

# RAPPORT ANNUEL 2010



L'Oustal des Aveyronnais



## SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2010	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	18
Situation des investissements au 31 décembre 2010	21
Comptes annuels au 31 décembre 2010	22
Règles et méthodes comptables	28
Compléments d'informations	30
Rapport général et spécial du Conseil de surveillance	37
Rapports des Commissaires aux comptes	41
Rapports spécial des Commissaires aux comptes	43
Texte des résolutions	44

# Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2010

## **Société De Gestion : Amundi Immobilier**

**S.A. Au Capital De 15 666 374 €**

**Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur – 75015 Paris**

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Nicolas SIMON
Autres Administrateurs	Bruno CALMETTES Pierre-Paul COCHET Corinne FERRIERE Guillaume ROUSSEAU Amundi Group Représenté Par Michel PELOSOFF

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

Président	Roger RIBEIRO
Vice-Président	Gérard PALOC
Secrétaire	Guy VERDIER
Membres	Pierre ALLEGUEDE Jacques GINESTE Jacques LOUBIERE François MARTY Alain MEDAL Catherine MIRAGLIA Raymond NOYER Maurice SOLIGNAC

## **Commissaires aux comptes**

Titulaire	Cabinet Mazars représentés par Gilles DUNAND ROUX Monsieur Christian RUBIO
Suppléants	Didier RUBIO et Pierre MASIERI

<b>Expert Immobilier</b>	CBRE Valuation
--------------------------	----------------

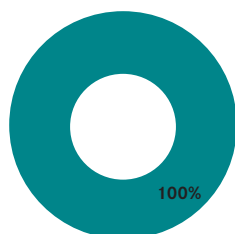
# Chiffres clés

au 31 décembre 2010

Date de création	1993
Nombre de parts	28 010
Valeur de réalisation	28 694 536 €
Nombre d'associés	1 540
Nombre d'immeubles	1
Surface du patrimoine	6 660 m <sup>2</sup>
Nombre de locataires	103
Taux d'occupation net moyen	99,59%
Résultat par part	49,58 €
Dividende par part (hors PFL)	47,83 €
Dividende (y c. PFL)	48,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2010)	42,64 €

## Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques

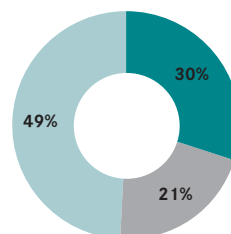


■ Paris : 100%

## Répartition du patrimoine

Par type de locaux

(Toutes zones géographiques confondues en valeur vénale)



■ Bureaux : 30%  
■ Commerces : 21%  
■ Activités : 49%

# Rapport de la Société de gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2010 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord les contextes de l'immobilier d'entreprise et résidentiel en 2010 et les éléments marquants de la vie des 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 l'Oustal des Aveyronnais.

## Le contexte macroéconomique : une période de convalescence

Après avoir connu un fort rebond d'activité post-crise, l'économie mondiale entre dans une nouvelle phase : "la convalescence". Cette phase est caractérisée par une croissance certes moins dynamique, mais également plus autonome et donc plus solide. Les revenus d'activité se renforcent peu à peu et permettent à la consommation

des ménages et à l'investissement de progressivement se redresser et à leur tour de soutenir l'activité.

Si le ralentissement de la croissance pendant cette phase de convalescence est global, son ampleur et sa durée se distingueront fortement d'une zone à une autre.

### La croissance

La croissance française n'échappe pas à ce ralentissement. Néanmoins, l'un des principaux composants de cette croissance, la demande domestique, s'est régulièrement renforcée au cours de l'année. Peu à peu, les facteurs qui

ont permis à l'économie française de sortir de récession (phénomène de restockage, mesures de relance) faiblissent et laissent place à une croissance certes plus faible, 1,6% en 2010, mais apparemment plus solide.

### L'emploi

Avec près de 4 millions de chômeurs en France fin 2010, soit 9,6% de la population active, le pic de mars 2006 est désormais dépassé. Malgré tout, ce chiffre cache des disparités importantes selon les régions.

Ainsi, selon les données publiées par Pôle Emploi sur l'Ile-de-France, principal marché des bureaux en France,

l'emploi tertiaire a tout de même progressé de 0,6% entre septembre 2009 et septembre 2010 (dernières données connues) alors qu'il baissait de 3,3% dans l'industrie.

Ces éléments devraient permettre de soutenir la demande locative de bureaux dans les prochains trimestres.

### Les taux longs

Autre facteur de soutien à l'immobilier, le niveau des taux longs. Ainsi, l'obligation d'État à 10 ans (TEC10), l'étalon habituel permettant d'apprécier les primes de risques sur les autres classes d'actifs, bénéficie toujours de l'aversion au risque des investisseurs et s'adapte fin 2010 à des niveaux inférieurs à 3,5%. Bien qu'en augmentation régulière

depuis septembre 2010 sous l'effet de la crise des dettes souveraines, ce niveau historiquement faible reste un facteur de soutien important sur les prix de l'immobilier. D'autant plus que les revenus immobiliers sont indexés alors que les obligations ne le sont pas.

## Le marché de l'immobilier en France

### Le marché locatif des bureaux

Avec 2,16 millions m<sup>2</sup> pris en location, la demande progresse de 15% par rapport à 2009 et retrouve un niveau comparable aux années d'avant crise.

Malgré tout, ce sont surtout les demandes inférieures à 20 000 m<sup>2</sup> qui ont porté la reprise de la demande locative. Au-delà, elle s'exprime encore rarement, preuve que l'attentisme ou le défaut de croissance prévaut toujours au sein des très grandes entreprises. Toutefois, les prises à bail sur les surfaces de 10 à 20 000 m<sup>2</sup> (de 1 000 à 2 000 collaborateurs environ) ont connu un net regain d'activité, en progression de 27% sur un an, ce qui laisse augurer pour 2011 d'un déblocage sur les très grandes transactions.

Géographiquement, la demande s'exprime toujours majoritairement à Paris et en première couronne Ouest, les secteurs plus excentrés (2<sup>e</sup> couronne) ou offreurs de très grandes surfaces (Paris Nord notamment) n'ayant toujours pas retrouvé leur niveau d'avant crise.

L'offre pour sa part s'est stabilisée à 3,6 millions de m<sup>2</sup>, dont 27% de bâtiments neufs.

Rapporté au parc de bureaux, la vacance s'élève à 6,8%, un niveau très raisonnable qui favorise une certaine résistance des loyers. En effet, les loyers moyens de relocation en Ile-de-France affichent une progression de 2% en 2010 à

308 €/m<sup>2</sup>/an, tirés il est vrai par une plus forte proportion de prises à bail à Paris que par le passé. Néanmoins, ce chiffre cache des disparités importantes : les immeubles plus prisés à Paris se louent 11% plus cher qu'en 2009, à 734 €/m<sup>2</sup>/an, tandis que les immeubles de "seconde main", mal localisés, souffrent d'une vacance longue et trouvent preneur au prix de fortes baisses de loyers. Par ailleurs, l'offre neuve bien localisée est rare, ce qui pourrait conduire à une pression à la hausse sur les loyers le temps que de nouveaux programmes soient livrés.

En Régions, la demande placée progresse, elle aussi, de 20% par rapport à 2009. Comme en Ile-de-France, la prime à la qualité est patente : sur les 1,3 million de m<sup>2</sup> loués en 2010, 43% le sont sur des immeubles neufs, en général au cœur des marchés tertiaires. Et sur les 2 millions de m<sup>2</sup> disponibles fin 2010, seuls 23% concernent des immeubles neufs. De là à en déduire un risque de pénurie d'offre neuve localisée sur les principales métropoles régionales, il n'y a qu'un pas.

Logiquement, les loyers des meilleurs immeubles ont donc bien résisté depuis 2008 et ne sont éloignés que de 10% par rapport à ce pic. Dans le même temps, Paris connaissait une baisse violente mais brève de presque 30% sur les meilleurs produits.

### Le marché du logement

#### L'année 2010 s'achève sur un ralentissement de la croissance

Après avoir connu un fort rebond d'activité post-crise, l'économie mondiale entre dans une nouvelle phase : "la convalescence". Cette phase est caractérisée par une croissance certes moins dynamique, mais également plus autonome et donc plus solide. Les revenus d'activité se renforcent peu à peu et permettent à la consommation des ménages et à l'investissement de progressivement se redresser et à leur tour soutenir l'activité.

Si le freinage de la croissance pendant cette phase de convalescence est global, son ampleur et sa durée divergeront fortement entre les zones.

La croissance française n'échappe pas à ce ralentissement. Néanmoins, l'un des principaux composants de cette croissance, la demande domestique, s'est régulièrement renforcé au cours de l'année. Peu à peu, les facteurs qui

ont permis à l'économie française de sortir de récession (phénomène de restockage, mesures de relance) faiblissent et laissent place à une croissance certes plus faible, 1,6% en 2010, mais apparemment plus solide.

Sur un an, l'inflation progresse de 1,8%, résultat du rebond saisonnier des prix des produits frais et des services, mais également du renchérissement des produits pétroliers.

Le chômage a, pour sa part, rebondi fin 2010, touchant environ 80 000 personnes supplémentaires en France métropolitaine sur l'ensemble de 2010 pour la catégorie A, c'est-à-dire n'exerçant pas d'activité réduite. Selon les chiffres publiés par le ministère du Travail et Pôle Emploi, le nombre de personnes dans cette catégorie atteignait 2,7 millions fin décembre en métropole, en hausse de 3% sur un an.

# Rapport de la Société de gestion

## Le marché de la location : Les loyers à nouveau orientés à la hausse

Les délais moyens de relocation s'allongent et atteignent 2,1 mois en moyenne sur l'ensemble du territoire.

L'augmentation des loyers à la relocation sur un an est quasi nulle en France mais cache de très fortes disparités régionales. Si Paris et sa première couronne connaissent encore des progressions de loyers, d'autres secteurs plus offreurs en Régions subissent un tassement des loyers de relocation sous l'effet parfois d'une surabondance de biens, souvent de vraies difficultés en matière de solvabilité des

ménages. C'est le cas des régions liées aux activités industrielles (Nord et Nord-Est) et un certain nombre de villes secondaires situées en dehors des principaux bassins d'emploi.

Parallèlement, les loyers des biens occupés ont subi une indexation significative en rythme annuel, après plusieurs trimestres à des niveaux très faibles voire négatifs. Ainsi, l'IRL (Indice de Référence des Loyers) a augmenté de 1,45% en 2010 contre -0,06% en rythme annuel fin 2009.

## Le marché de l'acquisition

Après deux années difficiles, le niveau des transactions a retrouvé les niveaux de 2004-2007 sur les trois premiers trimestres 2010 avec 113 000 ventes.

Les primo-accédants ne représentent toujours que 35% de l'ensemble, un niveau faible en perspective historique et ce malgré des taux d'emprunt encore bas.

Les mises en chantier sont pour leurs parts toujours relativement faibles : 334 400 logements commencés entre novembre 2009 et octobre 2010, en recul de 2% par rapport à la même période de 2009. Logiquement, le délai d'écoulement recule encore, passant de 8,3 mois en 2009 à 6,3 mois au troisième trimestre 2010.

