ 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 fraudes et erreurs,
- 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 acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.

- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité et du Contrôle interne 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 du Contrôle interne et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

■ 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.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus et notice d'information d'un produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation 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. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best exécution).

■ 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.

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 4 février 2020, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2019 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2020.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2020, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

■ Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2020, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 136 collaborateurs au 31 décembre 2020) s'est élevé à 12 829 419 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 10 049 070 euros, soit 78 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 780 349 euros, soit 22 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (5 collaborateurs au 31 décembre 2020) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2020), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

■ 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 financiers que non financiers, 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 :

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Classements concurrentiels ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation / développement produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Recettes ;
- Collecte brute ; développement et fidélisation de la clientèle ; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- Prise en compte conjointe des intérêts d'Amundi et du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management ;
- Sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- Transversalité et partage des best practices ;
- Esprit d'entreprise.

C) Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.),
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus 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.

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques en réponse aux défis sociaux et environnementaux actuels et à venir, à travers une gouvernance transparente et de qualité. En 2018, le groupe annonce un

plan d'actions à 3 ans pour donner une nouvelle portée à ses ambitions, avec comme principaux objectifs une intégration ESG (Environnement Sociétal et Gouvernance) à 100 % dans la notation, la gestion et les votes. Amundi finalise en 2021 la mise en œuvre de ce plan.



Principes for Responsible Investment *Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.*

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2020 le score le plus élevé (A+) selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) dans la catégorie "Stratégie & Gouvernance" et pour son approche d'investissement responsable dans la gestion des actions cotées et des titres à revenu fixe.

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 2019 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. Elle est accessible sur son site internet.



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



Amundi Immobilier s'investit aussi 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.

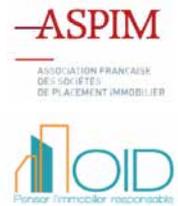
De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier, au sein de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement de l'immobilier), a activement contribué à la création d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Dès 2018, Amundi 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.



20 L'évaluation des actifs

La méthodologie de notation des immeubles d'Amundi Immobilier a été revue en 2020 afin de répondre aux enjeux Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG) actuels. Amundi Immobilier consolide son dispositif tout en capitalisant sur la méthodologie existante.

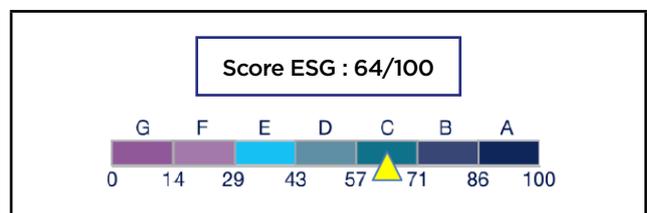
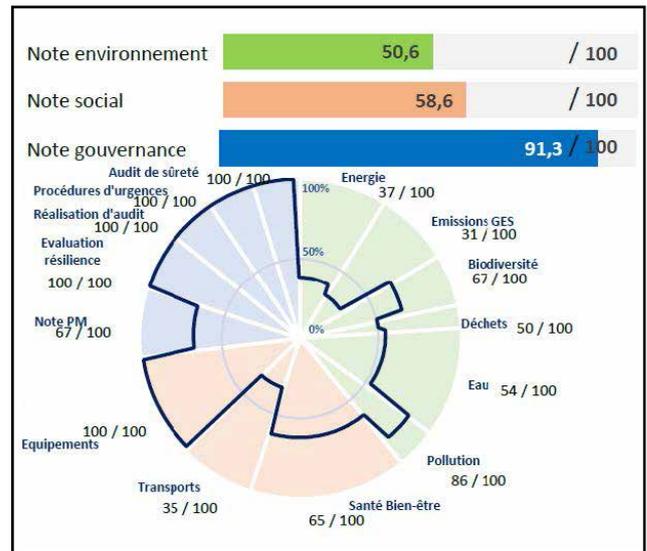
La notation s'est renforcée par une dizaine de critères supplémentaires permettant de couvrir l'ensemble des attentes ESG auquel le Fonds répond. Ainsi chaque immeuble est noté sur 14 thématiques réparties sur les trois piliers ESG - E(vert), S (orange) et G (bleu).

