

# Immobilier

---

*Rapport Annuel 2021*

## **L'Oustal des Aveyronnais**

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe

---

LA CONFIANCE  
ÇA SE MÉRITE

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

---

## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Chiffres clés au 31 décembre 2021	4
Conjoncture macro-économique et immobilière	5
Rapport de la Société de Gestion	9
Tableaux annexes	23
Comptes annuels au 31 décembre 2021	25
Règles et méthodes comptables	29
Compléments d'informations	31
Rapport général du Conseil de Surveillance	38
Rapports du Commissaire aux comptes	39
Texte des résolutions	41
Annexe aux résolutions	42



---

# Organes de gestion et de contrôle

## au 31 décembre 2021

### **Société de Gestion : Amundi Immobilier**

**S.A.S. 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	Hervé LECLERQ
Directeur Général Délégué	Hélène SOULAS

### **Conseil de Surveillance - L'Oustal des Aveyronnais**

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

### **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 2021

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

## Les associés



## Les résultats financiers <sup>(1)</sup>



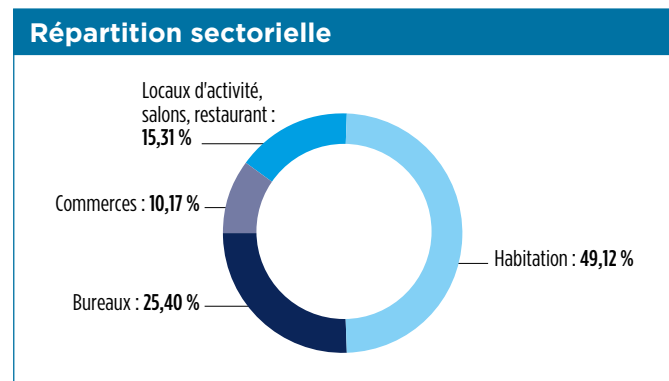
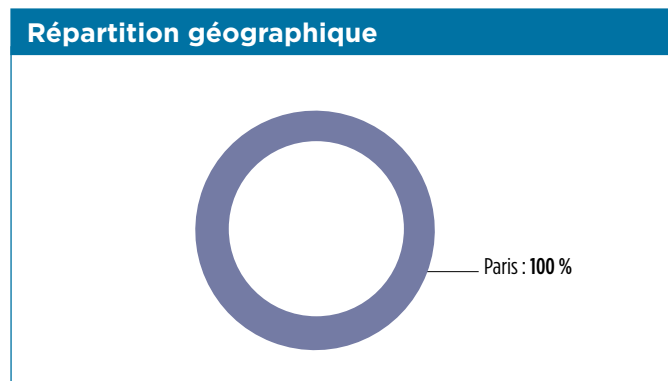
## Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles .....	1
Surface du Patrimoine .....	6 660 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires .....	98
Taux occupation financier annuel* .....	99,51 %

## Les valeurs de la SCPI

	SCPI	Par part
Valeur comptable .....	22 500 351,48 €	803,30 €
Valeur de réalisation .....	40 615 096,54 €	1 450,02 €
Valeur de reconstitution .....	45 626 348,97 €	1 628,93 €

## Répartition du patrimoine en valeur vénale



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

(2) Avant impôt sur revenus financiers. (3) Après affectation du résultat 2021.

\* Le taux d'occupation financier est calculé selon la nouvelle méthodologie de l'ASPIM (cf. page 12).

# Conjoncture macro-économique et immobilière

## Contexte économique

En 2021, la croissance économique a fortement rebondi en zone euro, à 5,2 %. Ce rebond, en partie technique suite à une année 2020 marquée par des restrictions sanitaires, ne doit cependant pas masquer les perturbations des chaînes mondiales d'approvisionnement et les pénuries de produits intermédiaires observées, qui ont pu peser sur le secteur industriel.

Le marché du travail s'est amélioré au cours de l'année, malgré le manque de main-d'œuvre dans certains secteurs. En un an en zone euro (de décembre 2020 à décembre 2021), le taux de chômage s'est réduit, passant de 8,2 % à 7,0 %. En France il était de 7,4 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, soit son plus bas niveau depuis 2008 (hors cas particulier du printemps 2020).

L'inflation a également été significative en 2021 par rapport aux années précédentes (à 5 % sur 1 an en décembre en zone euro) notamment imputable aux perturbations du commerce international, à la progression de la demande interne et à une forte hausse des prix de l'énergie.

## Marché de l'immobilier d'entreprise en Europe

### Bureaux

Dans un environnement économique plus favorable, 2021 a été synonyme de reprise de l'activité des marchés locatifs. Symboliquement, le 4<sup>e</sup> trimestre 2021 a été le trimestre le plus actif en Europe depuis le début de la pandémie de Covid-19. L'activité reste néanmoins ralentie : dans un échantillon de 28 marchés européens, la **demande placée** a rebondi de 25 % environ sur un an, tout en restant inférieure de près de 10 % à sa moyenne décennale.

Le marché a été en partie dynamisé par un retour de grandes transactions (supérieures à 5 000 m<sup>2</sup>), comme en Ile-de-France ou à Berlin.

Cette amélioration progressive s'est faite dans un contexte de réflexion des entreprises sur les modes de travail et l'adaptation de leurs besoins qualitativement et quantitativement. La **recherche de centralité** de la part d'un certain nombre d'entreprises en fait partie.

En 2021, dans un contexte d'activité locative ralentie, les taux de vacance ont évolué de manière différenciée selon les marchés.

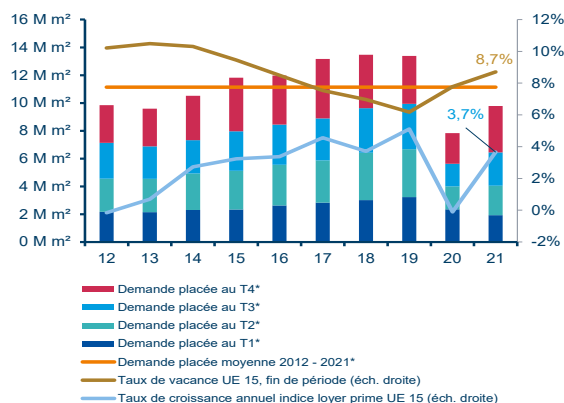
Le taux de vacance moyen des principaux marchés de bureaux dans l'UE-15 (15 pays européens dont le Royaume-Uni) était, selon CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise), de 8,7 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, contre 7,8 % environ 1 an auparavant. Il retrouve ainsi ses niveaux de mi-2016 mais reste inférieur au pic précédent intervenu fin 2013 (10,5 %).

Des disparités significatives existent entre marchés, avec par exemple un taux de vacance relativement bas à Berlin ou Hambourg et plus élevé à Madrid.

De même, les différences entre sous-secteurs restent très présentes, avec une certaine rareté de l'offre de surfaces de qualité dans les quartiers centraux des affaires.

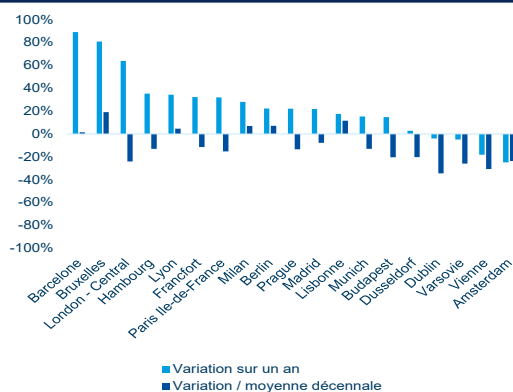
Après une résistance remarquable en 2020 face à la Covid-19 (-0,1 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2020), l'indice des **loyers faciaux prime** en UE-15 a augmenté de 3,7 % sur 1 an.

Demande placée\*, taux de vacance et loyers - Bureaux



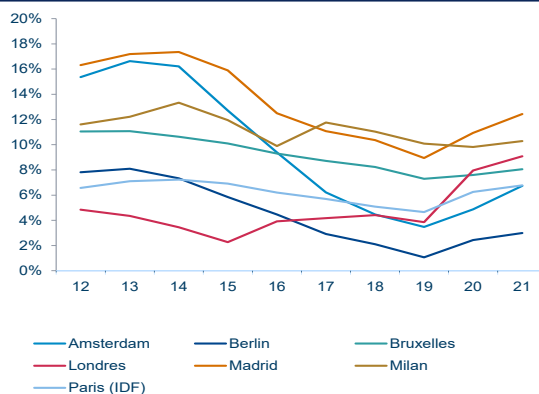
Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).  
\*dans 28 marchés d'Europe

Demande placée bureaux - 2021



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (2021 T4) ; Les évolutions peuvent différer d'une source à l'autre.

Taux de vacance bureaux\*



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).  
\*fin de période

## Logistique

L'activité 2021 du marché de la logistique a été très dynamique. Dans un échantillon de 9 pays européens, la demande placée a ainsi dépassé les 30 millions de m<sup>2</sup> (source : CBRE), soit son point haut en 10 ans. Parmi ses moteurs de progression, nous notons le e-commerce et l'évolution des chaînes de distribution.

Dans plusieurs marchés, les utilisateurs font face à une offre limitée dans les secteurs prisés, les amenant parfois à élargir leur zone de recherche. Cette rareté a été un facteur favorable à la hausse des loyers prime (+ 7 % sur 1 an en Europe d'après l'indice CBRE).

## Commerces

En 2021, les dépenses de consommation finale des ménages en termes réels ont augmenté en zone euro de 3,4 %, sans néanmoins retrouver leur niveau pré-Covid.

Malgré des disparités géographiques ou temporelles liées aux mesures de restrictions et aux vagues de Covid-19, l'année a été marquée par une globale amélioration de la fréquentation des commerces.

Les commerces prime apparaissent plus résistants par rapport aux emplacements secondaires. CBRE (un conseil en immobilier d'entreprise) note néanmoins au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 une baisse de 3,9 % de son indice des loyers prime commerce en zone euro sur 1 an.

## Marché de l'investissement

En 2021, l'investissement a marqué un rebond, se rapprochant des niveaux pré-Covid-19 avec plus de 255 milliards d'euros investis en immobilier d'entreprise européen.

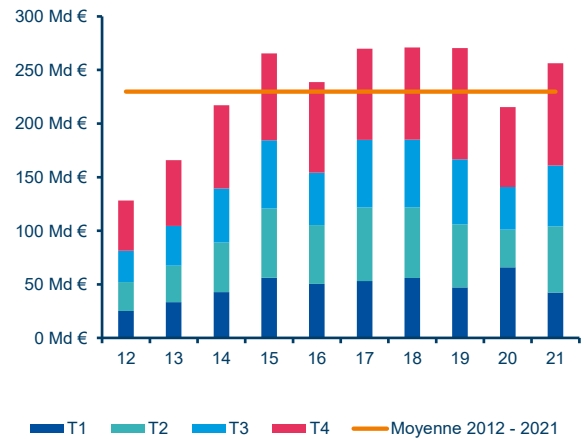
Les problématiques environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) restent prégnantes dans les stratégies des investisseurs lors du choix des actifs, notamment en termes de performance énergétique (actuelle ou potentielle après travaux).