S'agissant des prix, ils progressent encore de 7% sur 12 mois au 30 septembre 2010 pour les appartements neufs. Quant aux maisons individuelles neuves, elles enregistrent une baisse moyenne de 5%.

Sur les 12 derniers mois, les prix des appartements anciens sont pour leur part en hausse de 6% et restent stables pour les maisons.

Ces moyennes cachent évidemment des disparités importantes en fonction des localisations, les régions Ile-de-France, Rhône Alpes et PACA enregistrant en moyenne les plus fortes progressions.

## Perspectives 2011

Après une année 2010 beaucoup plus dynamique que ne pouvait le laisser présager les prévisions publiées en début d'année, le marché des logements devrait se stabiliser, tant sur le nombre de transactions recensées que sur l'augmentation des prix.

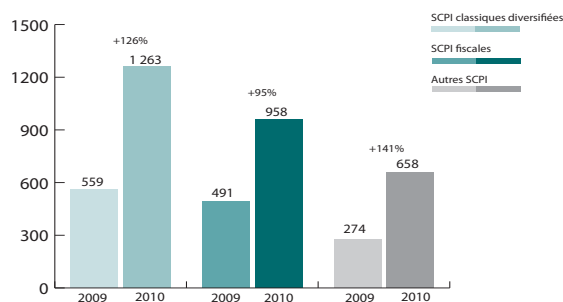
Sur les logements neufs, la réduction des avantages fiscaux du dispositif Scellier ne devrait pas diminuer l'intérêt du produit en 2011 dans la mesure où l'offre BBC est désormais courante. En revanche, à l'accession, il est probable que le renchérissement des crédits du fait de la politique de resserrement des taux de la BCE ainsi que les nouvelles contraintes imposées aux banques par la réforme bancaire Bâle 3 ne limitent la solvabilité des ménages. Une solvabilité qui a déjà été mise à mal par les effets de la crise économique et qui devrait subir une pression fiscale plus grande dans le futur.

Enfin, la demande pourrait, de manière générale, être freinée par des facteurs liés à l'environnement macro-économique. En effet, si la croissance devrait progressivement se consolider, elle restera limitée en 2011 et vraisemblablement en 2012, et ne permettra qu'une baisse lente et graduelle du chômage. Elle ne permettra pas aux candidats acquéreurs et aux investisseurs de réduire sensiblement les incertitudes qui pèsent sur leur solvabilité future.

Restent plusieurs facteurs de soutien fondamentaux : le phénomène de décohabitation, la natalité soutenue, les phénomènes migratoires. autant de facteurs qu'il importe d'analyser localisation par localisation tant les différences sont grandes sur le territoire français.

## La collecte des SCPI

### Collecte brute en Millions d'euros

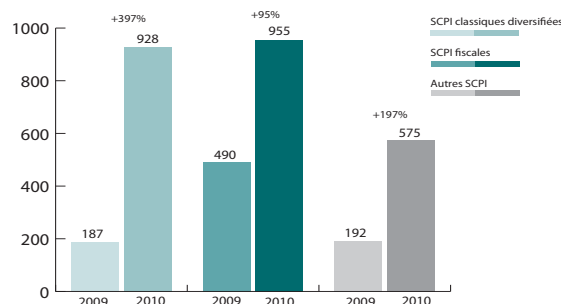


(source IEIF)

(source IEIF)	2009	2010	Variation
Marché des parts	385 M€	417 M€	+ 8,3%
Capitalisation	18 926 M€	22 315 M€	+ 18%
Nombre de SCPI	134	138	

La collecte brute des SCPI a été exceptionnellement active en 2010 s'établissant à un niveau record de 2,9 Mds € reflétant l'engouement sans précédent que connaît actuellement la "Pierre Papier" auprès des épargnants français.

### Collecte nette en Millions d'euros



La collecte nette se répartit principalement entre 955 M€ de Scpi fiscales (essentiellement scpi de type scellier) soit 38,8% de la collecte nette totale et 928 M€ pour les scpi classiques diversifiées, soit 37,7 % de la collecte nette totale.

Les transactions sur le marché des parts se sont élevées à 417 M€ contre 385 M€ en 2009 ce qui représente une hausse de + 8,3% en un an.

La capitalisation totale à progressé de 18% en 2010 s'établissant ainsi à 22 315 M€.

## Les comptes de l'Oustal des Aveyronnais

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

(en euros)	31 décembre 2009 (a)	31 décembre 2010 (b)	var. (b-a)/a
<b>Produits</b>			
Produits de l'activité immobilière (1)	1 710 765,60	1 714 508,86	0,22%
Produits financiers (2)	42 920,45	22 967,02	- 46,49%
<b>sous-total</b>	<b>1 753 686,05</b>	<b>1 737 475,88</b>	<b>- 0,92%</b>
<b>Charges immobilières (3)</b>	<b>- 122 483,96</b>	<b>- 146 353,71</b>	<b>19,49%</b>
Frais généraux	- 178 339,26	- 186 360,16	4,50%
Travaux de remise en état	- 99 376,15	- 15 033,43	- 84,87%
Provisions nettes (4)	- 73 691,11	- 1 214,20	- 98,35%
Provisions pour charges non récupérables	0	0	-
Charges financières sur emprunts	0	0	-
Résultat exceptionnel	2 267,83	87,91	- 96,12%
<b>RÉSULTAT COMPTABLE</b>	<b>1 282 063,40</b>	<b>1 388 602,29</b>	<b>8,31%</b>
Résultat comptable par part	45,77	49,58	8,32%
Dividendes par part sur Non-Optant	48	48	0,00%
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	41,07	42,64	3,82%

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

# Rapport de la Société de gestion

## Les produits

(en euros)	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	Var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	1 710 166	1 714 509	0,25%
Produits financiers	42 920	22 967	-46,49%
<b>TOTAL</b>	<b>1 753 686</b>	<b>1 737 476</b>	<b>-0,92%</b>

En 2010, les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 1 714 509 €, soit en progression de 0,25% par rapport à l'exercice précédent.

## Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier net était de 98,89% au 1<sup>er</sup> trimestre, de 99,99% au 2<sup>e</sup> trimestre, de 97,50% au 3<sup>e</sup> trimestre, de 99,71% au 4<sup>e</sup> trimestre.

Le taux d'occupation net moyen est de 99,59% en 2010 contre 99,31% en 2009.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers

Aux loyers facturés se sont ajoutés les produits financiers dus à la rémunération des comptes et au placement de la trésorerie en certificats de dépôts négociables (CDN) souscrits auprès du Crédit Agricole Nord Midi Pyrénées.

La rémunération des comptes ouverts chez Crédit Agricole SA est calculée sur la base du taux EONIA (Taux Eonia au 31/12/2010 : 0,82%).

Le taux moyen des placements en certificats de dépôts négociables (CDN) sur 2010 est de 0,75%, contre 1,64% en 2009.

qui serait facturé si la totalité du patrimoine était louée. Il est calculé en excluant les immeubles neutralisés (taux d'occupation net, le taux brut les incluant). La neutralisation d'un immeuble est opérée dès qu'un mandat de vente est signé ou qu'un programme de travaux lourds est engagé.

## Les locaux vacants

Au 31 décembre 2010, aucun appartement vacant.

## Les baux 2010

Au cours de l'exercice 2010, 37 baux de logements ont été signés, les nouveaux loyers étant proche des loyers de sortie.

## Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état) et frais généraux

### Charges immobilières

(en euros)	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 87 314	- 70 259	- 19,53%
Assurances	- 12 632	- 6 467	- 48,80%
Honoraires	22 266	- 12 311	- 155,29%
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	- 44 804	- 57 316	27,93%
Autres	-	-	
<b>TOTAL</b>	<b>- 122 484</b>	<b>- 146 354</b>	<b>19,49%</b>

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors travaux et remises en état) non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Pour mémoire, le montant des honoraires incluait en 2009 un remboursement perçu des assurances au titre d'un dégât des eaux.

## Frais de gestion

(en euros)	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 128 424	- 136 810	6,53%
Honoraires de commissaires aux comptes	- 11 040	- 15 649	41,75%
Frais divers de gestion	- 38 875	- 33 901	- 12,79%
<b>TOTAL</b>	<b>- 178 339</b>	<b>- 186 360</b>	<b>4,50%</b>

La commission de gestion est calculée au taux de 8% sur les loyers encaissés et 4% sur les produits de trésorerie, conformément aux résolutions votées lors de l'Assemblée

Générale sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2009.

Il convient de préciser que :

- la commission de gestion sur les loyers encaissés et les produits de trésorerie représente 0,48% de la valeur de réalisation de la SCPI qui s'établit à 28 694 536 € à fin 2010.
- les frais divers de gestion incluent notamment les coûts liés à la communication réglementaire (BT, AG et rapports annuels) pour 16 104 €, les honoraires d'expertises pour un montant de 850€ et les autres frais de gestion (Frais bancaire pour 17 949 €).

## L'entretien et la réparation des immeubles

### Les grosses réparations

Provision pour grosses réparations (en euros)	31/12/2009	31/12/2010
Stock initial	100 720	117 500
Dotation aux provisions	16 780	36 511
Reprises de provisions		- 2 511
Stock fin de période	117 500	151 500

La constitution de la provision pour grosses réparations permet de garantir l'exécution des travaux en limitant les impacts sur le compte de résultat. Le principe retenu pour la SCPI Oustal des Aveyronnais est de procéder à une dotation annuelle sur la base de 2,5 années glissantes suivant la date de clôture.

L'impact en compte de résultat correspond à la dotation au titre de cette provision, les dépenses et engagements étant compensés par les reprises de provision.

Le plan pour les trois prochaines années est le suivant :

	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL PLAN
Plan gros travaux au 31/12/2010	47 000	47 000	115 000	0		209 000
%	100%	100%	50%			
Provision au 31/12/2010	47 000	47 000	57 500			151 500

### Les remises en état

Le poste "remise en état" s'établit à 15 033,43 € et inclue les dépenses de la période à hauteur de 35 199 euros.

La provision pour remise en état vise à anticiper les dépenses supportées lors de la mise en location des appartements libérés. Le niveau de la provision est extrait du plan de travaux quinquennal et couvre les 3 années suivantes de travaux, soit au 31 décembre 2010, 157 000 €.

Remises en état (en euros)	31/12/2009	31/12/2010
Stock initial	215 000	177 000
Dotation aux provisions pour remises en état	99 792	15 199
Reprises de provisions pour remises en état	- 137 792	- 35 199
Stock fin de période	177 000	157 000

Le principe de provisionnement des travaux de remise en état est établi sur 3 années du plan de travaux quinquennal.

Plan quinquennal (en K€)	2011	2012	2013	2014	2015	TOTAL
Plan remise en état	45	87	25	25	25	207
%	100%	100%	100%			
Provision au 31/12/2010	45	87	25			157

# Rapport de la Société de gestion

## Les contentieux

### Contentieux locatifs

Le montant des dotations nettes aux créances douteuses est de 178,49 € sur 2010.

## Les résultats

(en euros)	31/12/2009 (a)	31/12/2010 (b)	Var. (b-a)/a
Résultat comptable	1 282 063	1 388 602	8,31%
Résultat comptable par part	45,77	49,58	8,31%

Le résultat bénéficiaire de la société Oustal des Aveyronnais est passé de 1 282 063€ en 2009 à 1 388 602 € en 2010 soit une augmentation de 8,31%.

Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 49,58 €.

## La distribution

### La distribution courante de 2010

La distribution courante de l'exercice 2010 s'est établie à 1 344 478 € non optant au PFL et la distribution pour une part en pleine jouissance est de 48,00 €.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	Réel 2010	
	Cumul	par part
Report à nouveau comptable début période	1 150 315	41,07
Résultat comptable	1 388 602	49,58
Distribution annuelle non-optant	- 1 344 477	48,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	1 194 439	42,64

### La distribution prévisionnelle de 2011

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2011, il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de maintenir le niveau des acomptes trimestriels à 12,00 € par part, soit une distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2011 de 48,00 € par part.

## Les expertises

La société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2010 à l'actualisation des valeurs d'expertise de l'immeuble qui constitue le patrimoine de l'Oustal des Aveyronnais.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 26 300 000 € hors droits et à 27 930 600 € droits inclus, soit une hausse de 4,37% pour la valeur hors droits par rapport à 2009.

Cette hausse est essentiellement imputable aux logements.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2010 de **28 694 536,46 €** soit une hausse de 4,28% par rapport à 2009.

	Réel 2009	Réel 2010	Évolution 09/10
Valeur de réalisation	27 516 412	28 694 536	4,28%

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les valeurs d'expertise de chaque immeuble, ainsi que les principales caractéristiques.

## Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002, chaque mois, un prix d'exécution est déterminé par rapprochement des

ordres d'achat et des ordres de ventes, les transactions s'effectuent alors à ce seul prix.

	2008		2009		2010		Évolution 10/09	
	Nombre de parts	Montants en K€ hors frais	Nombre de parts	Montants en K€ hors frais	Nombre de parts	Montants en K€ hors frais	Nombre de parts	Montants
Marché des parts	624	431	238	162	311	234	30,7%	44,5%
Marché de gré à gré			5	3	7	5	40,0%	66,66%
<b>TOTAL</b>	<b>624</b>	<b>431</b>	<b>243</b>	<b>166</b>	<b>318</b>	<b>239</b>	<b>30,9%</b>	<b>43,97%</b>

En 2010, 311 parts ont ainsi été échangées pour un volume de 234 K€, soit une augmentation de 30,7% en nombre de parts échangées et de 44,5% en volume par rapport à l'année 2009.

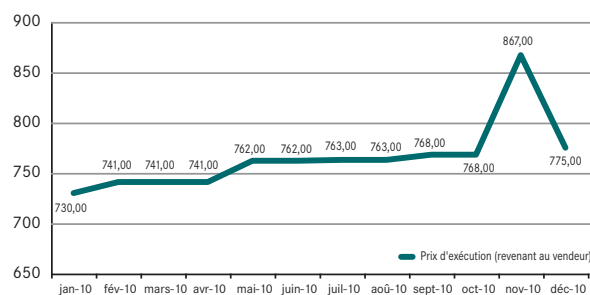
Parallèlement à cette augmentation des volumes, les prix de confrontation se sont appréciés pour s'établir à 775 € hors frais au 31 décembre 2010.

À ce prix et par rapport à la distribution (48 € par part, PFL inclus) le rendement Non-Optant représente 6,19% hors frais au 31 décembre 2010.

En 2010, 7 parts ont échangées sur le marché de gré à gré.

Au total, les 318 parts échangées en 2010 représentent 1,14% de la capitalisation contre 0,87% en 2009.

### Évolution du prix de la part hors frais (en €)



Au 31 décembre 2010, les parts en attente de vente représentent 22 parts (0,1% de la capitalisation) et les demandes d'achat représentent 62 parts (0,2% de la capitalisation).

# Rapport de la Société de gestion

## La fiscalité

Les SCPI (sociétés civiles régies par l'article 8 du Code Général des Impôts) n'entrent pas dans le champ d'application de l'impôt sur les sociétés conformément à l'article 239 septies du Code Général des Impôts.

Chaque produit encaissé par la SCPI est imposé au niveau de l'associé selon le régime d'imposition qui lui est propre :

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI, soit à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, soit à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale relevant de cet impôt.

## Fiscalité des associés personnes physiques

### 1 - Régime d'imposition des loyers perçus par la SCPI

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI, sont imposées dans la catégorie des revenus fonciers.

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.

Le revenu foncier imposable est le revenu foncier net 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)<sup>(1)</sup>.

#### Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunts, les déficits fonciers ordinaires peuvent s'imputer sur le revenu global dans la limite annuelle de 10 700 € (limite portée à 15 300 € pour les contribuables qui constatent un déficit foncier sur un logement pour lequel est pratiquée la déduction de l'amortissement Périissol).

La partie du déficit excédant cette limite ou résultant des intérêts d'emprunt est imputable sur les revenus fonciers des dix années suivantes (l'associé se reportera à la rubrique "répartition du déficit" de la notice explicative de l'imprimé 2044 spéciale communiqué par la DGFIP).

#### En cas de démembrement de propriété :

Régime applicable à l'usufruitier :

Les intérêts des emprunts effectivement versés par l'usufruitier de parts d'une SCPI détenant un immeuble loué, destinés à financer l'acquisition de l'usufruit de ces parts, sont déductibles de la quote-part du bénéfice foncier de la SCPI, imposable au nom de l'usufruitier.

Dans l'éventualité où la SCPI constate un déficit foncier, qui revient de droit au nu-proprétaire en l'absence de convention contraire, ce déficit foncier n'a pas pour effet de priver l'usufruitier du droit de déduire ces intérêts. Le déficit qui en résulte est imputable sur les revenus fonciers qu'il retire d'autres immeubles au cours de la même année ou des dix années suivantes.

(1) La déduction forfaitaire de 14% est supprimée depuis l'imposition des revenus de 2006

### Régime applicable au nu-proprétaire :

Les intérêts des emprunts contractés personnellement par l'associé nu-proprétaire de parts de SCPI, pour financer l'acquisition de la nue-proprété de ces parts, ne peuvent être déduits des revenus fonciers, dès lors que ces charges financières ne peuvent être considérées comme engagées directement en vue de l'acquisition ou de la conservation d'un revenu de la SCPI ou de la pleine propriété de la SCPI, mais seulement de l'acquisition des parts de nue-proprété.

Toutefois, l'administration fiscale a maintenu par mesure de tempérament, au profit des acquéreurs nus-proprétaires de parts ayant conclu des conventions de démembrement, la déductibilité des intérêts versés au titre des cinq premières annuités des emprunts souscrits avant le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

#### Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique dès que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 € si le client perçoit par ailleurs des revenus provenant de locations nues.

Ce régime donne droit à un abattement forfaitaire de 30% sur les revenus fonciers en représentation des charges réelles déductibles.

Il est rappelé que les parts de SCPI sont en principe éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous la double réserve :

- que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue,
- et qu'il ne possède pas de parts de SCPI offrant un avantage fiscal (MEHAIGNERIE, ROBIEN, GIRARDIN).

### 2 - Régime d'imposition des produits de placement de trésorerie de la SCPI

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers.

Les produits issus du placement de la trésorerie disponible sont soumis à la fiscalité des revenus de capitaux mobiliers

et peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire (18%).

Le nouveau taux de 2,2% de prélèvement social (18 + 12,30% de prélèvement sociaux) :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5%,
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2%,
- Prélèvement social de 2,2%,
- Contributions additionnelles au prélèvement social : 1,40%.

Le nouveau taux de 2,2% de prélèvement social (et donc le taux global de 12,3%) s'applique :

- rétroactivement, aux revenus du patrimoine (revenus fonciers, rentes viagères à titre onéreux, revenus de capitaux mobiliers sauf produits de placement à revenu fixe, plus-values de cession de valeurs mobilières, plus-values professionnelles perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010 (loi art. 6-VII e) ;
- aux revenus des placements et de l'épargne sur lesquels est opéré le prélèvement libératoire (dividendes, produits de placement à revenu fixe) ou donnant lieu au versement anticipé des prélèvements sociaux ou exonérés d'impôt sur le revenu, sur la part acquise ou constatée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011 (loi art. 6-VII f) ;
- aux plus-values immobilières ou sur biens meubles des particuliers pour les cessions réalisées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

Lorsque l'associé ne manifeste pas expressément son option lors de la souscription de ses parts de SCPI (bulletin de souscription) ou ultérieurement pendant sa détention de parts, la Société de gestion considère qu'il n'a pas opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire.

La trésorerie disponible a été placée pour l'exercice 2010 en certificats de dépôts négociables (produits de placements à revenus fixes) et comptes courants rémunérés.

Désormais la trésorerie sera placée en certificats de dépôts négociables, comptes rémunérés ou valeurs mobilières.

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

Le placement en certificats de dépôts négociables n'influe pas sur le plafond des cessions de valeurs mobilières de 25 830 euros par foyer fiscal en 2010.

### **Prélèvement à la source des prélèvements sociaux sur les produits financiers**

Depuis le 1/01/2007, votre Société de Gestion a mis en place conformément à la réglementation (article 20 de la loi de financement de la sécurité sociale 2007) un prélèvement à la source des prélèvements sociaux additionnels sur les produits financiers. Ainsi, quelle que soit l'option choisie par le bénéficiaire (associé optant ou non optant au prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (12,30% en 2010) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividende.

### **3 - Régime d'imposition des plus-values sur cession de parts de la SCPI ou ventes d'immeubles de la SCPI**

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux réel de 28,10% (16% d'imposition + 12,10% de prélèvements sociaux pour 2010).

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 au moins six ans.

La plus-value bénéficie en cas de cession d'immeuble ou de part de SCI, d'un abattement de 10% par année de détention au-delà de la cinquième année de détention, engendrant une exonération totale de plus-value immobilière au bout de 15 ans de détention (les périodes de détention se calculant par période de 12 mois). Par ailleurs, un abattement fixe de 1 000,00 € s'applique par cession d'immeuble ou de part.

Sauf exception<sup>(1)</sup> la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

La plus-value réalisée par un particulier est immédiatement déclarable et payable au moment de la vente de part de SCPI (acquittée par le notaire) ou de la cession de part de SCPI (prélevée par la société de gestion sur le produit de la vente de part).

### **4 - Régime d'imposition des produits "SCELLIER"**

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2010 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 25 % calculée sur :

- le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement,

(1) Sauf en cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusion de SCPI.

# Rapport de la Société de gestion

retenu dans la limite de 300 000 € (BO 5 B-17-09, n° 37). Lorsque le logement est acquis par une société non soumise à l'IS, autre qu'une SCPI, la réduction d'impôt accordée au contribuable est calculée sur la quote-part du prix de revient, retenu dans la limite de 300 000 €, correspondant à ses droits sur le logement ;

- le montant de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

Lorsqu'un même contribuable acquiert un logement et souscrit des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant total des dépenses retenues pour la réduction d'impôt ne peut pas excéder 300 000 €.

La réduction d'impôt est imputée pour la première fois, selon le cas, l'année d'achèvement du logement ou de son acquisition si elle est postérieure, d'achèvement des travaux de réhabilitation ou de réalisation de la souscription. Elle est répartie sur 9 années, à raison de 1/9 de son montant chaque année.