Les notes obtenues sur ces 14 thématiques sont globalisées dans le score ESG allant de 0 à 100. Cette note classe les actifs sur une échelle de A à G, la meilleure note étant A (100).

Cette évaluation est utilisée durant les différentes phases de vie de l'actif :

- **A l'acquisition** : elle mesure les performances environnementales et sociales des actifs permettant d'exclure tout actif ayant une note inférieure à E.
- **En phase de gestion courante** : la notation est révisée tous les 3 ans ou chaque fois que des évolutions notables comme des travaux surviennent sur l'immeuble. Si la note de l'actif se détériore et passe en dessous des seuils évoqués précédemment, les équipes de gestion mettent en place un plan d'action pour porter la note de l'actif à un niveau acceptable ou arbitre l'actif.

Exemple d'un actif ayant un score ESG de 64/100



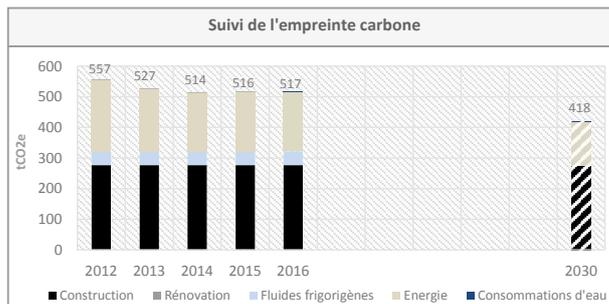
Les émissions de gaz à effet de serre :

Un bilan carbone de chaque actif est réalisé prenant en compte les 3 sources d'émissions existantes :

- les émissions directes : émissions liées au gaz, fioul et fuites de fluides frigorigènes ;
- les émissions indirectes liées aux consommations énergétiques : émissions liées à l'électricité, l'eau, les réseaux de chaleur et de froid ;
- les autres émissions indirectes : émissions liées aux matériaux de construction / rénovation.

Ce bilan est représenté pour chaque actif, sous forme de graphique :

Il permet d'élaborer l'empreinte carbone cible compatible avec une trajectoire 2°C (limitation du réchauffement climatique à 2°C au-dessus des températures préindustrielles - Accord de Paris). Déterminant ainsi les réductions d'émissions de Gaz à effet de serre à réaliser.

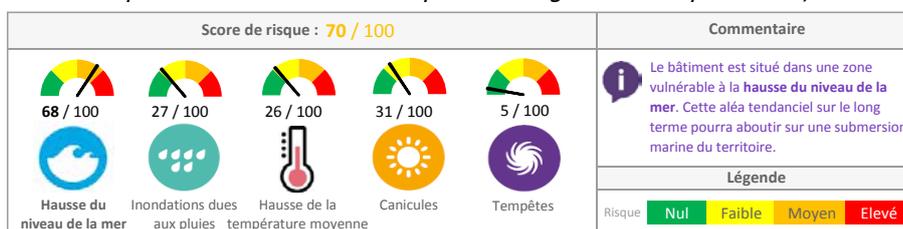


L'exposition des actifs aux risques climatiques :

Les risques liés aux changements climatiques se traduisent par des événements chroniques (élévation du niveau de la mer et de la température) et exceptionnels (canicules, inondations, tempêtes) pouvant endommager le bâtiment ou ses équipements.

Cette étude nous permet donc d'identifier les actifs qui pourraient subir les conséquences de ces changements et de prévoir des mesures d'adaptation et de prévention pour favoriser leur résilience.

Exemple d'un actif dont le score de risque lié au changement climatique est de 70/100



L'action d'Amundi Immobilier sur la biodiversité et la végétalisation en ville.



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles en gestion. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture des bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.

Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique.

2. La végétalisation des immeubles. Celle-ci peut prendre 3 formes différentes en fonction des enjeux et du contexte de l'actif :

- a. La biodiversité : une végétalisation qui va favoriser la restauration et la continuité des habitats naturels du territoire.
- b. L'agriculture urbaine : une végétalisation qui va favoriser la culture de plantes aromatiques ou de fruits/légumes qui pourront ensuite être distribués aux locataires. Ce type de projet permet généralement de créer une activité intéressante sur l'actif à travers la formation d'un club potager, de fournir une ressource pour les pollinisateurs et d'accroître la satisfaction des utilisateurs en leur proposant des produits directement cultivés sur place.
- c. L'agrément des utilisateurs : une végétalisation qui est tournée vers la création d'un lieu de repos ou de travail alternatif sur l'actif permettant aux utilisateurs de bénéficier d'un nouvel espace de vie conçu comme un cocon de verdure.