Les bureaux demeurent la première classe d'actifs en termes de volumes investis, même si leur part baisse. Cela illustre la profondeur de marché de cette classe. Les taux prime bureaux ont globalement bien résisté.

2021 a confirmé l'appétence des investisseurs pour les actifs de logistique et locaux d'activité (deuxième classe d'actifs d'immobilier d'entreprise en termes de volumes investis) dont les taux de rendement prime se sont compressés au cours de l'année.

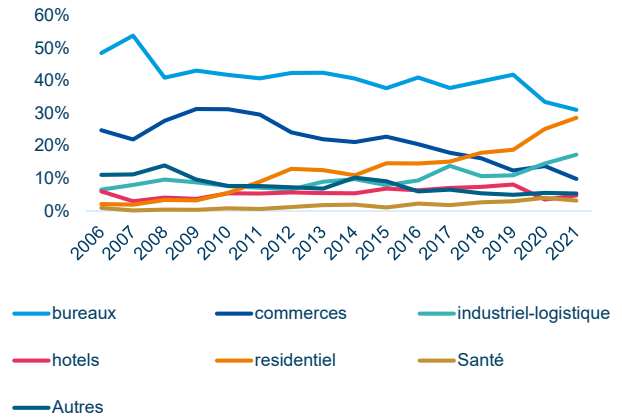
Les investissements en résidentiel continuent de croître en 2021, en lien avec les fondamentaux démographiques (vieillesse de la population et hausse du nombre de ménages monoparentaux entraînant une hausse de la demande de logements).

### Volumes investis en immobilier d'entreprise (Europe)



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

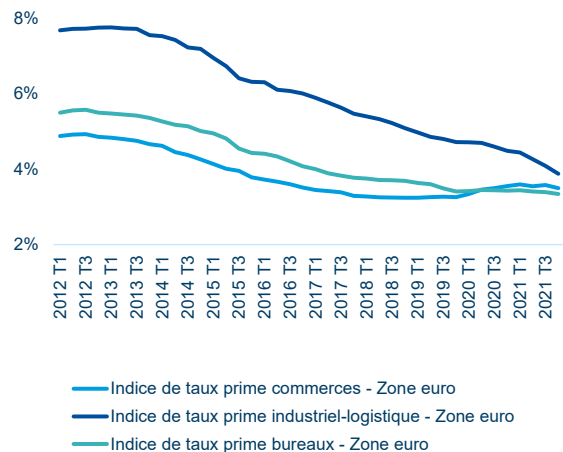
### Répartition des investissements immobiliers par classe d'actifs (% du volume)



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021)

Des biais de représentativité des données existent, avec notamment une sous-représentation du résidentiel pré-2017.

### Indice de taux de rendement prime - Zone euro



Sources : Amundi Immobilier, CBRE Recherche (T4 2021).

## Marché de l'immobilier d'entreprise en France

### Bureaux en Île-de-France

Approchant 1,9 million de m<sup>2</sup> en 2021, la demande placée francilienne a rebondi de près d'un tiers par rapport à une année 2020 particulièrement impactée par la pandémie. L'activité reste cependant ralentie, avec une demande placée inférieure de 16 % à la moyenne décennale. Notons le rebond relatif des surfaces de plus de 5 000 m<sup>2</sup> en 2021, notamment au 4<sup>e</sup> trimestre, qui s'explique par la confiance accrue des grands utilisateurs.

La demande placée de bureaux à Paris Centre Ouest et à la Défense a été relativement soutenue, dépassant leur moyenne décennale.

Si elle s'est globalement stabilisée en fin d'année, l'offre immédiate a augmenté de 10 % en un an, à 4 millions de m<sup>2</sup> à fin 2021. Le taux de vacance était ainsi de l'ordre de 6,8 % fin 2021. La segmentation des taux de vacance persiste, avec un niveau inférieur à 5 % dans Paris Centre Ouest et supérieur à 10 % dans le Croissant Ouest et La Défense.

Les loyers faciaux prime ont globalement bien résisté en 2021. Les avantages commerciaux ont augmenté, même si une certaine inflexion a été observée en fin d'année. Ils atteignaient 24 % en moyenne au 4<sup>e</sup> trimestre 2021 pour les transactions supérieures à 1 000 m<sup>2</sup> (21 % fin 2020). Les disparités entre secteurs restent significatives (exemple, environ 31 % à La Défense, 19 % dans le Quartier central des affaires).

### Marché de l'investissement

Le dernier trimestre 2021 est marqué par une embellie des investissements directs en immobilier d'entreprise en France avec 10,9 milliards d'euros investis pour un total de 27 milliards au cours de l'année 2021. Cette performance est en baisse comparée au niveau 2020 (environ -7 %) et à la moyenne décennale (-3 %). La baisse des transactions supérieures à 100 millions d'euros a notamment pesé sur l'activité du marché.

Si les volumes investis en Île-de-France ont reculé en 2021, ceux en Régions ont augmenté, portés notamment par les investissements en bureaux. Pour autant, ces derniers diminuent en France tout en demeurant la première classe d'actifs en termes de volumes investis. La forte appétence pour le segment industriel et logistique s'est confirmée, représentant près d'un quart des volumes investis en 2021.

Les taux de rendement prime en bureaux et logistique étaient à des niveaux historiquement bas à fin 2021 (respectivement de l'ordre de 2,6 et 3,4 %).

## Marché de l'immobilier résidentiel en France

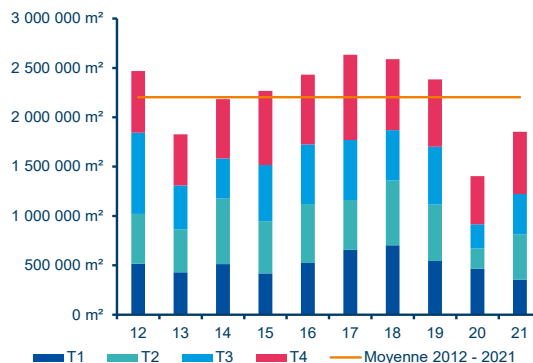
En 2021, les ventes de logements anciens ont augmenté de plus de 15% sur un an, à près de 1,2 million d'unités vendues. Après une légère baisse en 2020, elles surpassent leur niveau enregistré durant l'année précédant la pandémie. Le taux des nouveaux crédits à l'habitat à long terme à taux fixe est resté bas, à 1,1 % en décembre 2021. Les recommandations du Haut Conseil de stabilité financière (HCSF) en matière d'octroi de crédit devenant contraignantes à partir de 2022, elles pourraient réduire la capacité de financement des particuliers, mais de façon modérée.

Les Notaires de France observent une accentuation des mouvements depuis les centres de métropoles vers des villes plus petites, mais les relativisent eu égard à leur poids dans l'ensemble des transactions.

Fin 2021, la hausse des prix des logements anciens atteignait 7 % en un an en France (hors Mayotte). Cette hausse du prix des logements était plus significative pour les maisons que pour les appartements, avec respectivement 9,1 % et 4,6 % sur 1 an au 4<sup>e</sup> trimestre 2021. Les prix ont crû de 2,6 % sur 1 an en Île-de-France (avec un recul de 1,7 % pour les appartements parisiens) et de 8,9 % sur 1 an en Régions.

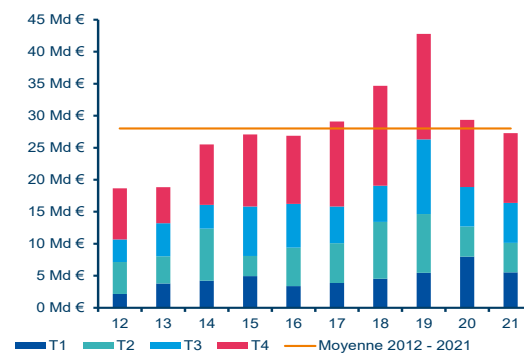
Au 4<sup>e</sup> trimestre 2021, les loyers des résidences principales du secteur libre (y compris loi 1948) ont augmenté de 0,5 % sur 1 an, tant en Île-de-France qu'en Régions.

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



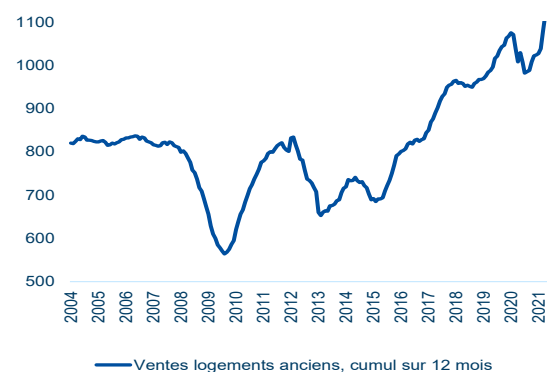
Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021).

### Investissements directs en immobilier d'entreprise\* en France



Source : Amundi Immobilier sur données CBRE Recherche (T4 2021).  
\*hors santé

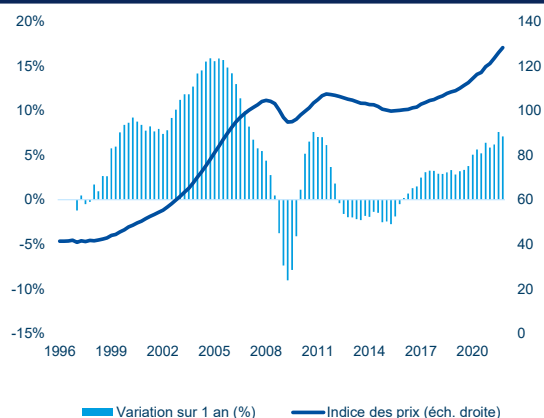
### France - Ventes de logements anciens (milliers)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021).



## France métropolitaine - Prix des logements anciens



Sources : Amundi Immobilier sur données CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales (février 2022).

## Variation annuelle des loyers (en %), secteur libre (dont loi 1948)



Sources : Amundi Immobilier sur données Insee, ADSN-BIEN-Notaires du Grand Paris, Notaires de France - Perval (décembre 2021). Données CVS.