Lorsque la fraction de la réduction d'impôt imputable au titre de 2009 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2009, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6<sup>e</sup> inclusivement. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

## 5 - Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour un permis de construire déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, les propriétaires d'un immeuble pour lequel ils entreprennent une restauration peuvent imputer les déficits fonciers sur le revenu global, et ce sans aucun plafond, si le bien est situé dans un secteur éligible ;
- pour un permis de construire déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009, les dépenses de rénovation donnent droit à une réduction d'impôt de 30 ou 40% des dépenses effectuées, retenues dans la limite de 100 000 €.

## Fiscalité des associés personnes morales

### Les revenus

- 1 - Les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.
- 2 - Les organismes sans but lucratif non soumis à l'impôt sur les sociétés de droit commun, bénéficient d'une exonération d'imposition par application de la réponse BEAUGUITTE, n° 18.984 du 1<sup>er</sup> juillet 1975 J.O. AN

### Opérations concernées

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt dans le cadre du nouveau dispositif s'étendent à l'ensemble des dépenses de travaux imposés et/ou autorisés par l'autorité publique. Autrement dit, toutes les dépenses de travaux sont éligibles à l'avantage fiscal, dès lors que ces travaux sont réalisés, avec l'accord de l'architecte des bâtiments de France, en conformité avec les prescriptions mentionnées dans la DUP ou dans le PSMV approuvé.

Il peut s'agir notamment :

- de dépenses de travaux de démolition imposés par l'autorité publique ;
- de dépenses de travaux de reconstitution de toitures ou de murs extérieurs d'immeubles existants ;
- de dépenses de travaux de réaffectation à l'habitation de tout ou partie d'un immeuble originellement destiné à l'habitation et ayant temporairement perdu cet usage.

### Réduction d'impôt

La base de la réduction d'impôt est constituée par le montant des dépenses définies précédemment, à l'exclusion du prix d'acquisition du logement. Seules ouvrent droit à la réduction d'impôt les dépenses effectivement supportées par le contribuable. Elles s'entendent donc, s'il y a lieu, sous déduction des aides ou subventions accordées pour la réalisation des travaux.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), à 30% du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé, à 40% de ces mêmes dépenses.

Les dépenses ouvrant droit à la réduction (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 30 000 ou 40 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

1/07/1975, p. 5 096 et ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par le dit-article.

- 3 - Les sociétés de personnes appliquent le régime de la transparence fiscale, l'imposition s'effectuant au niveau de chaque associé de la société de personnes selon son régime fiscal propre, en fonction de ses droits dans la société.

## Les plus-values

- Les sociétés imposables à l'impôt sur les sociétés relèvent du régime des plus-values professionnelles à court terme pour les BIC-IS et long terme pour les BIC-IR. Les plus-values réalisées par les associés personnes morales imposés au titre des BIC et des bénéfices agricoles sont taxées dans le cadre de leur déclaration de revenus annuelle et les plus et moins values professionnelles sont compensables.
- Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values.
- Les sociétés de personnes sont imposées au niveau de chaque associé, selon son statut fiscal, régime des particuliers ou plus ou moins-values professionnelles.

## Fiscalité des associés non-résidents (personnes physiques)

### Revenus

#### Revenus fonciers :

Les revenus provenant de la location d'immeubles situés en France sont considérés comme des revenus de source française et sont imposables en France (article 164 B du CGI).

L'assiette de l'impôt est identique à celle des résidents français, soit le montant net des revenus imputés éventuellement des déficits.

Une déclaration annuelle au centre des impôts des non résidents<sup>(2)</sup> est nécessaire.

#### Revenus financiers :

En raison de la nature des produits financiers placés par la SCPI (produits de placements à revenus fixes) les associés non résidents ne sont pas assujettis au prélèvement forfaitaire libératoire et par suite, aux prélèvements sociaux complétant le prélèvement forfaitaire libératoire, sous réserve d'attester expressément auprès de la Société de Gestion de leur situation fiscale de non-résidents (formulaire à remplir remis par la société de gestion et justificatifs de la qualité de non résident).

Ces revenus sont susceptibles de devoir être déclarés dans le pays du ressortissant sur la base des montants mentionnés dans l'IFU dans la rubrique des revenus de capitaux mobiliers.

#### Plus-values immobilières

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI)

Les associés non-résidents ressortissants de l'Union Européenne, sont assujettis à un taux d'imposition et des modalités de détermination de la plus-value immobilière identiques aux résidents, sachant qu'ils ne sont pas assujettis aux prélèvements sociaux de 12,10%.

Le taux du prélèvement applicable est :

- de 16% si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège,
- de 33 1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un État qui n'est pas membre de l'Union européenne.

*Attention : Les principautés de Monaco, d'Andorre, la Polynésie Française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre et Miquelon, Mayotte ne font pas partie de l'Union Européenne.*

*Le taux de l'impôt est donc dans ces territoires de 33 1/3 %.*

<sup>(2)</sup> Centre des impôts des non-résidents  
TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex  
Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie : 01 57 33 83 50

## Fiscalité pour une part

(en €)	Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
pour une part	49,58	48,00	47,18	46,36	0,82

# Rapport de la Société de gestion

## Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées à la SCPI 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 OUSTAL DES AVEYRONNAIS, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

### Présentation du conseil

Le Conseil de surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour six ans. Il est renouvelé par tiers tous les 2 ans, par ordre d'ancienneté de nomination.

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

Les membres du Conseil ne sont éligibles que pour deux mandats consécutifs ; ensuite ils ne peuvent solliciter un nouveau mandat qu'après une période de vacance de deux ans minimum.

Les membres du Conseil de Surveillance doivent posséder au moins 5 parts et ne doivent pas cumuler plus de 8 mandats dans les Conseils de surveillance d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier.

Le Conseil de surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président (trois au maximum) et éventuellement un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

### Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, 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 par la Société de gestion en liaison avec le Président du Conseil.

### Textes de référence en matière de contrôle interne

Les références propres à Amundi Immobilier sont :

- Le règlement de l'AMF, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le titre II du code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les procédures internes définies par la Société pour son activité.

### Procédures de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne de Amundi Group et de son actionnaire principal.

### Contrôle interne et déontologie

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. La Loi sur la Sécurité Financière confie au Président de la société la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel de contrôle interne mises en place dans l'entreprise.

Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- 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.

## Principes d'organisation du contrôle interne

### A) Principes fondamentaux

Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi Immobilier 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'inspection générale de Amundi Group.

### Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement de l'Autorité des Marchés Financiers, n° 94-05, modifié par le règlement n° 2001-06 relatif aux sociétés de placement immobilier.
- Le Titre II du code monétaire et financier, modifié par la loi du 9 Juillet 2001 et textes d'application relatifs aux SCPI.
- Les normes et procédures internes définies par la Société pour son activité, celles d'Amundi Group et celles de son actionnaire principal.
- Le programme "FIDES" procédure déontologique de Amundi Group et de son actionnaire principal.
- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2006.

### B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôles Permanents, fonctionnellement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques d'Amundi Group,
- le Responsable de la Déontologie et de la Sécurité Financière hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance-Déontologie d'Amundi Group,
- un Comité Risques et Compliance qui a pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés.

### 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 une large

automatisation de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent soit par des actions préventives soit par des actions correctives.

**Le contrôle permanent** est assuré au 1<sup>er</sup> niveau 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 de 2<sup>e</sup> niveau sont 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 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. La Compliance contrôle le respect des règles définies par les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM relatifs aux sociétés de gestion, ainsi que les dispositifs relevant de la Sécurité Financière. Le Responsable des Risques et Contrôles Permanents veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier et à l'actualisation de la cartographie des risques.

**Le contrôle périodique** (dit de 3<sup>e</sup> niveau) est assuré par la Division Audit, unité indépendante d'Amundi Immobilier et appartenant à Amundi Group.

En outre, des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent :

- Les systèmes d'informations, pour lesquels des procédures et contrôles visent à assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Une démarche relative à la définition et aux tests de plans de continuité d'activités est en place.
- La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Amundi Group et son actionnaire principal, pour laquelle des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
- Un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers.
- La mise en place de la Directive MIF et ses implications notamment en termes de classification clients/produits, suivi des réclamations clients et définition d'une politique de gestion des conflits d'intérêts.

# Tableaux annexes

## Valeur comptable, de réalisation et de reconstitution

	Rappel 2009		2010	
	Valeurs de la société	Valeurs ramenées à une part	Valeurs de la société	Valeurs ramenées à une part
Valeur comptable	21 713 538,95	775,21 €	21 757 663,25	776,78 €
Valeur de réalisation	27 516 412,16	982,38 €	28 694 536,46	1 024,44 €
Valeur de reconstitution	30 648 808 ,93	1 094,21 €	31 921 148,27	1 139,63 €

### Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxes ou droits des actifs.

La valeur vénale correspond au prix de cession net vendeur estimé à la date de clôture.

### Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles, de la valeur des autres actifs et des stocks de provision pour gros travaux au 31 décembre.

La valeur vénale est déterminée par l'expert immobilier désigné par l'Assemblée Générale.

### La 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).

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

## Évolution du capital fin de période

Année	2006	2007	2008	2009	2010
Montant du capital nominal	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100€
Nombre de parts	28 010	28 010	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés	1 634	1 610	1 578	1 564	1 540

## Évolution du dividende

	2006	2007	2008	2009	2010
Report à nouveau avant affectation du résultat	34,86	36,16	37,33	43,3	41,07
Dividende versé au titre de l'année après PFL	41,07	43,53	45,7	46,99	47,83
Dividende / PFL versé au Trésor	0,67	0,46	0,81	1,01	0,17
Résultat de l'exercice	43,05	45,17	52,46	45,77	49,58
Report à nouveau après affectation du résultat	36,16	37,33	43,3	41,07	42,64
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

## Évolution du marché secondaire des parts

	Rendement		Rendement	
	Exercice 2009	non-optant au PFL <sup>(1)</sup>	Exercice 2010	non-optant au PFL <sup>(1)</sup>
Nombre de parts cédées	238		311	
Demandes de cessions en attente	31		22	
Offres d'achat en attente	43		62	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs <sup>(2)</sup>	680,79 €	7,05%	752,77 €	6,38%
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	700,00 €	6,86%	775,00 €	6,19%
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	764,40 €	6,28%	846,30 €	5,67%
Prix d'exécution hors frais au 27 février n + 1	741,00 €	6,48%	865,00 €	5,55%
Prix d'exécution frais compris au 27 février n + 1	809,17 €	5,93%	944,58 €	5,08%

(1) Calculé sur la base de la distribution 2010 par part non optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2010 et de la distribution provisoire de l'exercice 2011 pour le prix de février 2011.

(2) moyenne des prix d'exécution de l'année écoulée hors frais.