La production d'énergie renouvelable

Dans le but de contribuer à la transition énergétique, Amundi Immobilier veille à favoriser la mise en place de sources de production d'énergies renouvelables sur ses actifs. La production de ces dispositifs est soit utilisée par les locataires pour leur propre consommation soit revendu au réseau électrique pour verdir le mix énergétique (renforcement des énergies renouvelables).

Panneaux Photovoltaïques en toiture de l'actif Enjoy à Paris 17^e.

La production annuelle du projet atteint environ 398 MWh par an.



Concernant L'Oustal des Aveyronnais

Chaque fois que l'immeuble nécessite la réalisation de travaux, ceux-ci sont effectués en intégrant une contrainte d'amélioration des performances énergétiques et thermiques. Cela permet d'améliorer la performance environnementale globale de la SCPI.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2019	2020
Valeurs de la société		
Valeur comptable	22 375 654,60	22 353 981,97
Valeur de réalisation	38 289 444,98	38 972 191,14
Valeur de reconstitution	43 009 877,57	43 791 714,46
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	798,85	798,07
Valeur de réalisation	1 366,99	1 391,37
Valeur de reconstitution	1 535,52	1 563,43

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes et/ou hors droits de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ses actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2016	2017	2018	2019	2020
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	1 643	1 636	1 631	1 623	1 625

Évolution du marché secondaire des parts

	2016	2017	2018	2019	2020
Nombre de parts cédées ou retirées	276	222	470	226	113
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,99 %	0,79 %	1,68 %	0,81 %	0,40 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	51	72	8		19
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	5 210,91	4 889,06	6 790,73	4 739,99	1 750,52
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)					

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2016	2017	2018	2019	2020
Report à nouveau avant affectation du résultat	53,26	49,76	54,82	60,04	64,71
Dividende brut versé au titre de l'année	-44,00	-44,00	-44,00	-44,00	-42,00
Dont distribution exceptionnelle Report à nouveau (R.A.N.) 2019					-7,70
Résultat de l'exercice	40,50	44,63	49,22	48,66	41,23
Impact changement de méthode		4,44 ⁽¹⁾			
Report à nouveau après affectation du résultat	49,76	54,82	60,04	64,71	63,93
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

(1) PGR/PGE : Provisions pour grosses réparations/provisions gros entretiens.

Emploi des fonds

(en €)	31/12/ 2019	Variation	31/12/2020
I - Fonds collectés	19 833 434,07	0,00	19 833 434,07
Capital	17 086 100,00		17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07		2 747 334,07
II - Emplois des fonds	-18 222 352,58	-191 684,72	-18 414 037,30
Report à nouveau	1 681 857,04	-85 103,51	1 596 753,53
Investissements	-19 904 209,62	-106 581,21	-20 010 790,83
Montant restant à investir (I-II)	1 611 081,49	-191 684,72	1 419 396,77

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 31/12/2020 par date d'échéance. Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		5	3		1	9
Montant total des factures concernées H.T.		4 675,07	119 899,85		3 903,30	128 478,22
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		0,22 %	5,67 %		0,18 %	6,08 %

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 31/12/2020 par date d'échéance. Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées	12	5			1	18
Montant total des factures concernées H.T.	46 139,77	925,00			-26 212,25	20 852,52
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	5,72 %	0,11 %			-3,25 %	2,58 %