## Perspectives 2022

### Économie

Si la croissance du PIB devrait être positive en 2022, la demande intérieure des pays européens devrait être fortement impactée par l'augmentation des prix de l'énergie et des matières premières, déjà observée durant l'automne et l'hiver et qui continue de se répercuter sur les ménages et les entreprises d'Europe à mesure que la guerre en Ukraine se prolonge. 2022 devrait également être marquée par une inflation élevée : nous nous attendons à ce que l'inflation augmente encore pendant quelques mois, puis qu'elle décélère pourvu que la dynamique des prix de l'énergie et des matières premières s'assagisse au second semestre 2022. Au final, nous nous attendons à une croissance du PIB de 2,3 % en zone euro en 2022 et une inflation de 7,0 % (prévisions au 27 avril 2022, susceptibles d'évoluer - source : Amundi Institute).

Dans ce contexte inflationniste une poursuite de la normalisation de la politique monétaire par la Banque Centrale Européenne (BCE) est annoncée en 2022. Les taux d'intérêt des titres d'Etat à 10 ans en zone euro ont augmenté au 1<sup>er</sup> trimestre 2022 et une pression haussière des taux à 10 ans est ainsi vraisemblable en 2022. Si le niveau de taux à 10 ans est par exemple à un niveau non atteint en France depuis plus de 5 ans, les taux d'intérêt réels (en défalquant l'inflation) sont négatifs (source : Amundi).

### Marché résidentiel français

Concernant le marché résidentiel français, les facteurs de soutien structurel à la demande devraient perdurer en 2022 comme par exemple la volonté d'être propriétaire ou la démographie relativement dynamique. De même, l'effet "valeur refuge" de l'immobilier devrait agir favorablement sur la demande dans un contexte inflationniste, de guerre en Ukraine et de marchés financiers volatils à minima au 1<sup>er</sup> trimestre 2022. Du point de vue des rendements locatifs les loyers des baux en cours sont indexés sur l'inflation, ce qui pourrait permettre une certaine protection des revenus contre l'inflation et être un facteur favorable à la demande des investisseurs.

Des freins devraient être présents, comme l'offre limitée dans le neuf ou le léger resserrement attendu des conditions d'octroi de crédit, les recommandations du Haut Conseil à la Stabilité Financière (HCSF) devenant contraignantes à partir de 2022 (taux d'effort maximum, durée du crédit à 25 ans, avec néanmoins une certaine flexibilité). Egalement, la vraisemblable pression haussière sur les taux à 10 ans devrait pousser à la hausse le taux de crédit à l'habitat, même si l'impact serait partiellement compensé par la concurrence entre banques.

## Définitions

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

**Offre immédiate :** toutes les surfaces immobilières disponibles immédiatement.

**Recherche de centralité :** recherche de locaux ayant une localisation centrale, généralement bien reliée aux transports en commun.

Au vu de ces facteurs, nous pensons que le marché résidentiel devrait rester soutenu en 2022 compte tenu des facteurs favorables à la demande, mais connaître un tassement des ventes et un certain freinage des prix dans l'ancien par rapport à une année 2021 dynamique : avec une hétérogénéité des situations selon les localisations, dont une possible baisse légère dans certaines grandes villes dont Paris, les prix devraient néanmoins croître sur 1 an en 2022 en moyenne en France.

### Marchés d'immobilier d'entreprise européens

Concernant l'immobilier d'entreprise, les signes de redynamisation de l'activité locative observés en début d'année 2022 sont encourageants. Néanmoins, la dégradation des perspectives de croissance économique en lien avec la guerre en Ukraine n'a pas encore été pleinement observée dans les chiffres d'activité locative et sera à scruter, notamment sur le marché des bureaux et des commerces. La demande de surfaces logistiques devrait continuer à bénéficier de facteurs structurels favorables comme le e-commerce.

Concernant l'investissement, les tensions inflationnistes et la pression haussière sur les taux à 10 ans et les taux de financement (même si les taux réels restent négatifs lors de l'écriture de ces lignes) constituent une évolution du contexte financier.

En tant que telle l'inflation peut-être vue favorablement du point de vue de l'indexation des loyers des baux en cours : souvent liée à l'inflation, elle constitue une certaine protection des revenus locatifs contre l'inflation, même si la question de la soutenabilité de cette hausse par certains locataires pourrait se poser. Nous pensons que l'indexation des loyers des baux en cours ainsi que d'autres caractéristiques de l'immobilier telles que l'existence de revenus locatifs ou son couple rendement-risque devraient continuer à maintenir un certain intérêt des investisseurs pour cette classe d'actifs.

La hausse des taux des titres d'Etat à 10 ans et des taux de financement n'a pas eu d'impact sur les taux de rendement de marché des meilleurs actifs au 1<sup>er</sup> trimestre 2022, et restera un des éléments à suivre en 2022.

Dans le contexte actuel il est vraisemblable d'observer une certaine aversion au risque des investisseurs dans leurs choix d'actifs, privilégiant les actifs bien localisés avec des locataires de qualité. D'autant que les localisations privilégiées avec une offre limitée sont les plus propices à avoir une hausse des valeurs locatives de marché alors que les secteurs sur-offreurs pourraient voir les loyers s'ajuster.

**Loyer facial :** le loyer facial correspond à la valeur figurant sur le bail initialement acté entre les deux parties.

**Prime :** désigne les actifs les plus recherchés par rapport à l'offre disponible. Les loyers prime sont par exemple les loyers les plus hauts pour une catégorie d'actif et un secteur géographique donnés. Les taux de rendement prime sont procurés par la location, aux conditions de marché, des actifs (parfois peu nombreux) les plus recherchés par les investisseurs par rapport à l'offre disponible.

# 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 2021 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 2021

### Résumé de l'activité de la SCPI en 2021

Sur le plan locatif, l'année 2021 a été marquée par la libération de deux cellules de bureau. La première libération est intervenue au 1<sup>er</sup> semestre, le local a été reloué rapidement, la deuxième libération est intervenue le 30 septembre 2021 moyennant le paiement d'indemnités représentant plus d'un trimestre de loyer. Ces libérations n'ont pas eu d'effet sur le taux d'occupation financier de votre SCPI en 2021. Cette dernière cellule a été rénovée, elle est aujourd'hui en cours de commercialisation. Nous avons reçu plusieurs marques d'intérêt, mais aucun bail n'a pu être signé à ce jour.

Le taux d'occupation financier annuel de votre SCPI atteint 99,51 % en 2021, en hausse de 5 points comparé à 2020. Les quelques jours nécessaires à remettre en état les logements entre deux locataires expliquent que nous n'atteignons pas tout à fait les 100 % (cf graphique page 12).

Après une année 2020 marquée par quelques accompagnements des locataires commerces et salons touchés par les restrictions sanitaires et une baisse du résultat de votre SCPI, le résultat financier de l'Oustal des Aveyronnais atteint 1,27 M€ sur l'exercice 2021, soit 45,23 € par part, en hausse de 9,70 % en comparaison à l'exercice précédent. Cette hausse résulte entre autres de la reprise de 146 K€ de provision pour créances douteuses.

La distribution de l'exercice 2021 de 40,00 € avant impôt sur revenus financiers par part en pleine jouissance est conforme aux prévisions établies dans le bulletin semestriel du 2<sup>e</sup> semestre 2020. Le report à nouveau reste confortable à 69,16 € par part.

La valeur d'expertise du patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais s'élève à 37 970 000 € en hausse de 3,94 % sur un an, signe de l'intérêt toujours affiché des actifs parisiens. La relocation du bureau du premier semestre 2021, nous a permis d'augmenter significativement le loyer perçu, l'expert de votre actif a augmenté la valorisation de la typologie bureau pour tenir compte de cette négociation.

### La distribution courante de 2021

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2021	
	Cumul	Par part
Report à nouveau (R.A.N.) comptable début période	1 790 757,90	63,93
Résultat comptable	1 266 769,50	45,23
Distribution brute annuelle	-1 120 400,00	-40,00
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat	1 937 127,41	69,16

## Les perspectives 2022 de la SCPI

### Perspectives 2022 de la SCPI

Concernant la rénovation de la façade, la Société de Gestion a lancé les études de modification de la casquette, la configuration actuelle entraînait des salissures et de légers désordres. En ce début d'année 2022, les travaux ont commencé côté rue et se poursuivront dans un second temps coté cours.

La libération du locataire de bureau aura une incidence sur le taux d'occupation financier du premier semestre 2022.

Le principal objectif 2022, sera de relouer les surfaces de bureau actuellement vacantes, et de conserver un état locatif proche de son niveau de 2021. Nous serons également attentifs à l'état d'avancement des travaux de façades de votre immeuble.

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

La SCPI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet évènement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la SCPI.

### S'agissant de la distribution prévisionnelle

Avec une amélioration du résultat 2021, la Société de Gestion reste confiante sur l'activité de votre SCPI. Cependant les travaux engagés sur l'année ainsi que la commercialisation restent des enjeux importants. En accord avec le Conseil de Surveillance, la stratégie de distribution fixée par la Société de Gestion reste identique pour 2022, soit une distribution avant impôt sur revenus financiers de 10,00 € par part et par trimestre. Le dividende du 4<sup>e</sup> trimestre pourra être ajusté en fonction des résultats 2022 de votre SCPI et des perspectives pour l'année 2023.

## Les Comptes de la SCPI

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

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière <sup>(1)</sup>	1 865 037,96	1 740 107,19	
Autres produits	32 851,58		
Produits financiers <sup>(2)</sup>	1 818,77	1 902,56	
<b>Sous-total Produits</b>	<b>1 899 708,31</b>	<b>1 742 009,75</b>	<b>9,05 %</b>
<b>Charges et provisions</b>			
Charges immobilières <sup>(3)</sup>	-169 232,99	-119 285,16	
Frais généraux	-245 802,72	-190 522,32	
Travaux de remise en état	-86 913,93	-30 118,55	
Provisions nettes <sup>(4)</sup>	-18 546,62	-156 668,61	
Provisions pour charges non récupérables	-112 442,55	-90 667,74	
Charges financières sur emprunts			
<b>Sous-total charges et provisions</b>	<b>-632 938,81</b>	<b>-587 262,38</b>	<b>7,78 %</b>
Résultat exceptionnel			
<b>Résultat comptable</b>	<b>1 266 769,50</b>	<b>1 154 747,37</b>	<b>9,70 %</b>
Résultat comptable par part	45,23	41,23	9,70 %
Dividendes bruts par part	-40,00	-34,30	16,62 %
Dont distribution report à nouveau (R.A.N.) 2019		-7,70	
Report à nouveau (R.A.N.) comptable après affectation du résultat par part	69,16	63,93	8,17 %

(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)

(en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
<b>Charges immobilières</b>			
Entretien et réparations	-35 937,97	-12 423,37	
Assurances	-4 740,26	7 068,33	
Honoraires <sup>(1)</sup>	-76 955,96	-46 309,33	
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-51 268,80	-69 155,42	
Autres	-330,00	1 534,63	
<b>Total</b>	<b>-169 232,99</b>	<b>-119 285,16</b>	<b>41,87 %</b>

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

#### Dont entretien et réparations 35 937,97 €

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 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Rémunérations de gestion	-85 996,55	-77 014,23	
Honoraires de Commissaires aux Comptes	-10 633,00	-4 910,00	
Frais divers de gestion	-149 173,17	-108 598,09	
<b>Total</b>	<b>-245 802,72</b>	<b>-190 522,32</b>	<b>29,02 %</b>

Les frais généraux comportent principalement :

- la commission de gestion, calculée au taux de 4,55 % TTI sur les loyers encaissés et des produits financiers nets,
- les honoraires de Commissaires aux Comptes.
- Les frais divers de gestion incluent notamment :
  - Les honoraires divers (70 269,86 €),
  - Le coût lié à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance (35 329,72 €),
  - Les frais bancaires (6 593,51 €),
  - La cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable et AMF(36 977,84 €).