## Emploi des fonds

	Réel 2009	Variation	Réel 2010
<b>Fonds collectés</b>	<b>19 833 434,07</b>	<b>0,00</b>	<b>19 833 434,07</b>
Capital	17 086 100,00	0,00	17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07	0,00	2 747 334,07
<b>Emplois des fonds</b>	<b>- 19 514 626,79</b>	<b>0,00</b>	<b>- 19 514 626,79</b>
Plus ou moins-value comptables		0,00	
Investissements	- 19 514 626,79	0,00	- 19 514 626,79
Financements / emprunt		0,00	
<b>TOTAL</b>	<b>318 807,28</b>	<b>0,00</b>	<b>318 807,28</b>

## Dettes

Fournisseurs par échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	Délais conventionnels
Dettes courantes	25 939,95	9 724,22	4 225,72	116,31	11 873,70
<b>TOTAL</b>	<b>25 939,95</b>	<b>9 724,22</b>	<b>4 225,72</b>	<b>116,31</b>	<b>11 873,70</b>

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent au solde due à la rémunération de la Société de Gestion. Elles sont réglées sur demande de la société de gestion.

# Tableaux annexes

## Évolution par part en jouissance des résultats sur 5 ans

	2006		2007		2008		2009		2010	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
<b>Nombre de parts en jouissance</b>		<b>28 010</b>		<b>28 010</b>		<b>28 010</b>		<b>28 010</b>		<b>28 010</b>
<b>Revenus</b>										
Produits locatifs bruts	52,26	95,42	56,58	97,09	59,20	92,37	61,08	96,16	61,21	99,28
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire <sup>(1)</sup>	2,51	4,58	1,69	2,91	4,89	7,63	1,53	2,41	0,82	1,33
Produits divers	-	-	-	-	0,02	0,02	0,91	1,43	- 0,37	- 0,61
<b>Total des revenus</b>	<b>54,76</b>	<b>100,00</b>	<b>58,27</b>	<b>100,00</b>	<b>64,11</b>	<b>100,00</b>	<b>63,52</b>	<b>100,00</b>	<b>61,66</b>	<b>100,00</b>
<b>Charges</b>										
Commission de gestion	- 3,42	- 6,24	3,91	6,71	- 4,33	6,76	- 2,88	- 4,54	- 4,88	- 7,92
Autres frais de gestion	- 2,11	- 3,85	1,17	2,01	- 1,22	1,90	- 3,36	- 5,29	- 1,74	- 2,82
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,17	- 0,32	5,55	9,53	- 0,53	0,83	0,00	0,00	- 0,09	- 0,15
Charges locatives non récupérables	- 7,34	- 13,41	2,44	4,18	- 5,00	7,81	- 10,31	- 16,23	- 6,13	- 9,95
<b>Sous-total charges externes</b>	<b>- 13,04</b>	<b>- 23,82</b>	<b>13,07</b>	<b>22,43</b>	<b>- 11,09</b>	<b>- 17,30</b>	<b>- 16,55</b>	<b>- 26,06</b>	<b>- 12,85</b>	<b>- 20,83</b>
<b>Provisions nettes <sup>(2)</sup></b>										
- pour travaux	- 0,63	- 1,15	0,03	0,05	- 0,33	- 0,51	- 0,60	- 0,94	- 1,30	- 2,11
- autres	1,96	3,58	-	-	- 0,23	- 0,36	- 0,66	- 1,05	2,07	3,35
<b>Sous-total</b>	<b>1,33</b>	<b>2,43</b>	<b>0,03</b>	<b>0,05</b>	<b>- 0,56</b>	<b>- 0,87</b>	<b>- 1,26</b>	<b>- 1,99</b>	<b>0,76</b>	<b>1,24</b>
<b>Charges internes</b>										
Charges financières							0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Total des charges</b>	<b>- 11,71</b>	<b>- 21,39</b>	<b>13,11</b>	<b>22,49</b>	<b>- 11,65</b>	<b>- 18,17</b>	<b>- 17,82</b>	<b>- 28,05</b>	<b>- 12,08</b>	<b>- 19,60</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>43,05</b>	<b>78,61</b>	<b>45,17</b>	<b>77,51</b>	<b>52,46</b>	<b>81,83</b>	<b>45,70</b>	<b>71,95</b>	<b>49,58</b>	<b>80,40</b>
Produits exceptionnels							0,07	0,11	0,00	0,00
Charges exceptionnelles							0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Résultat = Total des Revenus - Total Charges</b>	<b>43,05</b>	<b>78,60</b>	<b>45,17</b>	<b>77,51</b>	<b>52,46</b>	<b>81,83</b>	<b>45,77</b>	<b>72,06</b>	<b>49,58</b>	<b>80,40</b>
Variation du report à nouveau <sup>(3)</sup>	- 2,37	- 4,33	1,30	2,24	1,18	1,83	- 2,23	- 288,85	1,57	n.a
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	41,75	76,24	44,00	75,51	46,50	73,00	48,00	3,23	48,00	0,00
<b>Revenu distribué après prélèvement libératoire</b>	<b>41,07</b>	<b>75,00</b>	<b>43,53</b>	<b>74,71</b>	<b>45,70</b>	<b>71,00</b>	<b>46,99</b>	<b>2,82</b>	<b>47,83</b>	<b>1,79</b>

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

(3) Variation du report à nouveau avant distribution de l'exercice.

# Situation des investissements

au 31 décembre 2010

Adresse	Date acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface (m <sup>2</sup> )	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits d'enregistrement
1 à 9 Rue De La Nativité	12/07/1995	1996	Résidentiel	2 774	19 514 626,79	26 300 000	1 630 600
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 42 parkings	1 914			
<b>TOTAL 2010</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>6 660</b>	<b>19 514 626,79</b>	<b>26 300 000</b>	<b>1 630 600</b>
<b>Rappel 2009</b>			<b>1 immeuble</b>	<b>6 660</b>	<b>19 514 626,79</b>	<b>25 200 000</b>	<b>1 600 000</b>

# Comptes annuels

au 31 décembre 2010

## État du patrimoine

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Immobilisations locatives</b>				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29	25 200 000,00	19 450 646,29	26 300 000,00
Agencements et installations	63 980,50		63 980,50	
Immobilisations en cours				
<b>Sous-total 1</b>	<b>19 514 626,79</b>	<b>25 200 000,00</b>	<b>19 514 626,79</b>	<b>26 300 000,00</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)	0,00		0,00	
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	0,00		0,00	
Autres frais d'acquisition des immeubles				
<b>Sous-total 2</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>Provisions liées aux placements immobiliers</b>				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 117 500,00		- 151 500,00	
Provisions pour travaux de remise en état	- 177 000,00	- 177 000,00	- 157 000,00	- 157 000,00
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
<b>Sous-total 3</b>	<b>- 294 500,00</b>	<b>- 177 000,00</b>	<b>- 308 500,00</b>	<b>- 157 000,00</b>
<b>TOTAL I</b>	<b>19 220 126,79</b>	<b>25 023 000,00</b>	<b>19 206 126,79</b>	<b>26 143 000,00</b>

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Autres actifs et passifs d'exploitation</b>				
<b>Actifs immobilisés</b>				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
<b>Sous-total 1</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>
<b>Créances</b>				
Locataires et comptes rattachés	73 148,93	73 148,93	61 814,96	61 814,96
Autres créances	24 528,17	24 528,17	14 346,97	14 346,97
Provisions pour dépréciation des créances	-58 625,98	-58 625,98	-23 329,02	-23 329,02
<b>Sous-total 2</b>	<b>39 051,12</b>	<b>39 051,12</b>	<b>52 832,91</b>	<b>52 832,91</b>
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>				
Valeurs mobilières de placement	2 900 000,00	2 900 000,00	2 950 000,00	2 950 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	300 690,54	300 690,54	511 009,35	511 009,35
<b>Sous-total 3</b>	<b>3 200 690,54</b>	<b>3 200 690,54</b>	<b>3 461 009,35</b>	<b>3 461 009,35</b>
<b>Provisions générales pour risques et charges</b>				
<b>Dettes</b>				
Dettes financières	-345 309,37	-345 309,37	-328 153,22	-328 153,22
Dettes d'exploitation	-88 436,87	-88 436,87	-80 038,53	-80 038,53
Dettes diverses	-387 583,26	-387 583,26	-629 114,05	-629 114,05
<b>Sous-total 4</b>	<b>-821 329,50</b>	<b>-821 329,50</b>	<b>-1 037 305,80</b>	<b>-1 037 305,80</b>
<b>TOTAL II</b>	<b>2 493 412,16</b>	<b>2 493 412,16</b>	<b>2 551 536,46</b>	<b>2 551 536,46</b>
<b>Compte de régularisation actif et passif</b>				
Charges constatées d'avance			0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00		0,00	
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES</b>	<b>21 713 538,95</b>		<b>21 757 663,25</b>	
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)</b>		<b>27 516 412,16</b>		<b>28 694 536,46</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

# Comptes annuels

au 31 décembre 2010

## Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Affectation du résultat 2009	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 décembre 2010
<b>Capital</b>				
Capital souscrit	17 086 100,00		0,00	17 086 100,00
Capital en cours de souscription			0,00	
Acomptes de liquidation et droit de partage			0,00	
Réserves indisponibles			0,00	
<b>Sous-total 1</b>	<b>17 086 100,00</b>		<b>0,00</b>	<b>17 086 100,00</b>
<b>Primes d'émission</b>				
Primes d'émission	4 270 096,97		0,00	4 270 096,97
Primes de fusion			0,00	
Primes d'émission en cours de souscription			0,00	
Prélèvement sur prime d'émission	-1 522 762,90		0,00	-1 522 762,90
Prélèvement sur prime de fusion			0,00	
<b>Sous-total 2</b>	<b>2 747 334,07</b>		<b>0,00</b>	<b>2 747 334,07</b>
<b>Écarts d'évaluation</b>				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable			0,00	
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles			0,00	
Réserves	729 790,00	0,00	0,00	729 790,00
Report à nouveau	1 212 733,35	-62 418,47		1 150 314,88
<b>Sous-total 3</b>	<b>1 942 523,35</b>	<b>-62 418,47</b>	<b>0,00</b>	<b>1 880 104,88</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>				
Résultat de l'exercice 2009	1 282 063,40	-1 282 063,40		0,00
Résultat de l'exercice 2010			1 388 602,29	1 388 602,29
Acomptes sur distribution 2009	-1 344 481,87	1 344 481,87		0,00
Acomptes sur distribution 2010			-1 344 477,99	-1 344 477,99
<b>Sous-total 4</b>	<b>-62 418,47</b>	<b>62 418,47</b>	<b>44 124,30</b>	<b>44 124,30</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>21 713 538,95</b>	<b>0,00</b>	<b>44 124,30</b>	<b>21 757 663,25</b>

## Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
<b>Terrains et construction locatives</b>				
Habitations	19 514 626,79	25 200 000	19 514 626,79	26 300 000
Bureaux				
Commerces				
Entrepôts / locaux d'activité				
Loisirs				
<b>Immobilisations en cours</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>19 514 626,79</b>	<b>25 200 000,00</b>	<b>19 514 626,79</b>	<b>26 300 000,00</b>

# Comptes annuels

au 31 décembre 2010

## Compte de résultat

CHARGES (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Charges Immobilières</b>				
Charges ayant leur contrepartie en produits	236 524,41		381 337,99	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	237 738,48		111 925,81	
Grosses réparations	0,00		2 511,16	
Autres charges immobilières	50 975,30		59 856,72	
<b>Sous-total 1</b>		<b>525 238,19</b>		<b>555 631,68</b>
<b>Charges d'exploitation de la société</b>				
Diverses charges d'exploitation	174 891,70		185 510,16	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation	99 792,41		15 199,10	
Provisions pour créances douteuses	57 230,73		178,49	
Provisions pour grosses réparations	16 779,90		36 511,16	
Autres charges				
<b>Sous-total 2</b>		<b>348 694,74</b>		<b>237 398,91</b>
<b>Charges financières</b>				
Charges financières diverses				
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
<b>Sous-total 4</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>		<b>873 932,93</b>		<b>793 030,59</b>