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

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus	Euros pour une part	% total revenus
Nombre de parts en jouissance	28 010		28 010		28 010					
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	57,58	95,86 %	61,06	99,18 %	63,54	99,91 %	64,90	99,87 %	62,12	99,71 %
Produits de trésorerie	2,46	4,10 %	0,23	0,37 %	0,06	0,09 %	0,07	0,11 %	0,07	0,11 %
Produits divers	0,02	0,04 %	0,28	0,46 %			0,01	0,02 %	0,11	0,18 %
Total des revenus	60,07	100,00 %	61,57	100,00 %	63,60	100,00 %	64,98	100,00 %	62,30	100,00 %
Charges externes ⁽¹⁾										
Commission de gestion	-4,53	-7,54 %	-5,14	-8,35 %	-4,99	-7,85 %	-5,21	-8,02 %	-2,75	-4,41 %
Autres frais de gestion	-3,43	-5,70 %	-3,66	-5,94 %	-3,93	-6,18 %	-4,66	-7,16 %	-4,08	-6,55 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-5,57	-9,27 %	-6,12	-9,94 %	-5,76	-9,05 %	-3,95	-6,07 %	-4,78	-7,67 %
Charges locatives non récupérables	-7,60	-12,65 %	-3,24	-5,27 %	-3,79	-5,95 %	-2,29	-3,52 %	-3,90	-6,26 %
Sous-total charges externes	-21,12	-35,16 %	-18,17	-29,50 %	-18,47	-29,03 %	-16,10	-24,78 %	-15,51	-24,89 %
Charges internes										
Provision nette ⁽²⁾										
- pour travaux	2,42	4,03 %	0,96	1,57 %	4,21	6,62 %	-0,64	-0,99 %	-0,75	-1,20 %
- autres	-0,81	-1,35 %	0,34	0,55 %	-0,03	-0,04 %	0,41	0,63 %	-4,82	-7,73 %
Sous-total charges internes	1,61	2,68 %	1,31	2,12 %	4,19	6,58 %	-0,23	-0,36 %	-5,57	-8,93 %
Total des charges	-19,51	-32,48 %	-16,86	-27,38 %	-14,28	-22,45 %	-16,33	-25 %	-21,07	-33,82 %
Charges financières	-0,08	-0,13 %	-0,08	-0,14 %	-0,10	-0,16 %				
Résultat courant	40,48	67,39 %	44,63	72,48 %	49,22	77,39 %	48,65	75 %	41,23	66,17 %
Produits exceptionnels	0,02	0,04 %					0,02			
Charges exceptionnelles										
Résultat net comptable	40,50	67,43 %	44,63	72,48 %	49,22	77,39 %	48,66	75 %	41,23	66,17 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) ⁽³⁾	3,50	5,82 %	-0,63	-1,02 %	-5,22	-8,21 %	-4,66	-7,00 %	0,77	1,24 %
Revenu brut versé	44,00	73,25 %	44,00	71,46 %	44,00	69,18 %	44,00	68,00 %	42,00	67,41 %

(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 2020

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	20 010 790,83	36 530 000,00	19 904 209,62	35 740 000,00
Immobilisations en cours				
Sous-total 1 - Immobilisations locatives	20 010 790,83	36 530 000,00	19 904 209,62	35 740 000,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros Entretiens	-99 000,00		-78 000,00	
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - provisions liées aux placements immobiliers	-99 000,00	0,00	-78 000,00	0,00
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL I - Placements immobiliers	19 911 790,83	36 530 000,00	19 826 209,62	35 740 000,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées	0,00		0,00	
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés	191 827,06	191 827,06	165 895,96	165 895,96
Provisions pour dépréciation des créances	-150 377,67	-150 377,67	-15 485,22	-15 485,22
Autres créances	51 522,58	51 522,58	132 714,97	132 714,97
Sous-total 2 - Créances	92 971,97	92 971,97	283 125,71	283 125,71
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 354 820,68	3 354 820,68	3 417 754,91	3 417 754,91
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	3 354 820,68	3 354 820,68	3 417 754,91	3 417 754,91
TOTAL III - Actifs d'exploitation	3 522 792,65	3 522 792,65	3 775 880,62	3 775 880,62

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
IV - PASSIFS D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges	0,00	0,00	0,00	0,00
Dettes				
Dettes financières	-357 133,42	-357 133,42	-354 817,21	-354 817,21
Dettes d'exploitation	-63 164,88	-63 164,88	-243 147,65	-243 147,65
Dettes diverses	-677 353,58	-677 353,58	-647 253,15	-647 253,15
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-1 097 651,88	-1 097 651,88	-1 245 218,01	-1 245 218,01
V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	17 050,37	17 050,37	18 782,37	18 782,37
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif	17 050,37	17 050,37	18 782,37	18 782,37
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	22 353 981,97		22 375 654,60	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		38 972 191,14		38 289 444,98