#### La provision pour gros entretien (PGE)

(K€)	2022	2023	2024	2025	2026	Total
Plan de gros entretien au 01/01/21	-149	-125	0	0	0	-274
%	100 %	80 %	60 %	40 %	20 %	
<b>Stock Provision au 01/01/2021</b>						<b>-99</b>
Dotations au 31/12/2021	-101	-100				-201
Reprise au 31/12/2021	51					51
<b>Provision pour gros entretien au 31/12/21</b>	<b>-50</b>	<b>-100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-249</b>

La constitution de la provision pour gros entretien permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat.

Le principe retenu est de provisionner une charge de gros entretien sur 5 années en fonction du plan quinquennal de travaux 2022-2026.

#### 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	-86 913,93
<b>Total</b>		<b>-86 913,93</b>

#### Provision pour charges non récupérables

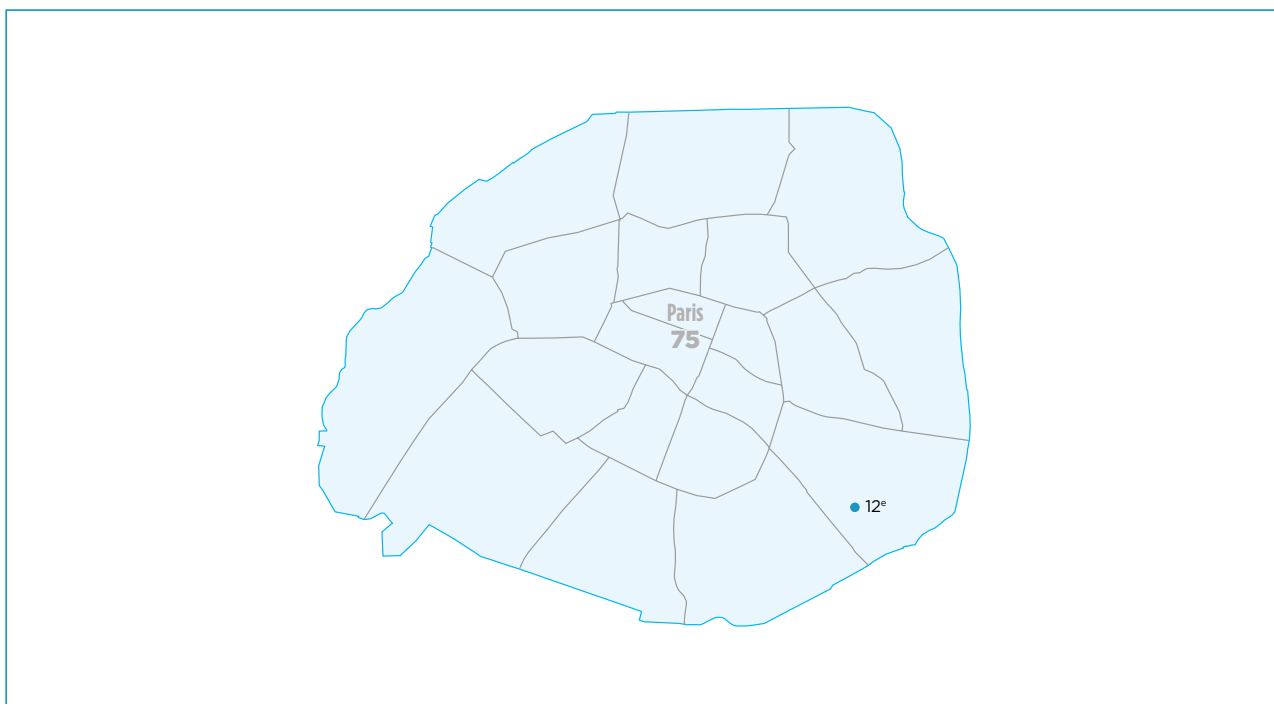
La provision pour charges non récupérable se décompose comme suit:

- des charges sur lots vacants pour -1 888,56 €,
- des charges non récupérables pour -80 000,00 €,
- les charges sur exercices antérieurs (restitutions de charges) pour -30 553,99 €.

## La politique de cessions et d'acquisitions

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

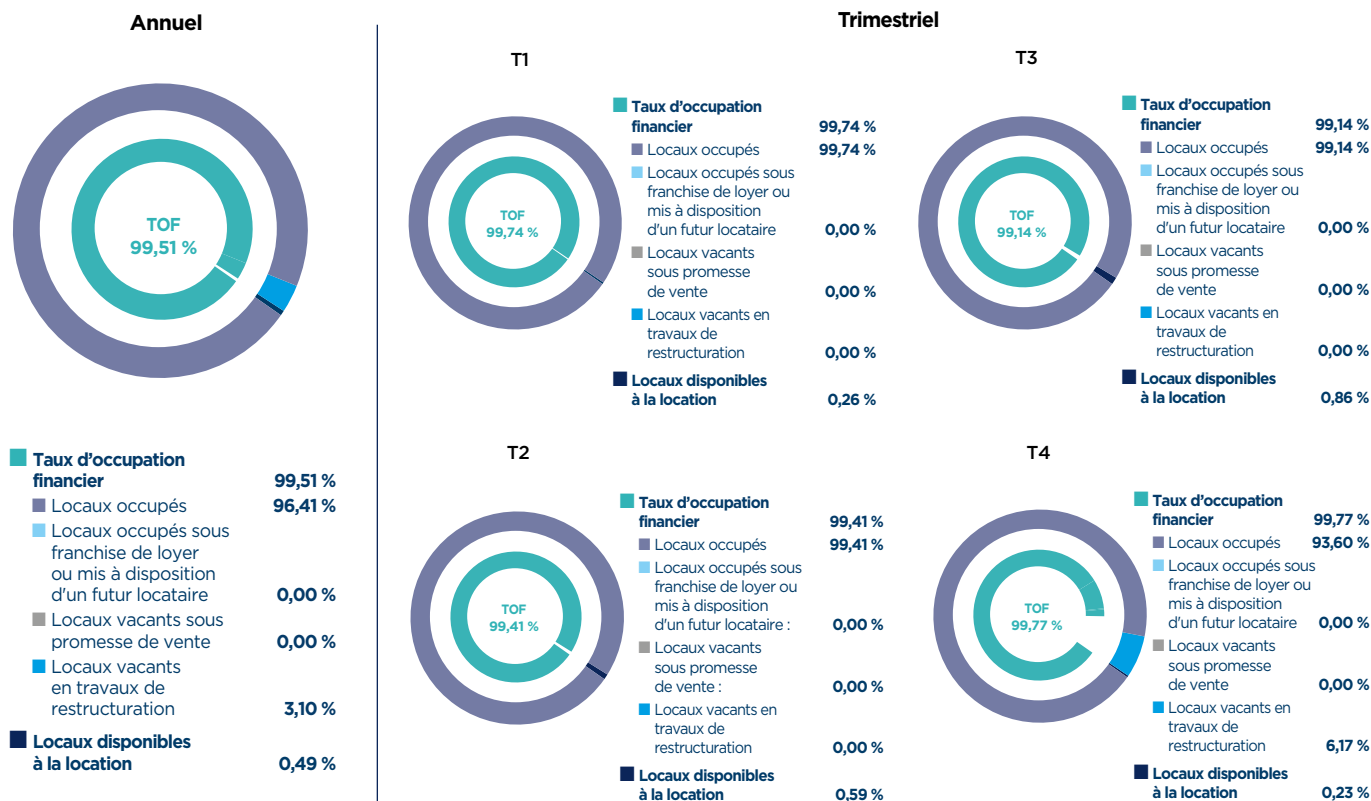
## Le patrimoine immobilier de L'Oustal des Aveyronnais



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

## 2 - Gestion locative des immeubles

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2021 calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM<sup>(1)</sup> mise en place depuis le 01/01/2022

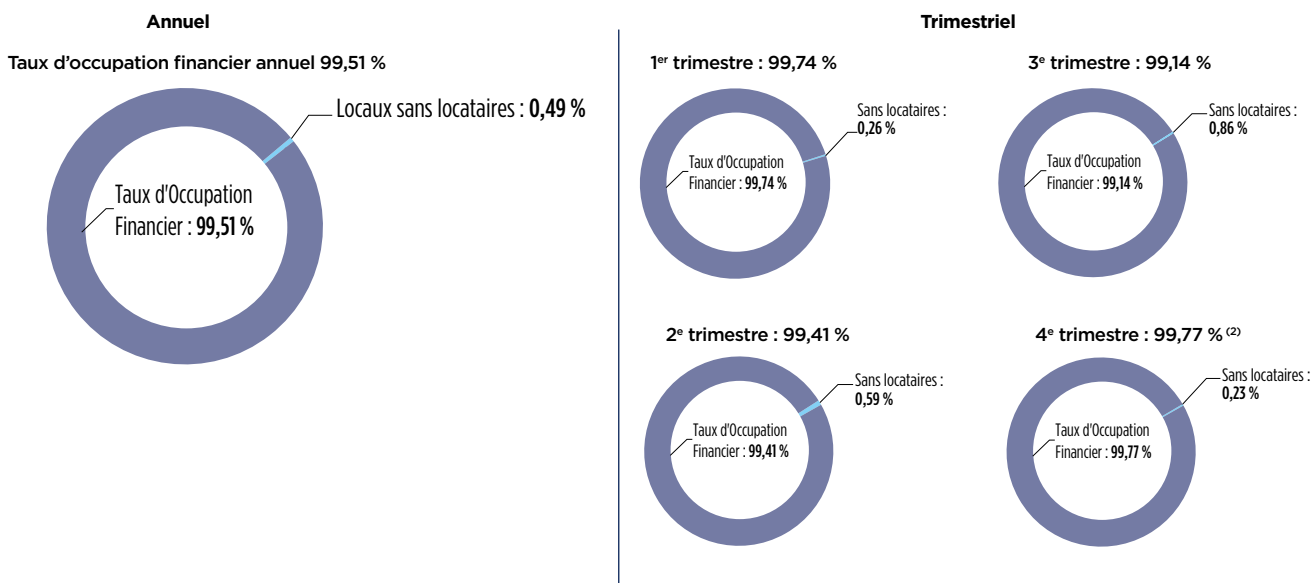


Le TOF se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés (y compris les indemnités compensatrices de loyers) ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location, par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine de la SCPI serait louée.