PRODUITS (hors taxes) (en euros)	31 décembre 2009		31 décembre 2010	
	Détail	Total	Détail	Total
<b>Produits de l'activité immobilière et produits annexes</b>				
Loyers	1 710 765,60		1 714 508,86	
Charges facturées	236 524,41		381 337,99	
Produits annexes	25 406,11		-10 454,61	
<b>Sous-total 1</b>		<b>1 972 696,12</b>		<b>2 085 392,24</b>
<b>Autres produits d'exploitation</b>				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	319,52		35 475,45	
- Provisions pour grosses réparations	0,00		2 511,16	
- Provisions pour risques et charges				
- Autres	137 792,41		35 199,10	
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits			87,91	
<b>Sous-total 2</b>		<b>138 111,93</b>		<b>73 273,62</b>
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers	42 920,45		22 967,02	
Reprise de provisions sur charges financières				
<b>Sous-total 3</b>		<b>42 920,45</b>		<b>22 967,02</b>
<b>Produits exceptionnels</b>				
Produits exceptionnels	2 267,83			
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
<b>Sous-total 4</b>		<b>2 267,83</b>		<b>0,00</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>		<b>2 155 996,33</b>		<b>2 181 632,88</b>
<b>RÉSULTAT [(+) = Bénéfice / (-) = Perte]</b>		<b>1 282 063,40</b>		<b>1 388 602,29</b>

# Règles et méthodes comptables

## Généralités

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

D'autre part, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2010 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état de 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 d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent,
- le compte de résultat sous sa forme standard,
- l'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

## 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 et autres immobilisations corporelles

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.

Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

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.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

## 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, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, il n'est pas défalqué du montant de la créance douteuse tant que le locataire est en place.

## Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les frais de prospection des capitaux sont amortis sur l'exercice au cours duquel ils sont engagés par prélèvement sur la prime d'émission. En cas de revente, les frais initiaux

sont repris et viennent en diminution des prélèvements sur prime.

## 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.

Des dotations complémentaires sont éventuellement enregistrées si des travaux spécifiques, non couverts par la dotation forfaitaire, sont à réaliser.

## Provisions pour charges

Le principe du calcul d'une provision forfaitaire a été abandonné en 2005 pour les remises en état. Par prudence et sur la base d'estimations, la provision pour travaux correspond désormais à un niveau de dépenses représentant trois années du budget des

remises en état ajustées le cas échéant sur la base du plan quinquennal. Le principe de provisionnement des grosses réparations est le suivant, à savoir une dotation annuelle sur la base 2,5 années glissantes suivant la date de clôture.

## Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la société de gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 8% du montant hors taxes des recettes locatives,
- 4% HT sur les produits de trésorerie.

La commission est plafonnée statutairement à 10% des loyers facturés.

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

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles

locatifs sont inscrites directement au passif du bilan (capitaux-propres).

## Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La société de gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

# Compléments d'informations

## Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 décembre 2010
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	8 628,09			8 628,09
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>8 628,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 628,09</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	63 980,50			63 980,50
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	347 736,21			347 736,21
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	93 162,24			93 162,24
<b>Sous-total 2</b>	<b>19 955 525,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19 955 525,24</b>
<b>Immobilisations financières</b>				
Fonds de roulement sur charges syndics	75 000,00			75 000,00
Remboursement des fonds de roulement				
<b>Sous-total 3</b>	<b>75 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75 000,00</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20 039 153,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20 039 153,33</b>

## Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31 décembre 2010
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais de constitution	8 628,09			8 628,09
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
<b>Sous-total 1</b>	<b>8 628,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8 628,09</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire	347 736,21			347 736,21
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	93 162,24			93 162,24
<b>Sous-total 2</b>	<b>440 898,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>440 898,45</b>
<b>TOTAL</b>	<b>449 526,54</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>449 526,54</b>

## Tableau de variation des provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31 décembre 2010
Créances douteuses	58 625,98	178,49	35 475,45	23 329,02
Pertes et charges non récupérables				
Travaux de Grosses Réparations	294 500,00	51 710,26	37 710,26	308 500,00
Provisions sur indemnités d'assurances				
<b>TOTAL</b>	<b>353 125,98</b>	<b>51 888,75</b>	<b>73 185,71</b>	<b>331 829,02</b>

# Compléments d'informations

## État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31 décembre 2010
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	345 309,37	0,00	328 153,22	328 153,22
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	8 683,80	25 939,95		25 939,95
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13		2 451,13
Autres dettes d'exploitation	80 691,94	251 647,45		251 647,45
Dettes aux associés	352 634,52	390 967,97		390 967,97
Dettes fiscales	11 369,74	14 136,40		14 136,40
Autres dettes diverses	20 189,00	24 009,68		24 009,68
<b>TOTAL</b>	<b>821 329,50</b>	<b>709 152,58</b>	<b>328 153,22</b>	<b>1 037 305,80</b>

## État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31 décembre 2010
		Moins d'un an	Plus d'un an	
<b>Créances de l'actif immobilisé</b>				
Fonds de roulement sur charges	75 000,00	75 000,00		75 000,00
Autres créances	0,00			0,00
<b>sous-total 1</b>	<b>75 000,00</b>	<b>75 000,00</b>		<b>75 000,00</b>
<b>Créances de l'actif circulant</b>				
Avances et acomptes	10 193,97	0,00		0,00
Créances locataires	73 148,93	61 814,96		61 814,96
Créances fiscales	6 334,20	6 665,00		6 665,00
Créances sur cession d'immobilisations				0,00
Autres créances	8 000,00	7 681,97		7 681,97
<b>sous-total 2</b>	<b>97 677,10</b>	<b>76 161,93</b>		<b>76 161,93</b>
<b>TOTAL</b>	<b>172 677,10</b>	<b>151 161,93</b>		<b>151 161,93</b>

## Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31 décembre 2009	Variations		Situation de clôture au 31 décembre 2010
		+	-	
<b>Autres produits</b>				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état	137 792,41		102 593,31	35 199,10
Reprises de provisions pour grosses réparations	0,00	2 511,16		2 511,16
<b>TOTAL</b>	<b>137 792,41</b>	<b>2 511,16</b>	<b>102 593,31</b>	<b>37 710,26</b>
<b>Autres charges immobilières</b>				
Honoraires syndics non refacturables	2 465,22		1 020,51	1 444,71
Impôts fonciers non refacturables	15 817,98	20 701,53		36 519,51
Taxes sur les bureaux				
Taxes sur les ordures ménagères	465,65		203,80	261,85
TVA non récupérable	29 347,59		8 812,47	20 535,12
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations				
Divers	2 878,86		1 783,33	1 095,53
<b>TOTAL</b>	<b>50 975,30</b>	<b>20 701,53</b>	<b>11 820,11</b>	<b>59 856,72</b>
<b>Diverses charges d'exploitation</b>				
Rémunération de gestion	128 424,37	8 385,72		136 810,09
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	13 876,47	1 772,53		15 649,00
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	32 590,86	460,21		33 051,07
<b>TOTAL</b>	<b>174 891,70</b>	<b>10 618,46</b>	<b>0,00</b>	<b>185 510,16</b>
<b>Autres charges</b>				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Dotations aux provisions pour remise en état	99 792,41		84 593,31	15 199,10
Dotations aux provisions pour grosses réparations	16 779,90	19 731,26		36 511,16
<b>TOTAL</b>	<b>116 572,31</b>	<b>19 731,26</b>	<b>84 593,31</b>	<b>51 710,26</b>

# Rapport spécial de la Société de gestion

Mesdames, Messieurs,

À l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, convoquée conformément aux articles 25 & 27 des statuts, nous vous proposons de vous prononcer :

1/ sur la transformation de votre SCPI en OPCI conformément à l'article L. 214-84-2 du Code monétaire et financier qui prévoit l'obligation pour les SCPI de soumettre à l'assemblée générale de leurs associés, au plus tard le 18 avril 2012 une résolution se prononçant sur "la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier".

L'ordonnance du 13 octobre 2005, codifiée aux articles L 214-89 et suivants du Code Monétaire et Financier, définit le régime juridique des Organismes de Placement Collectif Immobilier (OPCI). L'objet principal de l'OPCI est l'investissement dans des immeubles qu'il donne en location ou qu'il fait construire exclusivement en vue de leur location, qu'il détient directement ou indirectement, y compris en état futur d'achèvement, toutes opérations nécessaires à leur usage ou à leur revente, la réalisation de travaux de toute nature dans ces immeubles et, accessoirement, la gestion d'instruments financiers et de dépôts.

L'OPCI peut prendre la forme :

- soit d'un "Fonds de placement immobilier -FPI", copropriété non dotée de la personnalité morale et fonctionnant sur le modèle du "Fonds commun de placement-FCP" au capital composé de parts et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus fonciers et des plus-values immobilières, taxables pour la seule partie distribuée.

Le FPI a pour obligation de distribuer au moins 85 de son résultat net total, comme de ses plus-values sur cessions d'immeubles. Comme la SCPI, il est doté d'un Conseil de surveillance de porteurs de parts.

- soit d'une "Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable- SPPICAV", société anonyme au capital composé d'actions et dont la fiscalité pour les associés personnes physiques, est celle des revenus et plus-values de valeurs mobilières. La SPPICAV a pour obligation et pour l'essentiel, de distribuer au moins 85% de ses revenus locatifs nets et 50% de ses plus-values nettes sur cessions d'immeubles.

La constitution de l'OPCI peut revêtir différentes formes :

- soit l'OPCI est constitué ex nihilo, c'est-à-dire sur décision d'actionnaires fondateurs apportant le capital financier ou immobilier correspondant ;

- soit l'OPCI est issue de la transformation d'une société, suite à la décision de son Assemblée Générale extraordinaire.

S'agissant précisément de la transformation d'une SCPI en OPCI, aucune obligation n'est faite aux associés de transformer leur société : la SCPI peut poursuivre son activité de SCPI. Les associés doivent toutefois statuer sur cette possibilité de transformation. L'article L 214-84-2 du Code monétaire et financier prévoit en effet que les sociétés civiles de placement immobilier disposent d'un délai de cinq ans, à compter de l'homologation des dispositions du règlement général de l'Autorité des marchés financiers relatives aux organismes de placement collectif immobilier, soit jusqu'au 15 mai 2012, pour tenir l'assemblée générale extraordinaire des associés afin qu'elle se prononce sur la question inscrite à l'ordre du jour relative à la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier.

C'est la raison pour laquelle une résolution portant sur cette possibilité de transformation vous est soumise.

À l'appui de la présente note, il vous est proposé un tableau comparatif des régimes juridiques et fiscaux des SCPI/ SPPICAV/FPI vous permettant de mieux appréhender les spécificités de chacun des véhicules.