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Capital				
Capital souscrit	17 086 100,00			17 086 100,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
Sous-total 1 - Capital	17 086 100,00		0,00	17 086 100,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	4 270 096,97			4 270 096,97
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 522 762,90			-1 522 762,90
Sous-total 2 - Prime d'émission	2 747 334,07		0,00	2 747 334,07
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves	729 790,00			729 790,00
Report à nouveau (R.A.N)	1 681 857,04	130 573,49	-215 677,00	1 596 753,53
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	2 411 647,04	130 573,49	-215 677,00	2 326 543,53
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice	1 363 013,49	-1 363 013,49	1 154 747,37	1 154 747,37
Acomptes sur distribution	-1 232 440,00	1 232 440,00	-960 743,00	-960 743,00
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	130 573,49	-130 573,49	194 004,37	194 004,37
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)	22 375 654,60	0,00	-21 672,63	22 353 981,97

Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2020	Exercice 2019
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2020.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits immobiliers				
Loyers	1 740 107,19		1 817 898,18	
Charges facturées	372 688,83		375 918,56	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes			333,31	
Reprise de provisions	12 000,00		12 000,00	
Transfert de charges immobilières	3 120,00			
Sous total 1 - Produits immobiliers		2 127 916,02		2 206 150,05
2 - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	372 688,83		375 918,56	
Travaux de gros entretiens			-25,00	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	133 796,29		110 571,59	
Dotations aux provisions pour gros entretiens	33 000,00		30 000,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	109 245,16		64 105,88	
Sous total 2 - Charges immobilières		648 730,28		580 571,03
Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)		1 479 185,74		1 625 579,02
II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE				
1 - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	11 581,92		11 653,50	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	2,46		0,65	
Sous total 1 - Produits d'exploitation		11 584,38		11 654,15
2 - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion	77 014,23		145 900,50	
Charges d'exploitation de la société	108 523,34		114 630,47	
Diverses charges d'exploitation	5 792,83		15 783,95	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotation aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses	146 474,37		179,39	
Sous total 2 - Charges d'exploitation		337 804,77		276 494,31
Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)		-326 220,39		-264 840,16

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Détail	Total	Détail	Total
III - RÉSULTAT FINANCIER				
1 - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	1 902,56		1 981,18	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous total 1 - Produits financiers		1 902,56		1 981,18
2 - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	120,54		133,55	
Dépréciations des charges financières				
Sous total 2 - Charges financières		120,54		133,55
Total III - Résultat financier (1-2)		1 782,02		1 847,63
IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL				
1 - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			426,96	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles				
Sous total 1 - Produits exceptionnels		0,00		426,96
2 - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Sous total 2 - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)		0,00		426,96
Résultat net (I+II+III+IV)		1 154 747,37		1 363 013,45

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La crise sanitaire et économique qui a débuté en mars 2020 a impacté la SCPI L'Oustal des Aveyronnais. L'activité des entreprises accueillant du public a été fortement ralentie tout au long de l'année. Le résultat comptable de votre SCPI est en baisse de 15,30 % par rapport à l'exercice 2019 et s'établit à 41,23 € par part. Le report à nouveau (RAN) a été mis à contribution pour assurer une distribution de 42 € par part (soit un rendement de 3,37 % si on rapporte le dividende au prix moyen de la part). Malgré le prélèvement de RAN de 0,78 € par part, ce dernier reste à un niveau très élevé : 63,93 € soit 20 mois sur la base d'une distribution annuelle de 40 € par part.

Evénements post-clôture

Le maintien de mesures sanitaires contraignantes pour les commerces et les restaurants continuera à pénaliser l'activité de certains locataires de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais. La Société de Gestion reste en contact régulier avec eux pour les accompagner dans cette période de crise tout en veillant à préserver l'intérêt des porteurs de parts de la SCPI.

Règles et méthodes comptables

Introduction

Les comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été préparés dans un contexte évolutif de crise sanitaire et économique lié au Covid-19 et de difficultés à appréhender ses incidences et les perspectives d'avenir.

Par conséquent, les estimations comptables concourant à la préparation des comptes annuels au 31 décembre 2020 ont été réalisées dans un environnement sujet à une incertitude accrue et il est possible que les résultats futurs des opérations de la société diffèrent des estimations effectuées au 31 décembre 2020.