Le TOF est calculé selon la nouvelle méthodologie ASPIM<sup>(1)</sup> applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2022 pour permettre une comparaison rigoureuse entre SCPI, et autres produits d'investissements immobiliers. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

(1) Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

■ Le taux d'occupation financier (TOF) pour l'année 2021 calculé selon l'ancienne méthode



Le TOF exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité était louée. Pour rappel avant la réforme du calcul en vigueur avant le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le TOF comprenait uniquement les actifs occupés. Il n'intégrait pas les actifs sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire, les locaux sous promesse de vente, les locaux vacants en travaux de restructuration (sous conditions).

(2) La libération d'un local de bureaux au 30 septembre 2021 n'a pas eu d'incidence sur le taux d'occupation financier en raison d'une indemnité représentant plus d'un trimestre de loyer.

### Les baux ayant pris effet en 2021

Concernant les logements, le renouvellement usuel des locataires a entraîné la prise d'effet de 37 nouveaux baux durant l'année 2021.

### Les locaux vacants

Au 31 décembre 2021, il n'y avait pas de lots vacants.

### Les expertises

La société CBRE, expert en évaluation immobilière nommé en Assemblée Générale a procédé fin 2021 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 37 970 000 € hors droits et à 40 700 000 € droits inclus, à rapprocher de la valeur d'acquisition de 20 104 255 €. 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 décembre 2021 de 40 615 097 €.

### Le marché des parts

#### Marché Secondaire

148 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2021.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
31/01/2021	5	1 282,00
31/03/2021	4	1 282,00
30/04/2021	2	1 265,00
31/05/2021	18	1 280,00
30/06/2021	44	1 302,00
31/07/2021	12	1 285,00
31/08/2021	15	1 302,00
30/09/2021	5	1 302,00
31/10/2021	4	1 302,00
30/11/2021	10	1 350,00
31/12/2021	29	1 391,37

8 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2021.

### Les contentieux

Dépréciation des créances locataires (en €)	31 décembre 2021 (a)	31 décembre 2020 (b)	Var. (a-b)/b
Provision pour contentieux début de période	-150 377,67	-15 485,22	
Dotations aux provisions pour dépréciation de créances	-40,00	-146 474,37	
Reprises de provisions pour dépréciation de créances	150 377,67	11 581,92	
<b>Provision pour contentieux fin de période</b>	<b>-40,00</b>	<b>-150 377,67</b>	

(en €)	31/12/2021	31/12/2020	Évolution 2020/2021
Valeur de réalisation	40 615 096,54	38 972 191,14	4,22 %

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

#### Marché de gré à gré

47 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'exercice 2021.

### III - Performance

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

Ainsi, le taux de distribution :

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

#### Taux de distribution

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

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

	2021	2020
<b>Taux de distribution</b>	<b>2,84 %</b>	<b>3,21%</b>
• Dividende brut par part	40,00 €	42,00 €
- Dont revenus non récurrents <sup>(1)</sup> en %	0,00 %	1,84%
• Prix acquéreur moyen (année n-1)	1 409,84 €	1 306,49 €

(1) Variation au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Calcul du dividende brut par part	2021	2020
<b>Dividende brut par part</b>	<b>= A + B</b>	<b>40,00 € 42,00 €</b>
<b>= Dividende avant impôt sur revenus financiers</b>	<b>A</b>	<b>40,00 € 42,00 €</b>
+ Intégration des impôts payés par la SCPI pour le compte de l'associé	<b>B = (1) + (2)</b>	<b>0,00 € 0,00 €</b>
• Impôt payé sur la plus value des cessions d'actifs	(1)	0,00 € 0,00 €
• Impôt payé sur les revenus locatifs provenant des actifs situés à l'étranger	(2)	n.c. n.c.
• Impôt payé sur les revenus financiers en France <sup>(1)</sup>	(3)	0,02 € 0,02 €
<b>Dividende par part versé après impôt sur revenus financiers</b>	<b>C = A - (3)</b>	<b>39,98 € 41,98 €</b>

(1) Chiffre pouvant varier selon la situation fiscale des porteurs.  
n.c.: non concerné.

Pour rappel, le TDVM s'élève à 2,79 % en 2021, et à 2,98 % en 2020.

#### Rendement global immobilier

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

	2021	2020
<b>Rendement global immobilier</b>	<b>+ 7,05 %</b>	<b>+ 5,00 %</b>

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Prix acquéreur moyen	1 433,52 €	1 409,84 €	1 306,49 €	1 248,47 €	1 214,29 €
Variation n/n-1	1,68 %	7,91 %	4,65 %	2,81%	5,03 %
Valeur de réalisation par part au 31/12	1 450,02 € <sup>(1)</sup>	1 391,37 €	1 366,99 €	1 322,07 €	1 302,67 €
Variation n/n-1	4,22 %	1,78 %	3,40 %	1,49 %	0,90 %

(1) Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 juin 2022.

#### Taux de rendement interne (TRI)

Le Taux de rendement Interne (TRI) indique la rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

	5 ans	10 ans
<b>Taux de rendement interne (TRI)</b>	<b>+ 7,96 %</b>	<b>+ 8,00 %</b>

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 en matière de durabilité, résultant d'événements ou de situations dans le domaine environnemental, social ou de gouvernance qui, s'ils survenaient, pourraient avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valorisation des actifs immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des actifs immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

### b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

### c. Risque de liquidité

Le fonds est une SCPI à capital fixe. La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé.

### d. Risque lié au levier

Le levier d'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également les risques de perte, pouvant entraîner une baisse de la valeur des parts. Le fonds n'a pas recours à l'endettement en 2021. 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 2021.

### 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 2021.

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 oeuvre si nécessaire.



# La fiscalité des associés et des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2022

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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> mars N, est égal à 60 % du montant des avantages éligibles dont les contribuables ont bénéficié au titre de l'imposition de leurs revenus de N-2. Cet acompte constitue une avance des avantages applicables au titre de l'imposition des revenus de l'année N-1 qui donne lieu à une liquidation définitive au cours de l'année N. Afin d'éviter d'avoir à rembourser d'éventuels trop-perçus, les contribuables peuvent demander à percevoir un montant inférieur à celui calculé par principe.

### ■ Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup> puis de 4 % pour la 22<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> jusqu'à la 21<sup>e</sup>, à 1,60 % pour la 22<sup>e</sup> 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<sup>er</sup> 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 raison de la quote-part de résultat correspondant à ses droits dans la SCPI. Les modalités d'imposition de cette quote-part diffèrent en fonction de leur statut.

1. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales soumises à l'IS, celles-ci intègrent la quote-part de résultat, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel. La quote-part est déterminée selon les règles de l'IS et imposée au taux de droit commun ;

2. Si les parts de la SCPI sont inscrites à l'actif du bilan de personnes morales translucides fiscalement et imposables au titre des bénéfices industriels et commerciaux ("BIC") ou des bénéfices agricoles ("BA") (selon le régime réel), dont les titres sont détenus par des personnes physiques, ces personnes peuvent (sur option expresse) intégrer la quote-part de résultat dans leur résultat fiscal professionnel annuel, si l'ensemble des produits de l'activité non professionnelle n'excède pas 5 % du total des produits de l'entreprise, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II-3 du CGI). Lorsque ce seuil est dépassé (ou

à défaut d'option), la quote-part de résultat susvisée doit être extournée du résultat professionnel afin d'être imposée à l'IR au niveau des associés selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques de la SCPI agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé (revenus fonciers et revenus de capitaux mobiliers) ;

- Si les parts sont détenues par un organisme sans but lucratif, la quote-part correspondant aux revenus fonciers devrait être exonérée (en ce sens, réponse Beauquittie, JO AN 1/07/1975, p. 5096, non reprise par l'administration fiscale dans sa base 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) ;
- La quote-part de plus-value revenant à un associé **personne morale** translucide fiscalement et **imposable dans la catégorie des BIC ou BA** (selon le régime réel et dont les parts de SCPI sont inscrites à l'actif), dont les associés sont des personnes physiques, relève en principe du régime des plus-values prévues pour les personnes physiques agissant dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé ;
- La quote-part de plus-value mobilière ou immobilière revenant aux associés qui sont des **organismes sans but lucratif** n'est pas soumise à l'impôt sur les sociétés.

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, 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-résidents<sup>1</sup>.

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 aux bénéfices 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<sup>er</sup> 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 €)<sup>(1)</sup>

Pour les personnes physiques, la fiscalité se présente ainsi :

Résultat comptable	Dividendes bruts*	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
45,23	40,00	46,92	46,86	0,06

(1) Calculé sur la base du nombre de parts en jouissance au 31 décembre 2021.

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

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

Mesdames, Messieurs,

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

## I - Conseil de Surveillance

### ■ Présentation du Conseil

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

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 S.C.P.I. 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 la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts Il présente chaque année à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en Assemblée Générale. Dans l'exercice de sa mission, le Conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. La Société de Gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars et 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<sup>er</sup> niveau et 2<sup>nd</sup> niveau et des contrôles périodiques dits de 3<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

#### B) 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 (Compliance) 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<sup>er</sup> 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<sup>e</sup> niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance. A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière). Le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi. Les Responsables de la Conformité et des Risques et du Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.
- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3<sup>e</sup> niveau**, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

## ■ Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- 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 juridique et commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
  - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. 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](http://www.Amundi-Immobilier.com) les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

## ■ 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 aux équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
  - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
  - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de Fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

## III - Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein de Amundi Immobilier est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 2 février 2021, celui-ci a vérifié l'application de la politique applicable au titre de l'exercice 2020 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V, et a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2021.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2021, 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 2021, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 126 collaborateurs au 31 décembre 2021) s'est élevé à 12 047 041 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 9 289 202 euros, soit 77 % 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 : 2 757 839 euros, soit 23 % 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" (3 collaborateurs au 31 décembre 2021) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (aucun collaborateur au 31 décembre 2021), 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 et 5 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 de risque, de conformité, et de la politique ESG, et des règles légales
- 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 :

- est mis en place un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V ;
- la partie différée de la rémunération variable des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif ;
- l'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

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

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

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

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

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

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

6. Etendre à 1 000 entreprises supplémentaires le périmètre d'entreprises avec lesquelles elle engage un dialogue continu sur le climat, avec l'objectif qu'elles définissent des stratégies crédibles en matière de réduction de leur empreinte carbone, de les faire voter en assemblée générale et que leurs dirigeants engagent une partie de leur rémunération sur ces stratégies.
7. Exclure dès 2022 de ses investissements les entreprises qui réalisent plus de 30 % de leur activité dans le pétrole et le gaz non conventionnel.