## Tableau comparatif des caractéristiques des SCPI et OPCI (SPPICAV et FPI)

	SCPI	OPCI FPI	SPPICAV
<b>Nature juridique</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société civile autorisée à offrir ses parts au public (art L214-51 CMF).</li> <li>En cas d'offre au public, la SCPI doit obtenir un visa de l'AMF.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fond de placement immobilier: copropriété sans personnalité morale.</li> <li>FPI : Grand public ou RFA/ EL ou SEL/dédié ou non</li> <li>Le FPI doit obtenir un agrément de l'AMF.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société de placement à prépondérance immobilière à capital variable : société anonyme à capital variable.</li> <li>SPPICAV : Grand public ou RFA/ EL ou SEL/dédiée ou non</li> <li>La SPPICAV doit obtenir un agrément de l'AMF.</li> </ul>
<b>Objet</b>	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif	Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif
<b>Capital social minimum</b>	760 000 €	Non applicable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grand public : 1 M€</li> <li>RFA : pas de minimum</li> <li>Issu de la transformation d'une SCPI : 760 000 €</li> </ul>
<b>Actif net minimum</b>	Non applicable	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grand public : 25 M€</li> <li>Issu de la transformation d'une SCPI : 760 000 €</li> <li>RFA : 500 000 €</li> <li>Cet actif net doit être atteint à l'issue d'une période maximale de 3 ans après la constitution du véhicule.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grand public : 25 M€</li> <li>Issu de la transformation d'une SCPI : 760 000 €</li> <li>RFA : 500 000 €</li> <li>Cet actif net doit être atteint à l'issue d'une période maximale de 3 ans après la constitution du véhicule.</li> </ul>
<b>Principaux acteurs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société de gestion agréée par l'AMF</li> <li>CAC : un ou plusieurs</li> <li>Experts immobilier : 1</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société de gestion agréée par l'AMF (Directeur Général de la SPPICAV), nommée dans les statuts ou dans le règlement</li> <li>Dépositaire : nécessité d'un dépositaire en charge de la conservation de certains actifs et d'un contrôle sur la gestion</li> <li>CAC : au moins un CAC</li> <li>Experts immobiliers : deux nommés pour 4 ans</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Société de gestion agréée par l'AMF (Directeur Général de la SPPICAV), nommée dans les statuts ou dans le règlement</li> <li>Dépositaire : nécessité d'un dépositaire en charge de la conservation de certains actifs et d'un contrôle sur la gestion</li> <li>CAC : au moins un CAC</li> <li>Experts immobiliers : deux nommés pour 4 ans</li> </ul>
<b>Gouvernance</b>	Conseil de surveillance composé de 7 associés au moins	Conseil de surveillance composé uniquement de porteurs de parts (5 à 9 membres)	Conseil d'administration ou Conseil de surveillance/directoire
<b>Ratios prudentiels</b>	<p>Pas de ratios mais nombreuses restrictions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Faculté de revente encadrée : <ul style="list-style-type: none"> <li>Autorisation de l'AG</li> <li>Détention minimale de 6 ans</li> <li>Valeur cumulée des immeubles cédés au cours d'un exercice ne doit pas excéder 15% de la valeur vénale du patrimoine de la SCPI</li> </ul> </li> <li>Travaux limités : <ul style="list-style-type: none"> <li>Travaux d'agrandissement : maximum 30% de la valeur vénale de l'immeuble bâti et 10% de la valeur du patrimoine</li> <li>Travaux de reconstruction : maximum 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier</li> </ul> </li> </ul>	<p>Ratios de dispersion des risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grand public : détention directe ou indirecte d'au moins 5 immeubles construits, loués ou offerts à la location, représentant globalement au moins 20% des actifs immobiliers</li> </ul> <p>Existence de ratios d'emprise sur les actifs financiers</p> <p>Ratios de détention :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Instruments financiers : 40% maximum</li> <li>Ratio immobilier : 60% minimum</li> <li>Liquidités : grand public : minimum 10% / RFA SEL : minimum 5%</li> </ul>	<p>Ratios de dispersion des risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Grand public : détention directe ou indirecte d'au moins 5 immeubles construits, loués ou offerts à la location, représentant globalement au moins 20% des actifs immobiliers</li> </ul> <p>Existence de ratios d'emprise sur les actifs financiers</p> <p>Ratios de détention :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Instruments financiers : 40% maximum</li> <li>Ratio immobilier : 60% minimum</li> <li>Liquidités : grand public : minimum 10% / RFA SEL : minimum 5%</li> </ul>
<b>Actifs éligibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Détention d'immeubles en direct uniquement</li> <li>Liquidités à titre accessoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tous droits réels immobiliers</li> <li>Actifs détenus en direct ou de manière indirecte (SCI, SAS, SA)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définis aux articles L 214-93 et R214-164 à R214-81</li> <li>Actifs détenus en direct ou de manière indirecte (SCI, SAS, SA)</li> </ul>
<b>Endettement</b>	Autorisé dans la limite d'un montant maximum déterminé par l'AG	Grand public et RFA SEL : maximum 40% de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement	Grand public et RFA SEL : maximum 40% de la valeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement
<b>Montant minimum d'investissement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de minimum réglementaire</li> <li>Dispositions dans la note d'information</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OPCI Grand public : pas de montant minimum sauf dispositions du prospectus</li> <li>OPCI RFA SEL sans garantie du capital souscrit : seuil minimum d'investissement de 10 000 €</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OPCI Grand public : pas de montant minimum sauf dispositions du prospectus</li> <li>OPCI RFA SEL sans garantie du capital souscrit : seuil minimum d'investissement de 10 000 €</li> </ul>

# Rapport spécial de la Société de gestion

	SCPI	OPCI FPI	SPPICAV
<b>Liquidité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• SCPI à capital fixe : marché secondaire mensuel et augmentation de capital</li> <li>• SCPI à capital variable : souscriptions et rachats possibles mais encadrés</li> </ul>	Souscription/rachat à la VL calculée au moins tous les 6 mois sur la base d'expertises indépendantes	Souscription/rachat à la VL calculée au moins tous les 6 mois sur la base d'expertises indépendantes
<b>Frais et commissions</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commission de souscription</li> <li>• Commission de gestion</li> <li>• Commission de cession des parts</li> <li>• Commission d'arbitrage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de fonctionnement et de gestion (rémunération de la Société de gestion + autres frais récurrents)</li> <li>• Frais d'exploitation immobilière (ensemble des charges liées aux actifs immobiliers)</li> <li>• Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (frais d'actes, impôts, émoluments de notaires etc...)</li> <li>• Commissions de mouvement liées aux arbitrages sur actifs immobiliers (ensemble des diligences effectuées par la société de gestion)</li> <li>• Commissions de mouvement liées aux opérations d'arbitrages sur actifs mobiliers (frais d'intermédiation)</li> <li>• Le cas échéant commission de souscription et commissions de rachat acquises et non acquises</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frais de fonctionnement et de gestion (rémunération de la Société de gestion + autres frais récurrents)</li> <li>• Frais d'exploitation immobilière (ensemble des charges liées aux actifs immobiliers)</li> <li>• Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers (frais d'actes, impôts, émoluments de notaires etc...)</li> <li>• Commissions de mouvement liées aux arbitrages sur actifs immobiliers (ensemble des diligences effectuées par la société de gestion)</li> <li>• Commissions de mouvement liées aux opérations d'arbitrages sur actifs mobiliers (frais d'intermédiation)</li> <li>• Le cas échéant commission de souscription et commissions de rachat acquises et non acquises</li> </ul>
<b>Fiscalité</b>	<p><b>Imposition au niveau des associés</b> Chacun des associés est personnellement passible, pour la fraction des bénéfices sociaux correspondant à ces droits, soit de l'impôt sur le revenu s'il s'agit de particuliers ou d'entreprises individuelles, soit de l'impôt sur les sociétés s'il s'agit de personnes morales relevant de cet impôt.</p> <p>Les particuliers sont soumis à l'impôt sur le revenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• revenus fonciers sur les revenus tirés des locations ;</li> <li>• revenus de capitaux mobiliers pour les revenus mobiliers ;</li> <li>• régime des plus-values immobilières pour les cessions d'immeubles ;</li> <li>• régime des plus-values mobilières en cas de cession de titres et valeurs mobilières par la société</li> </ul> <p>Les particuliers sont imposés annuellement sur les bénéfices réalisés par la société, que la société ait procédé ou non à leur distribution.</p> <p><b>Cession et rachat de parts de SCPI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus-values imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières.</li> <li>• Droits d'enregistrement : 5%</li> </ul>	<p><b>Imposition au niveau des porteurs de parts :</b> Le FPI est une copropriété sans personnalité morale. En conséquence, l'impôt est établi au nom des porteurs de parts à hauteur de la fraction correspondant à leurs droits dans le fonds.</p> <p><b>Imposition des revenus et plus-values distribués :</b> Cette imposition est réalisée à la date de distribution des produits et plus-values :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• revenus fonciers pour la fraction du résultat du fonds afférent aux produits tirés des locations ;</li> <li>• régime des plus-values immobilières pour les cessions d'immeubles réalisées par la société</li> <li>• revenus de capitaux mobiliers pour la part du résultat du fonds relatif aux revenus mobiliers distribués ;</li> <li>• Au taux de 18% sur le montant de la distribution correspondant aux plus-values nettes réalisées par le fonds sur ses actifs mobiliers, dès le premier euro de distribution (pas d'application du seuil d'imposition, soit 25 830 € pour 2010).</li> </ul> <p><b>Cession et rachat de parts de FPI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus-values imposées à l'IR selon le régime des plus-values immobilières.</li> <li>• Droits d'enregistrement : exonération sauf lorsque l'acquéreur ou le porteur demandant le rachat détient plus de 10% des parts du FPI si c'est une personne physique ou plus de 20% si c'est une personne morale.</li> </ul>	<p><b>Exonération d'impôt sur les sociétés au niveau de la SPPICAV</b></p> <p><b>Imposition des revenus et plus-values distribués :</b> Les particuliers sont imposés sur les distributions reçues dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers après application de l'abattement de 40% prévu pour les distributions de sociétés passibles de l'IS.</p> <p><b>Cession et rachat d'actions de SPPICAV :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Plus-values imposées à l'IR selon le régime des plus-values mobilières, sans l'application de l'abattement pour durée de détention.</li> <li>• Droits d'enregistrement : exonération sauf lorsque l'acquéreur ou porteur demandant le rachat détient plus de 10% des actions de la SPPICAV si c'est une personne physique ou plus de 20% si c'est une personne morale.</li> </ul>
<b>Distribution</b>	Pas d'obligation	Le fonds est tenu de distribuer chaque année : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 85% des revenus tirés des locations ;</li> <li>• 85% des revenus de capitaux mobiliers ;</li> <li>• 85% des plus-values réalisées directement ou indirectement sur les actifs immobiliers</li> <li>• 85% des plus-values réalisées directement ou indirectement sur les actifs mobiliers</li> </ul>	Obligation de distribution : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 85% des revenus locatifs perçus ;</li> <li>• 50% des plus-values réalisées sur les actifs immobiliers sur 2 exercices ;</li> <li>• 100% des dividendes distribués par des filiales exonérées d'IS ;</li> <li>• Il n'existe pas d'obligation de distribution sur les autres revenus.</li> </ul>

# Rapport général et spécial du Conseil de surveillance

Mesdames, Messieurs,

Lors de sa séance du 16 décembre 2010, Guy VERDIER, Président du Conseil de surveillance de votre SCPI depuis l'origine, a souhaité passer le relais.