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

La SCPI étant en liquidation, les comptes sont présentés en valeurs liquidatives. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L.214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées

par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 17 décembre 2020.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation du patrimoine pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur 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 les valorisations retenues, dont les estimations faites par les experts et arrêtées par la société de gestion sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions.

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 entretien

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 (2021-2025) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commissions de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans la note d'information :

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

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

Engagements Hors bilan

sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions.
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux.
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers).
- Cautions bancaires de locataires.

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2020		31 décembre 2019	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations, commerces, salons, bureaux	20 010 790,83	36 530 000,00	19 904 209,62	35 740 000,00
Total	20 010 790,83	36 530 000,00	19 904 209,62	35 740 000,00

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Situation des investissements

Adresse	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Nbre de logements immeuble	Valeur vénale hors droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
1 À 9 Rue de La Nativité	12/07/1995	Résidentiel	2 774				
11 À 19 Rue de L'Aubrac		Bureaux	1 030				
34 à 36 Rue Gabriel Lamé		Commerces	942				
75012 PARIS		Locaux d'activités et mixtes	1 914				
Total 2020		1 immeuble	6 660		36 530 000,00	560 144,54	20 010 790,83
Total 2019		1 immeuble	6 660		35 740 000,00	453 563,33	19 904 209,62

Plan pluri-annuel des gros entretiens

La provision pour gros entretien s'élève à 99 000 €.

	Montant provision au 01/01/2020	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2020
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2020	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2020	
Dépenses prévisionnelles sur 2020	78 000,00				78 000,00	
Dépenses prévisionnelles sur 2021			99 000,00			99 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022						
Dépenses prévisionnelles sur 2023						
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Total	78 000,00		99 000,00		78 000,00	99 000,00

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	453 563,33	106 581,21		560 144,54
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	19 904 209,62	106 581,21	0,00	20 010 790,83
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	75 000,00			75 000,00
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participations				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	75 000,00	0,00	0,00	75 000,00
Total	19 979 209,62	106 581,21	0,00	20 085 790,83

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Créances locataires et comptes rattachés					
Créances locataires	67 735,92	41 058,49			41 058,49
Locataires douteux	98 160,04	150 768,57			150 768,57
Dépréciation des créances	-15 485,22	-150 377,67			-150 377,67
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	72 103,50	9 080,69			9 080,69
Associés opération sur capital	56 361,47	17 418,87			17 418,87
Syndic					
Autres débiteurs	4 250,00	25 023,02			25 023,02
Total	283 125,71	92 971,97			92 971,97

Tableau de variation des provisions - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Provision pour gros entretiens	78 000,00	21 000,00		99 000,00
Total	78 000,00	21 000,00	0,00	99 000,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2020
Provisions pour risques et charges					
Dépôts de garantie reçus	354 817,21			357 133,42	357 133,42
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	243 147,65	63 164,88			63 164,88
Dettes diverses					
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13			2 451,13
Locataires créditeurs	153 440,45	57 773,57			57 773,57
Dettes aux associés	418 922,05	541 204,62			541 204,62
Dettes fiscales	17 237,72	33 296,00			33 296,00
Autres dettes diverses	55 201,80	42 628,26			42 628,26
Total	1 245 218,01	740 518,46		357 133,42	1 097 651,88

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2020
Dépréciations pour charges lots vacants et non récupérables	-2 821,57	-1 737,69	2 821,57	-1 737,69
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
Total	-2 821,57	-1 737,69	2 821,57	-1 737,69

Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 417 754,91	5 491 938,48	5 554 872,71	3 354 820,68
Total	3 417 754,91	5 491 938,48	5 554 872,71	3 354 820,68

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Variation Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Charges constatées d'avance	18 782,37		1 732,00	17 050,37
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
Total	18 782,37		1 732,00	17 050,37

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Nombre de parts	28 010			28 010
Valeur nominale (en €)	610,00			610,00
Total	17 086 100,00	0,00	0,00	17 086 100,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	Acomptes		
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)	1 681 857,04		1 363 013,49	-1 232 440,00		1 812 430,53
Distribution exceptionnelle Report à nouveau (R.A.N.) 2019				-215 677,00		-215 677,00
Résultat distribué	130 573,49		1 154 747,37	-960 743,00	-130 573,49	194 004,37
Total	22 375 654,60					22 353 981,97