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

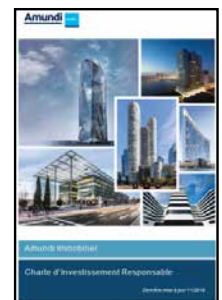
8. Réduire ses propres émissions directes de gaz à effet de serre de près de 30 % par collaborateur en 2025 par rapport à l'année 2018.
9. Indexer 20 % de la rémunération de ses 200 cadres dirigeants sur l'atteinte de ses objectifs d'investissement responsable et fixer des objectifs ESG à l'ensemble de ses gérants et commerciaux,
10. Présenter sa stratégie climat lors de la prochaine assemblée générale en 2022 à ses actionnaires.



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

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 à l'exception des fonds labellisés ISR (Investissement Socialement Responsable) pour lesquels des processus spécifiques explicités dans leurs codes de transparence s'appliquent.



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

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

De plus, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en oeuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, initiative lancée en 2009 fédérant un nombre important d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier autour d'une mission commune, qui consiste à favoriser l'atteinte des objectifs d'efficacité énergétique et environnementale de ce secteur. Différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

Amundi Immobilier, 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 juillet 2020 (Journal Officiel).

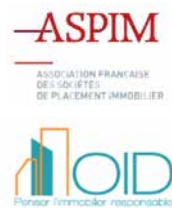
Amundi Immobilier participe également au groupe de travail portant sur le label ISR appliqué à l'immobilier lancé dès 2021 ayant pour objectif le suivi et la mise à jour de ce dernier.

Amundi Immobilier poursuit son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID. La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier. L'OID diffuse des données sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France et représente aussi un lieu d'échange et de réflexion avec la tenue de groupes de travail et des publications régulières.

L'OID a été reconnue association d'intérêt général en février 2020.

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

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



---

### Informations sur la durabilité : Réglementation Taxonomie

La SCPI L'Oustal des Aveyronnais est classifiée article 6 au titre du Règlement UE 2019/2088 du Parlement Européen du 27 novembre 2019 (Règlement Disclosure) et à ce titre ne promeut pas d'objectifs de durabilité dans sa stratégie d'investissement. La Société de Gestion ne prend donc pas en compte les incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité du fonds tels que définis dans l'article 4 du Règlement 2019/2088.

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental conformément aux dispositions de l'article 7 du règlement (UE) 2020/852 (Règlement Taxonomie). La politique d'investissement du fonds ne prévoit pas à ce stade de promouvoir la dimension environnementale, sociale et de gouvernance de ses actifs.

## Tableaux annexes

### Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2021	2020
<b>Valeurs de la société</b>		
Valeur comptable	22 500 351,48	22 353 981,97
Valeur de réalisation	40 615 096,54	38 972 191,14
Valeur de reconstitution	45 626 348,97	43 791 714,46
<b>Valeurs de la société ramenées à une part</b>		
Valeur comptable	803,30	798,07
Valeur de réalisation	1 450,02	1 391,37
Valeur de reconstitution	1 628,93	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

	2017	2018	2019	2020	2021
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	1 636	1 631	1 623	1 625	1 611

### Évolution du marché secondaire des parts

	2017	2018	2019	2020	2021
Nombre de parts cédées ou retirées	222	470	226	113	148
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,79 %	1,68%	0,81 %	0,40 %	0,53 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	72	8		19	8
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)	4 889,06	6 790,73	4 739,99	1 750,52	2 137,95

### Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2017	2018	2019	2020	2021
Report à nouveau avant affectation du résultat	49,76	54,82	60,04	64,71	63,93
Dividende brut versé au titre de l'année	-44,00	-44,00	-44,00	-42,00	-40,00
Dont distribution exceptionnelle report à nouveau (R.A.N.) 2019				-7,70	
Résultat de l'exercice	44,63	49,22	48,66	41,23	45,23
Impact changement de méthode	4,44 <sup>(1)</sup>				
Report à nouveau après affectation du résultat	54,82	60,04	64,71	63,93	69,16
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

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



## Emploi des fonds

(en €)	31/12/2020	Variation	31/12/2021
<b>I - Fonds collectés</b>	<b>19 833 434,07</b>	<b>0,00</b>	<b>19 833 434,07</b>
Capital	17 086 100,00		17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07		2 747 334,07
<b>II - Emplois des fonds</b>	<b>-18 414 037,30</b>	<b>100 540,26</b>	<b>-18 313 497,04</b>
Report à nouveau	1 596 753,53	194 004,37	1 790 757,90
Investissements	-20 010 790,83	-93 464,11	-20 104 254,94
<b>Montant restant à investir (I+II)</b>	<b>1 419 396,77</b>	<b>100 540,26</b>	<b>1 519 937,03</b>

## Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31 décembre 2021 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		13	1			14
Montant total des factures concernées H.T.		7 846,82	1 075,06			8 921,88
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice		0,36 %	0,05 %			0,41 %

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

## Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-6 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31 décembre 2021 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	2	2			4	8
Montant total des factures concernées H.T.	9 539,32	28 178,40			12 736,24	50 453,96
Pourcentage du chiffre d'affaires H.T. de l'exercice	1,03 %	3,05 %			1,38 %	5,46 %

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

	2017		2018		2019		2020		2021	
	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
<b>Nombre de parts en jouissance</b>	<b>28 010</b>		<b>28 010</b>							
<b>Revenus <sup>(1)</sup></b>										
Produits locatifs bruts	61,06	99,18 %	63,54	99,91 %	64,90	99,87 %	62,12	99,71 %	66,58	98,17 %
Produits de trésorerie	0,23	0,37 %	0,06	0,09 %	0,07	0,11 %	0,07	0,11 %	0,06	0,10 %
Produits divers	0,28	0,46 %			0,01	0,02 %	0,11	0,18 %	1,17	1,73 %
<b>Total des revenus</b>	<b>61,57</b>	<b>100,00 %</b>	<b>63,60</b>	<b>100,00 %</b>	<b>64,98</b>	<b>100,00 %</b>	<b>62,30</b>	<b>100,00 %</b>	<b>67,82</b>	<b>100,00 %</b>
<b>Charges externes <sup>(1)</sup></b>										
Commission de gestion	-5,14	-8,35 %	-4,99	-7,85 %	-5,21	-8,02 %	-2,75	-4,41 %	-3,07	-4,53 %
Autres frais de gestion	-3,66	-5,94 %	-3,93	-6,18 %	-4,66	-7,16 %	-4,08	-6,55 %	-4,87	-7,18 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-6,12	-9,94 %	-5,76	-9,05 %	-3,95	-6,07 %	-4,78	-7,67 %	-8,46	-12,48 %
Charges locatives non récupérables	-3,24	-5,27 %	-3,79	-5,95 %	-2,29	-3,52 %	-3,90	-6,26 %	-6,20	-9,14 %
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>-18,17</b>	<b>-29,50 %</b>	<b>-18,47</b>	<b>-29,03 %</b>	<b>-16,10</b>	<b>-24,78 %</b>	<b>-15,51</b>	<b>-24,89 %</b>	<b>-22,60</b>	<b>-33,32 %</b>
<b>Charges internes</b>										
<b>Provision nette <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	0,96	1,57 %	4,21	6,62 %	-0,64	-0,99 %	-0,75	-1,20 %	-5,36	-7,90 %
- autres	0,34	0,55 %	-0,03	-0,04 %	0,41	0,63 %	-4,82	-7,73 %	5,37	7,91 %
<b>Sous-total charges internes</b>	<b>1,31</b>	<b>2,12 %</b>	<b>4,19</b>	<b>6,58 %</b>	<b>-0,23</b>	<b>-0,36 %</b>	<b>-5,57</b>	<b>-8,93 %</b>	<b>0,01</b>	<b>0,02 %</b>
<b>Total des charges</b>	<b>-16,86</b>	<b>-27,38 %</b>	<b>-14,28</b>	<b>-22,45 %</b>	<b>-16,33</b>	<b>-25 %</b>	<b>-21,07</b>	<b>-33,82 %</b>	<b>-22,59</b>	<b>-33,31 %</b>
Charges financières	-0,08	-0,14 %	-0,10	-0,16 %					-0,01	
<b>Résultat courant</b>	<b>44,63</b>	<b>72,48 %</b>	<b>49,22</b>	<b>77,39 %</b>	<b>48,65</b>	<b>75 %</b>	<b>41,23</b>	<b>66,17 %</b>	<b>45,23</b>	<b>66,68 %</b>
Produits exceptionnels					0,02					
Charges exceptionnelles										
<b>Résultat net comptable</b>	<b>44,63</b>	<b>72,48 %</b>	<b>49,22</b>	<b>77,39 %</b>	<b>48,66</b>	<b>75 %</b>	<b>41,23</b>	<b>66,17 %</b>	<b>45,23</b>	<b>66,68 %</b>
Variation du report à nouveau dotation (-) reprise (+) <sup>(3)</sup>	-0,63	-1,02 %	-5,22	-8,21 %	-4,66	-7,00 %	0,77	1,24 %	-5,23	-7,70 %
Revenu brut versé	44,00	71,46 %	44,00	69,18 %	44,00	68,00 %	42,00	67,41 %	40,00	58,98 %

(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 2021

## État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>I - PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>				
<b>1 - Immobilisations locatives</b>				
Droits réels (usufruits, bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives (y compris agencements)	20 104 254,94	37 970 000,00	20 010 790,83	36 530 000,00
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations locatives</b>	<b>20 104 254,94</b>	<b>37 970 000,00</b>	<b>20 010 790,83</b>	<b>36 530 000,00</b>
<b>2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretien	-249 000,00		-99 000,00	
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers</b>	<b>-249 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-99 000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3 - Titres financiers contrôlés</b>				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTAL I - Placements immobiliers</b>	<b>19 855 254,94</b>	<b>37 970 000,00</b>	<b>19 911 790,83</b>	<b>36 530 000,00</b>
<b>II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
<b>Immobilisations financières non contrôlées</b>				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
<b>TOTAL II - Immobilisations financières</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III - ACTIFS D'EXPLOITATION</b>				
<b>1 - Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participation	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participation				
<b>Sous-total 1 - Actifs immobilisés</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>
<b>2 - Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	180 776,46	180 776,46	191 827,06	191 827,06
Provisions pour dépréciation des créances	-40,00	-40,00	-150 377,67	-150 377,67
Autres créances	90 006,90	90 006,90	51 522,58	51 522,58
<b>Sous-total 2 - Créances</b>	<b>270 743,36</b>	<b>270 743,36</b>	<b>92 971,97</b>	<b>92 971,97</b>
<b>3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 269 139,70	3 269 139,70	3 354 820,68	3 354 820,68
<b>Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités</b>	<b>3 269 139,70</b>	<b>3 269 139,70</b>	<b>3 354 820,68</b>	<b>3 354 820,68</b>
<b>TOTAL III - Actifs d'exploitation</b>	<b>3 614 883,06</b>	<b>3 614 883,06</b>	<b>3 522 792,65</b>	<b>3 522 792,65</b>