Plus ou moins values de cessions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2020	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2020
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Total				

Il n'y a eu aucune cession en 2020.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Taxes bureaux	27 177,00	26 899,00
- Charges locatives	385 921,65	325 800,00
- Entretien	-54 871,77	-9 936,16
- Divers	14 461,95	33 155,72
Total	372 688,83	375 918,56
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		8,25
- Indemnités frais procédures		325,06
- Indemnités de résiliation		
- Divers		0,65
Total	0,00	333,96
Détail des transferts des charges		
- Frais acquisition		
- Commission de cession		
- Remboursement assurance	3 120,00	
Total	3 120,00	0,00

Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants	-603,65	-787,55
- Charges non récupérables		15 076,21
- Assurances non récupérables	-7 068,33	3 218,37
Total	-7 671,98	17 507,03
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion		
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'Expertise	-150,00	1 550,00
- Frais de contentieux	1 602,39	1 595,28
- Honoraires divers	46 309,33	5 865,56
Total	47 761,72	9 010,84
Détail des impôts et taxes		
- Taxes foncières	36 031,67	35 987,78
- Taxe sur les ordures ménagères	291,14	306,25
- Taxe sur les bureaux		
- Autres taxes	32 832,61	1 293,98
Total	69 155,42	37 588,01

Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	7 224,60	8 403,28
- Informations associés	5 329,86	9 865,57
- Frais d'assemblée	6 000,00	7 149,07
- Affranchissements	6 737,95	6 731,36
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	2 214,61	3 221,98
Total	27 507,02	35 371,26
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres	323,00	616,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	1 066,00	1 265,00
- TVA non récupérable	30 970,79	33 474,93
Total	32 359,79	35 355,93
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence	5 000,00	4 250,00
- Perte sur créances irrécouvrables	776,16	11 529,90
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	16,67	4,05
Total	5 792,83	15 783,95

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Gestion ⁽¹⁾	1 692 620,44	4,55 %	77 014,23

(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 €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	1 902,56	1 981,18
Total 1 - Produits financiers	1 902,56	1 981,18
2 - Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	120,54	133,55
Total 2 - Charges financières	120,54	133,55
Résultat financier (1-2)	1 782,02	1 847,63

Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2020	31/12/2019
1 - Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		426,96
Total 1 - Produits exceptionnels	0,00	426,96
2 - Charges exceptionnelles		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
Total 2 - Charges exceptionnelles	0,00	0,00
Résultat exceptionnel (1-2)	0,00	426,96

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre :
- la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées	Dettes fournisseurs ⁽¹⁾	Commissions de gestion ⁽²⁾
Amundi immobilier	46 139,77	77 014,23
Total	46 139,77	77 014,23

(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 2020.

Comme les années précédentes, mais dans un contexte compliqué compte tenu de la crise sanitaire que nous traversons, 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 2020 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 baisse de 4,30 %.

L'exercice se caractérise par un Taux d'Occupation Financier qui, à 94,50 %, est resté à un niveau élevé malgré le contexte sanitaire.

Cette performance est le résultat du travail précieux de l'association pour la partie logement et de la société de gestion pour la partie commerce et bureaux.

Résultat

Le résultat comptable est en baisse de 15,28 %, ce qui ramené à la part représente un résultat de 42,00 €. La baisse des revenus et l'augmentation des provisions pour créances douteuses expliquent cette évolution.

Distribution - Report à nouveau

Votre Conseil a approuvé la proposition de la société de gestion de distribuer un dividende de 42 € par part, et ce malgré la crise. Cela entraîne une légère diminution du report à nouveau de 0,78 €, portant celui-ci à 63,93 €.

Valeur de la société

L'expertise fait ressortir une hausse de 2,22 % et la valeur de réalisation progresse de 1,78 %.

Marché et Valeur des parts

113 parts ont été échangées au cours de l'année 2020. La valeur de réalisation au 31/12/2020 s'établit à 1 391,37 €.