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>IV - PASSIFS D'EXPLOITATION</b>				
Provisions pour risques et charges				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-352 044,45	-352 044,45	-357 133,42	-357 133,42
Dettes d'exploitation	-91 933,76	-91 933,76	-63 164,88	-63 164,88
Dettes diverses	-538 976,31	-538 976,31	-677 353,58	-677 353,58
<b>TOTAL IV - Passifs d'exploitation</b>	<b>-982 954,52</b>	<b>-982 954,52</b>	<b>-1 097 651,88</b>	<b>-1 097 651,88</b>
<b>V - COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>				
Charges constatées d'avance	13 168,00	13 168,00	17 050,37	17 050,37
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL V - Comptes de régularisation actif et passif</b>	<b>13 168,00</b>	<b>13 168,00</b>	<b>17 050,37</b>	<b>17 050,37</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>22 500 351,48</b>		<b>22 353 981,97</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>	<b>40 615 096,54</b>		<b>38 972 191,14</b>	

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

## Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Affectation du résultat	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Capital</b>				
Capital souscrit	17 086 100,00			17 086 100,00
Droit de partage				
Acompte de liquidation				
Capital en cours de souscription				
<b>Sous-total 1 - Capital</b>	<b>17 086 100,00</b>		<b>0,00</b>	<b>17 086 100,00</b>
<b>2 - Primes d'émission</b>				
Primes d'émission ou de fusion	4 270 096,97			4 270 096,97
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-1 522 762,90			-1 522 762,90
<b>Sous-total 2 - Prime d'émission</b>	<b>2 747 334,07</b>		<b>0,00</b>	<b>2 747 334,07</b>
<b>3 - Autres capitaux propres</b>				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves	729 790,00			729 790,00
Report à nouveau (R.A.N)	1 596 753,53	194 004,37		1 790 757,90
<b>Sous-total 3 - Autres capitaux propres</b>	<b>2 326 543,53</b>	<b>194 004,37</b>	<b>0,00</b>	<b>2 520 547,90</b>
<b>4 - Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice	1 154 747,37	-1 154 747,37	1 266 769,50	1 266 769,50
Acomptes sur distribution	-960 743,00	960 743,00	-1 120 399,99	-1 120 399,99
<b>Sous-total 4 - Résultat de l'exercice</b>	<b>194 004,37</b>	<b>-194 004,37</b>	<b>146 369,51</b>	<b>146 369,51</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (1+2+3+4)</b>	<b>22 353 981,97</b>	<b>0,00</b>	<b>146 369,51</b>	<b>22 500 351,48</b>

## Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2021	Exercice 2020
Dettes garanties		
Engagements donnés		
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

Il n'y a pas d'engagement hors bilan en 2021.

## Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>I - RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits immobiliers</b>				
Loyers	1 865 037,96		1 740 107,19	
Charges facturées	290 300,44		372 688,83	
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes	32 851,58			
Reprise de provisions	51 000,00		12 000,00	
Transfert de charges immobilières			3 120,00	
<b>Sous total 1 - Produits immobiliers</b>		<b>2 239 189,98</b>		<b>2 127 916,02</b>
<b>2 - Charges immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	290 300,44		372 688,83	
Travaux de gros entretien	14 980,99			
Charges d'entretien du patrimoine locatif	237 027,21		133 796,29	
Dotations aux provisions pour gros entretien	201 000,00		33 000,00	
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	158 696,27		109 245,16	
<b>Sous total 2 - Charges immobilières</b>		<b>902 004,91</b>		<b>648 730,28</b>
<b>Total I - Résultat de l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>1 337 185,07</b>		<b>1 479 185,74</b>
<b>II - RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE</b>				
<b>1 - Produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprise de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses	150 377,67		11 581,92	
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	5,02		2,46	
<b>Sous total 1 - Produits d'exploitation</b>		<b>150 382,69</b>		<b>11 584,38</b>
<b>2 - Charges d'exploitation</b>				
Commissions de la Société de Gestion	85 996,55		77 014,23	
Charges d'exploitation de la société	127 206,66		108 523,34	
Diverses charges d'exploitation	9 160,56		5 792,83	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses	40,00		146 474,37	
<b>Sous total 2 - Charges d'exploitation</b>		<b>222 403,77</b>		<b>337 804,77</b>
<b>Total II - Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière (1-2)</b>		<b>-72 021,08</b>		<b>-326 220,39</b>

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>III - RÉSULTAT FINANCIER</b>				
<b>1 - Produits financiers</b>				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers	1 818,77		1 902,56	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous total 1 - Produits financiers</b>		<b>1 818,77</b>		<b>1 902,56</b>
<b>2 - Charges financières</b>				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	213,26		120,54	
Dépréciations des charges financières				
<b>Sous total 2 - Charges financières</b>		<b>213,26</b>		<b>120,54</b>
<b>Total III - Résultat financier (1-2)</b>		<b>1 605,51</b>		<b>1 782,02</b>
<b>IV - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>				
<b>1 - Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 1 - Produits exceptionnels</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
<b>Sous total 2 - Charges exceptionnelles</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Total IV - Résultat exceptionnel (1-2)</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV)</b>		<b>1 266 769,50</b>		<b>1 154 747,37</b>

# Règles et méthodes comptables

## Faits caractéristiques de l'exercice

La crise sanitaire et économique de la Covid 19 a eu un impact limité sur l'immobilier en 2021, avec un retour à la normale des encaissements de loyers et une reprise des activités touchées par les confinements dès le 1<sup>er</sup> semestre.

Le résultat comptable de votre SCPI est en hausse par rapport à l'exercice 2020 et s'établit à 45,23 € par part. Ce résultat a permis de maintenir la distribution conforme aux prévisions et de renforcer le report à nouveau. La localisation géographique et la qualité des locataires de votre immeuble a permis d'augmenter de 3,94 % la valorisation du patrimoine de l'Oustal des Aveyronnais.

## Événements post-clôture

Le conflit armé entre l'Ukraine et la Russie, qui a débuté le 24 février 2022, outre ses aspects humanitaires, a déjà impacté, à la date de rédaction de ce rapport, l'économie mondiale.

La SCPI n'ayant pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie, l'impact de cet événement sur le patrimoine immobilier apparaît à ce jour limité. Les risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme. Ces événements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité des actifs de la SCPI.

## Règles et méthodes comptables

### Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 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<sup>er</sup> juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

### Immobilisations incorporelles

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

### Immobilisations locatives

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

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

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 22 décembre 2021.

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 (2022-2026) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

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

Ce plan glissant est révisé chaque année.

### Commissions de la Société de Gestion

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

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

### Provision pour risques et charges

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

### Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

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

### Engagements hors bilan

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

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

# Compléments d'informations

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2021		31 décembre 2020	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et constructions locatives</b>				
Habitations, commerces, salons, bureaux	20 104 254,94	37 970 000,00	20 010 790,83	36 530 000,00
<b>Total</b>	<b>20 104 254,94</b>	<b>37 970 000,00</b>	<b>20 010 790,83</b>	<b>36 530 000,00</b>

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

## Situation des investissements

Adresse	Date acquisition	Affectation surface détaillée	Surface en m <sup>2</sup>	Nbre de logements immeuble	Valeur vénale hors droits (en €)	Travaux (en €)	Valeur Nette Comptable (en €)
1 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				
<b>Total 2021</b>		<b>1 immeuble</b>	<b>6 660</b>		<b>37 970 000,00</b>	<b>653 608,65</b>	<b>20 104 254,94</b>
<b>Total 2020</b>		<b>1 immeuble</b>	<b>6 660</b>		<b>36 530 000,00</b>	<b>560 144,54</b>	<b>20 010 790,83</b>

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

## Plan pluri-annuel de gros entretien

	Montant provision au 01/01/2021	Dotation		Reprise		Montant provision au 31/12/2021
		Achat d'immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2021	Vente immeuble	Patrimoine existant au 31/12/2021	
Dépenses prévisionnelles sur 2021	99 000,00				51 000,00	48 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2022			201 000,00			201 000,00
Dépenses prévisionnelles sur 2023						
Dépenses prévisionnelles sur 2024						
Dépenses prévisionnelles sur 2025						
Dépenses prévisionnelles sur 2026						
<b>Total</b>	<b>99 000,00</b>		<b>201 000,00</b>		<b>51 000,00</b>	<b>249 000,00</b>



## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	560 144,54	93 464,11		653 608,65
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>20 010 790,83</b>	<b>93 464,11</b>	<b>0,00</b>	<b>20 104 254,94</b>
<b>3 - Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	75 000,00			75 000,00
Remboursement des fonds de roulement				
Créances rattachées aux titres de participation				
<b>Sous-total 3 - Immobilisations financières</b>	<b>75 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 000,00</b>
<b>Total</b>	<b>20 085 790,83</b>	<b>93 464,11</b>	<b>0,00</b>	<b>20 179 254,94</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>1 - Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
<b>Sous-total 2 - Immobilisations corporelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Créances locataires et comptes rattachés</b>					
Créances locataires	41 058,49	122 720,93			122 720,93
Locataires douteux	150 768,57	58 055,53			58 055,53
Dépréciation des créances	-150 377,67	-40,00			-40,00
<b>Autres créances</b>					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités	9 080,69	14 288,97			14 288,97
Associés opération sur capital	17 418,87	75 217,93			75 217,93
Syndic					
Autres débiteurs	25 023,02	500,00			500,00
<b>Total</b>	<b>92 971,97</b>	<b>270 743,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>270 743,36</b>

## Tableau de variation des provisions - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
Provision pour gros entretien	99 000,00	201 000,00	-51 000,00	249 000,00
<b>Total</b>	<b>99 000,00</b>	<b>201 000,00</b>	<b>-51 000,00</b>	<b>249 000,00</b>

## Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2021
<b>Provisions pour risques et charges</b>					
Dépôts de garantie reçus	357 133,42			352 044,45	352 044,45
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	63 164,88	91 933,76			91 933,76
<b>Dettes diverses</b>					
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13			2 451,13
Locataires créditeurs	57 773,57	106 974,17			106 974,17
Dettes aux associés	541 204,62	367 110,69			367 110,69
Dettes fiscales	33 296,00	19 515,51			19 515,51
Autres dettes diverses	42 628,26	42 924,81			42 924,81
<b>Total</b>	<b>1 097 651,88</b>	<b>630 910,07</b>	<b>0,00</b>	<b>352 044,45</b>	<b>982 954,52</b>

## Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Dotations	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2021
Dépréciations pour charges lots vacants et non récupérables	1 737,69	1 888,56	1 737,69	1 888,56
Provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
<b>Total</b>	<b>1 737,69</b>	<b>1 888,56</b>	<b>1 737,69</b>	<b>1 888,56</b>

## Variations de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 354 820,68	76 496,15	162 177,13	3 269 139,70
<b>Total</b>	<b>3 354 820,68</b>	<b>76 496,15</b>	<b>162 177,13</b>	<b>3 269 139,70</b>

## Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Variation Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Charges constatées d'avance	17 050,37		3 882,37	13 168,00
Autres comptes de régularisation				
Produits constatés d'avance				
<b>Total</b>	<b>17 050,37</b>	<b>0,00</b>	<b>3 882,37</b>	<b>13 168,00</b>

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

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat		Diminution	Fin d'exercice
			Résultat	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)	1 596 753,53		1 154 747,37	-960 743,00		1 790 757,90
Résultat distribué	194 004,37		1 266 769,50	-1 120 399,99	-194 004,37	146 369,51
<b>Total</b>	<b>22 353 981,97</b>					<b>22 500 351,48</b>

## Plus ou moins values de cessions

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2021	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2021
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Distribution de plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
<b>Total</b>				

Il n'y a eu aucune cession en 2021.