Point sur le patrimoine

Les travaux de remise en état des parties communes a permis à notre immeuble de « retrouver une nouvelle jeunesse »

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 comme évoqué ci-dessus, 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 son Président

M. Roger RIBEIRO

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2020

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 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les SCPI, leurs investissements et l'évaluation des actifs et passifs correspondants. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur la gestion opérationnelle des SCPI et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans la note "Immobilisations Locatives" du paragraphe "Règles et méthodes comptables" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces dernières sont arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues pour déterminer ces valeurs actuelles.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion relatives aux comptes annuels

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 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, le 28 mai 2021

KPMG SA
Nicolas Duval-Arnould
Associé

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées (Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020)

A l'Assemblée Générale de la société L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L.214-106 du code monétaire et financier, 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, le cas échéant, de vous communiquer les informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

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'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Rémunération de gestion :

Pour couvrir les frais de gestion de votre S.C.P.I, votre Société de Gestion perçoit une commission de 4,55 % T.T.I. des recettes locatives H.T encaissées et des produits financiers.

A ce titre, le montant comptabilisé en charges, au cours de l'exercice 2020, s'élève à € 77 014,23.

Rémunération de souscription :

Votre Société de Gestion est habilitée à recevoir une commission de souscription égale à 5 % T.T.C. assise sur le montant des souscriptions recueillies.

Aucune somme n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2020.

Rémunération sur les transferts et cessions de parts :

Votre Société de Gestion est habilitée à recevoir :

- Pour les cessions de parts sans intervention de la Société de Gestion :
 - lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de € 63,73 (exonérée de T.V.A.) par type d'opération,
 - lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré : une somme forfaitaire de € 38 (exonérée de T.V.A.).
- Pour les cessions de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion une commission de 3,51 % (exonérée de T.V.A.) du prix d'exécution à la charge de l'acquéreur.

Aucune charge n'a été comptabilisée dans votre S.C.P.I. au titre de l'exercice 2020.

Paris La Défense, le 28 mai 2021

KPMG S.A.
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 : 1 154 747,37 €
 - augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 596 753,53 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 2 751 500,90 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 960 743,00 €
soit : 34,30 €
par part de la SCPI en pleine jouissance,
correspondant au montant des acomptes
déjà versés aux associé

- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 1 790 757,90 €
Soit 63,93 €
par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 22 353 981,97 €, soit 798,07 € par part,
- valeur de réalisation : 38 972 191,14 €, soit 1 391,37 € par part,
- valeur de reconstitution : 43 791 714,46 €, soit 1 563,43 € par part.

Septième 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.

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 6 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Neuvième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article XIX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 2 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Jacques LOUBIERE et M. Gérard PALOC) 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 2 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième 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.

Onzième 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.

Douzième résolution

Pouvoirs 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

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

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

Président	Roger RIBEIRO
Vice-présidente	Muriel SACRISPEYRE
Secrétaire	Guy VERDIER
Membres	Jacques COUDERC Jacques GINESTE Jacques LOUBIERE François MARTY Alain MEDAL Association des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs - Représentée par Philippe CLARIS MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Monsieur Olivier FOURURE Jean-Pierre BARBANCE Gérard PALOC

Les mandats de Messieurs Jacques LOUBIERE et Gérard PALOC, arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Deux postes sont donc à pourvoir.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

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 d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier
Gérard PALOC	14/07/1950	Retraité de la fonction publique parlementaire	5	0
Jacques LOUBIERE	29/04/1946	Retraité Ancien Expert-comptable	70	0

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 d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier
Daniel MONGARNY	09/08/1951	Retraité fonction hospitalière	17	0
Marie José DUTEURTRE	28/12/1953	Retraîtée professeur de mathématiques	30	1 mandat Premely Habitat 3 BBC 1 mandat Lion SCPI Avantage 1 mandat Reximmo Patrimoine 3
SCI BOBRICK Christian GAETA WITTNER	14/12/1973	Son représentant légal Monsieur Christian GAETA WITTNER est chargé de clientèle de particulier au Crédit Agricole Centre Est depuis 2003 Bailleur privé depuis 1995 et Gérant de SCI depuis 2011	118	0

L'Oustal des Aveyronnais – Société Civile de Placement Immobilier - Visa SCPI n° 03-03 du 28/02/2003. Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 Paris - 390 610 400 RCS Paris - Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.

Amundi
ASSET MANAGEMENT