## Détail du compte de résultat

### Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des charges refacturées</b>		
- Taxes foncières et taxes sur les ordures ménagères		
- Taxes bureaux	27 344,00	27 177,00
- Charges locatives	227 482,03	395 921,65
- Entretien	-76 180,88	-54 871,77
- Divers	111 655,29	14 461,95
<b>Total</b>	<b>290 300,44</b>	<b>372 688,83</b>
<b>Détail des produits annexes</b>		
- Indemnités de remise en état	2 851,58	
- Indemnités frais procédures		
- Indemnités de résiliation	30 000,00	
- Divers		
<b>Total</b>	<b>32 851,58</b>	<b>0,00</b>
<b>Détail des transferts des charges</b>		
- Frais acquisition		
- Commission de cession		
- Remboursement assurance		3 120,00
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>3 120,00</b>

### Détails sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des autres charges immobilières</b>		
- Charges sur locaux vacants	796,92	-603,65
- Charges non récupérables	-2 664,49	
- Assurances non récupérables	4 740,26	-7 068,33
<b>Total</b>	<b>2 872,69</b>	<b>-7 671,98</b>
<b>Détail des commissions et honoraires</b>		
- Honoraires de gestion	68 310,96	
- Honoraires de relocation	27 134,01	
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition		
- Honoraires d'expertise		-150,00
- Frais de contentieux	464,81	1 602,39
- Honoraires divers	8 645,00	46 309,33
<b>Total</b>	<b>104 554,78</b>	<b>47 761,72</b>
<b>Détail des impôts et taxes</b>		
- Taxes foncières	35 202,71	36 031,67
- Taxe sur les ordures ménagères	298,99	291,14
- Taxe sur les bureaux		
- Autres taxes	15 767,10	32 832,61
<b>Total</b>	<b>51 268,80</b>	<b>69 155,42</b>

### Détail sur certains postes de produits d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des transferts de charges</b>		
- Frais de souscription		
- Commission sur cessions d'immeubles		
<b>Total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>Détail des frais d'assemblées et de conseils</b>		
- Rapports annuels	10 065,35	7 224,60
- Informations associés	5 227,88	5 329,86
- Frais d'assemblée	4 641,04	6 000,00
- Affranchissements	9 145,45	6 737,95
- Conseil de surveillance - remboursement de frais	1 000,00	2 214,61
<b>Total</b>	<b>30 079,72</b>	<b>27 507,02</b>
<b>Détail des cotisations et contributions</b>		
- Cotisation AMF et autres	325,00	323,00
- Coût Dépositaire		
- Cotisation sur la valeur ajoutée	806,00	1 066,00
- TVA non récupérable	35 846,84	30 970,79
<b>Total</b>	<b>36 977,84</b>	<b>32 359,79</b>
<b>Détail des autres charges d'exploitation</b>		
- Jeton de présence	5 250,00	5 000,00
- Perte sur créances irrécouvrables	3 903,30	776,16
- Commission sur les souscriptions		
- Autres charges de gestion courante	7,26	16,67
<b>Total</b>	<b>9 160,56</b>	<b>5 792,83</b>

## Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTI	Commissions (en €)
Gestion <sup>(1)</sup>	1 890 034,07	4,55 %	85 996,55

(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 €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>1 - Produits financiers</b>		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires	1 818,77	1 902,56
<b>Total 1 - Produits financiers</b>	<b>1 818,77</b>	<b>1 902,56</b>
<b>2 - Charges financières</b>		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	213,26	120,54
<b>Total 2 - Charges financières</b>	<b>213,26</b>	<b>120,54</b>
<b>Résultat financier (1-2)</b>	<b>1 605,51</b>	<b>1 782,02</b>

## Produits et charges exceptionnels

(en €)	31/12/2021	31/12/2020
<b>1 - Produits exceptionnels</b>		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		
<b>Total 1 - Produits exceptionnels</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>2 - Charges exceptionnelles</b>		
- Charges diverses		
- Litige contentieux		
<b>Total 2 - Charges exceptionnelles</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Résultat exceptionnel (1-2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Parties liées

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

	Postes du bilan	Compte de résultat
<b>Entreprises liées</b>	<b>Dettes fournisseurs <sup>(1)</sup></b>	<b>Commissions de gestion <sup>(2)</sup></b>
Amundi immobilier	9 539,32	85 996,55
<b>Total</b>	<b>9 539,32</b>	<b>85 996,55</b>

(1) les dettes fournisseurs sont constituées des charges facturées à la SCPI et non encore payées à la clôture.

(2) les commissions sont relatives à la gestion de la SCPI conformément aux dispositions statutaires.

# Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur, Cher(e) Associé(e)

J'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos en 2021.

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 2021 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 hausse de 9,05 %.

L'exercice se caractérise par un Taux d'Occupation Financier de 99,51 % en 2021, en hausse de 5 points par rapport à 2020.

Cette performance est le résultat du travail précieux de la Fédération des Aveyronnais d'ici et d'Ailleurs sur la partie logement. Deux modifications sont intervenues sur la partie bureau, sans impact sur le TOF 2021. Une cellule de bureau est vacante au 31 décembre 2021.

### Résultat

Le résultat comptable est en hausse de 9,70 %, ce qui, ramené à la part, représente un résultat de 45,23 € par part. Après une année 2020 marquée par une baisse du résultat et l'augmentation des provisions pour créances douteuses, l'année 2021 a été marquée par des reprises importantes sur ces provisions (146 K€) et une amélioration de l'activité locative.

### Distribution - Report à nouveau

Votre Conseil a approuvé la proposition de la Société de Gestion de distribuer un dividende de 40 € par part. Le report à nouveau augmente de 8,17 % et s'élève à 69,16 € par part.

### Valeur de la société

L'expertise fait ressortir une hausse de 3,94 % et la valeur de réalisation progresse de 4,22 %.

### Marché et Valeur des parts

148 parts ont été échangées au cours de l'année 2021.

La valeur de réalisation au 31 décembre 2021 s'établit à 40 615 096,54 € soit 1 450,02 € par part.

### Point sur le patrimoine

Des travaux de ravalement de la façade ont été missionnés en 2021. Ils ont été lancés début 2022 côté rue et se poursuivront côté cours.

Concernant la prise en charge de la prestation de services de la Fédération des Aveyronnais d'ici et d'Ailleurs, 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 afin qu'elle puisse continuer à exercer son rôle de gestion locative.

### Conclusion

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu, comme chaque année, débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions.

Nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Conseil de Surveillance,  
représenté par sa Présidente  
**Muriel Sacrispeyre Mouisset**

# Rapport du Commissaire aux Comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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<sup>er</sup> janvier 2021 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,

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 2021)

À 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 2021, s'élève à €85 996,55.

### 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 2021.

## 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 2021.

Paris La Défense,

KPMG S.A.

**Nicolas Duval-Arnauld**

Associé

# Texte des résolutions

## 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 : 1 266 769,50 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 790 757,90 €
- constitue un bénéfice distribuable de : 3 057 527,40 €

décide de l'affecter :

à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 120 400,00 €  
soit : 40,00 €  
par part de la SCPI en pleine jouissance,  
correspondant au montant des acomptes  
déjà versés aux associés

au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 1 937 127,41 €  
soit 69,16 €  
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 : 22 500 351,48 €, soit 803,30 € par part,
- valeur de réalisation : 40 615 096,54 €, soit 1 450,02 € par part,
- valeur de reconstitution : 45 626 348,97 €, soit 1 628,93 € par part.

## Septième résolution

### Rémunération de la Société de Gestion

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

## Huitième résolution

### Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

## Neuvième résolution

### Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article XIX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 4 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Jean-Pierre BARBANÇE, M. Jacques GINESTE M. Alain MEDAL, M. Guy VERDIER) à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

## Dixième résolution

### 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	Muriel SACRISPEYRE
Vice-Président	Jean-Pierre BARBANCE
Secrétaire	Jacques COUDERC
Membres	Jacques GINESTE
	Jacques LOUBIERE
	François MARTY
	Alain MEDAL
	Fédération des Aveyronnais d'ici et d'ailleurs - Représentée par Madame Marilise MIQUEL
	MUTUELLE VIA SANTE - Représentée par Monsieur Christian SALERES
	Gérard PALOC
	Guy VERDIER
	Roger RIBEIRO

Les mandats de Messieurs Jean-Pierre BARBANCE, Jacques GINESTE, Alain MEDAL et Guy VERDIER, arriveront à échéance lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Ainsi, quatre 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
Jean-Pierre BARBANCE	05/08/1963	Salarié Crédit Agricole Nord Midi Pyrénées	5	1
Alain MEDAL	01/07/1950	Retraité	98	1

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

Prénom / Nom	Date de naissance	Activités ou références professionnelles au cours des cinq dernières années	Nombre de parts détenues dans L'Oustal des Aveyronnais	Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier
Philippe CLARIS	26/11/1949	Commissaire aux Comptes	9	Aucun
Bernard BIBAL	24/12/1961	2017 à 2018 Responsable de Département au Crédit Agricole – Technologies et Services 2019 à aujourd'hui Responsable de Département au Crédit Agricole Group Infrastructure Platform	9	Aucun
SCI SABLEX SI représentée par Xavier SABLE	du représentant légal 23/07/1960	Références du représentant légal : Responsable Administratif et Comptable chez OROFLOR	79	Aucun
Patrick WASSE	29/09/1963	Chargé des engagements secteur grandes entreprises	40	Aucun





---

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 : 91-93 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15

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

Conception graphique : Atelier Art'6.