Il laisse votre SCPI dans une excellente situation financière, et sans problème particulier au niveau de sa gestion.

Le niveau de résultat permet de servir un dividende performant et la valeur de la part n'a cessé de progresser.

Il a, à la Présidence de votre Conseil, mis tout en œuvre pour asseoir votre SCPI et lui assurer un avenir serein.

Au nom de votre Conseil de Surveillance et en votre nom à tous, je voudrais le remercier pour la mission accomplie durant son mandat de Président.

Comme les années précédentes, votre Conseil de Surveillance a assuré au cours de l'année 2010, sa mission générale de vérification et de contrôle et a été tenu régulièrement informé de la gestion de l'OUSTAL DES AVEYRONNAIS.

Nous avons été régulièrement informés de l'évolution du marché des parts en 2010 et avons été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende. Nous notons avec satisfaction une amélioration du prix de transaction des parts en 2010 et souhaitons que cette évolution se poursuive.

Le Commissaire aux comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

## Commentaires sur les comptes et résultat de l'exercice

Le Conseil a fait ressortir les différents éléments constitutifs du dividende exprimés en € par part ayant pleine jouissance en les comparant à ceux de l'exercice précédent.

La lecture de ce tableau permet d'appréhender comment se forme le résultat de votre Société et son évolution.

Les principales données s'établissent comme suit :

### Rappel du nombre de parts en jouissance : 28 010

En € par part de jouissance	Exercice 2009	Exercice 2010	Évolution en %
Résultat d'exploitation	44,16	48,76	10,4%
Résultat financier brut (*)	1,53	0,82	-46,5%
Résultat exceptionnel	0,08	0	
<b>Résultat (bénéfice)</b>	<b>45,77</b>	<b>49,58</b>	<b>8,31</b>
Prélèvement sur le report à nouveau	2,23	0	
Abondement au report à nouveau			
Dividende	46,99	47,83	1,8%
Dividende/PFL versé au Trésor	48,00	48,00	0%

(\*) Certificats de dépôts négociables

### I/ Le résultat d'exploitation

Les loyers étant quasi stables sur la période, la hausse du résultat d'exploitation est principalement liée aux moindres réalisations de travaux de remise en état réalisées sur l'exercice et à l'impact de la reprise de provision sur une créance à forte antériorité consécutive à la finalisation de la renégociation du bail et à son encaissement.

### II/ Le résultat financier brut

Votre SCPI dispose de conditions particulières sur les placements en certificats de dépôts négociables (CDN) souscrits auprès du Crédit Agricole Rouergue et Quercy. Le taux moyen sur 2010 est de 0,75% contre 1,64% sur 2009.

L'évolution conjoncturelle des taux explique directement la baisse des produits financiers.

### III/ Le résultat

Le résultat courant de la SCPI est de 1 388 602 euros en hausse de 8,3% par rapport à 2009.

### IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice 2010 est fixé à 47,83€ par part (optant au PFL) et 48 € par part (non optant), et reste stable par rapport à 2009.

Après affectation du résultat 2010, le report à nouveau, passera de 41,07 € par part, à 42,64 € par part.

# Rapport général et spécial du conseil de surveillance

## V/ Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2011, la société de gestion décide de maintenir le niveau d'acomptes

trimestriels à 12,00 € par part, soit une distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2011 de 48,00 € par part non optant.

Pour apprécier le résultat, nous vous rappelons l'évolution du résultat par part des années 2006 à 2010 :

### Reprise historique

2006	2007	2008	2009	2010	Évolution 2009/2010
43,05 €	45,17 €	52,46 €	45,77 €	49,58	+8,3%

## Les parts de la S.C.P.I.

### 1 - Mouvements de parts

À l'occasion de chaque réunion du Conseil, nous avons été informés des mouvements de parts constatés.

#### Marché des parts

En 2010, 311 parts ont été vendues pour un montant global de 234 113 €, ce qui représente un prix moyen d'exécution hors frais par part de 752,77 € (822 € frais inclus), soit un rendement moyen par part non optant hors frais de 6,37% (5,84% par part non optant frais inclus).

Le dernier prix d'exécution hors frais par part était de 775 € au 31 décembre 2010 (846,30 € frais inclus), soit un rendement moyen par part non optant de 6,19% hors frais (5,67% frais inclus).

Les prix d'échange ont progressé de 10,7% entre le 1<sup>er</sup> janvier 2010 et le 31 décembre 2010, passant de

700 € à 775 € et le volume des parts échangées a progressé de 30,67 % mais ne représente que 1,11% de la capitalisation.

#### Gré à gré

En 2010, 7 parts ont échangées sur le marché de gré à gré.

### 2 - Valeur de la société

La valeur nette vendeur du patrimoine immobilier résultant des expertises fin 2010 (26,3 M€) est en hausse de 4,37% par rapport à 2009 (25,2 M€) ce qui porte la valeur de réalisation à 1 024,44 € par part (contre 982,38 € par part en 2009).

La valeur de réalisation se situe 34 % au dessus du prix de souscription d'origine qui était de 762,24 €.

## Conventions et rémunération de la Société de gestion

1/ Le Conseil est favorable à l'adoption de la résolution autorisant la Société de gestion à confier à un opérateur spécialisé extérieur ou appartenant à son groupe, la fonction de Maître d'Ouvrage délégué pour la réalisation de travaux exceptionnels d'amélioration, et de travaux d'agrandissement et de reconstruction, autorisés par les dispositions du livre II du Code Monétaire et Financier et l'article 1 du décret n° 71-524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971 modifiée.

La rémunération de ces prestations sera fixée aux conditions habituelles du marché et sera prise en charge et réglée directement par la SCPI.

2/ Le Conseil rappelle la commission perçue par la Société de gestion pour l'exercice 2010 :

- pour l'administration et la gestion de la Société de 8% H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4% H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie ; il est rappelé que, conformément à la sixième résolution votée lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11 juin 2008, cette rémunération sera de 8% H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4% H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie pour l'exercice 2010.

- en matière de cession de parts sans intervention de la Société de gestion :

- pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100,00 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de la transaction) par type d'opération,
- pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré : une somme forfaitaire de 50 € HT (majorée de la TVA en vigueur au moment de la transaction) par type d'opération.

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

- en cas de cession de parts, par l'intermédiaire de la Société de gestion : 4,20% T.T.C. maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur ; les droits d'enregistrement de 5% sont également à la charge de l'acquéreur.

### Conseil de surveillance

Un membre du conseil de surveillance ayant démissionné lors de l'exercice 2010, vous êtes appelés à vous prononcer sur l'élection d'un nouveau membre du Conseil de

Surveillance parmi la liste figurant en annexe de l'avis de convocation.

### Transformation de la SCPI en OPCI

À l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, convoquée conformément aux articles 25 & 27 des statuts, nous vous proposons de vous prononcer sur la transformation de votre SCPI en OPCI conformément à l'article L. 214-84-2 du Code monétaire et financier qui prévoit l'obligation

pour les SCPI de soumettre à l'assemblée générale de leurs associés, au plus tard le 18 avril 2012 une résolution se prononçant sur "la possibilité de se transformer en organisme de placement collectif immobilier".

# Rapport général et spécial du conseil de surveillance

## Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la SCPI soumises à votre approbation :

- la valeur comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs . Elle s'élève à 21 757 663,25 € soit 776,78 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs. Elle s'élève à 28 694 536,46 € soit 1 024,44 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine. Elle s'élève à 31 921 148,39 € soit 1 139,63 € par part.

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

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

Le Président du Conseil de surveillance,  
Roger RIBEIRO

# Rapport des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 2010

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2010 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier indépendant nommé lors de l'Assemblée Générale du 1<sup>er</sup> juin 2010.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

### I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale

des immeubles déterminée par l'expert indépendant, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. 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.

### II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance l'élément suivant :

- Votre société est soumise à des dispositions comptables spécifiques (avis n° 98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06). Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation ;
- La méthode d'évaluation des provisions pour travaux est décrite en annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié et raisonnable de cette méthode et des modalités d'estimation retenues ;

- L'immeuble détenu par la SCPI a fait l'objet d'une évaluation par un expert immobilier indépendant. Nous nous sommes assurés de la concordance entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la société de gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert immobilier.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

# Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2010

## III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie et Millau  
Les Commissaires aux Comptes,

**MAZARS**

Gilles DUNAND-ROUX

**CHRISTIAN RUBIO**

Christian RUBIO

# Rapport spécial des Commissaires aux comptes

## Exercice clos le 31 décembre 200

Aux associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, 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, selon les termes de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attache à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées 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

#### Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

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, en application des dispositions de l'article L. 214-76 du Code Monétaire et Financier.

### Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

#### a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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

##### Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire, en date du 1<sup>er</sup> juin 2010, a décidé de fixer la rémunération de la société de gestion, pour l'exercice 2010, à 8% hors taxes des recettes locatives hors taxes et 4% hors taxes des produits de trésorerie.

Pour l'exercice 2010, cette rémunération s'est élevée à 136 810 euros HT.

#### b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

##### Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

Une commission à la charge de l'acquéreur de 4,20% TTC du prix de cession est prélevée en cas de cession des parts avec intervention de la société de gestion.

##### Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

La société de gestion perçoit une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Une somme forfaitaire de 100,00 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 50,00 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2010, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie et Millau  
Les Commissaires aux Comptes,

**MAZARS**

Gilles DUNAND-ROUX

**CHRISTIAN RUBIO**

Christian RUBIO

# Texte des résolutions

## Texte des résolutions à caractère ordinaire

### Première résolution

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2010, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L.214-76 du Code Monétaire et Financier, approuve ces conventions.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale des Associés donne à la Société de gestion quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale des Associés donne au Conseil de Surveillance quitus de sa mission pour l'exercice écoulé.

### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale des Associés décide de fixer le revenu à distribuer au titre de l'exercice 2010, au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice, soit 1 344 477,99 €.

Le prélèvement correspondant sera effectué sur le résultat de l'exercice s'élevant à 1 388 602,29 €, et le solde soit 44 124,30 € sera affecté au report à nouveau.

### Sixième résolution

Conformément à la sixième résolution votée lors de l'assemblée générale ordinaire du 11 juin 2008, l'Assemblée Générale des Associés décide de maintenir, pour l'exercice 2011, la rémunération de la Société de gestion à 8% H.T. du montant de l'ensemble des recettes locatives H.T. et 4% H.T. annuel forfaitaire sur le produit de la gestion de la trésorerie.

### Septième résolution

L'Assemblée Générale des Associés fixe à 4 000 € au maximum, pour l'exercice 2011, le montant cumulé des indemnités et remboursements de frais réels de déplacement pour l'ensemble des membres du Conseil de Surveillance.

### Huitième résolution

L'Assemblée Générale des Associés prend acte de la démission de Monsieur PANIS intervenue au cours de l'exercice 2010.

### Un poste est donc à pourvoir

L'Assemblée Générale nomme un Membre du Conseil, pour une période de six ans, parmi les candidats figurant dans la liste jointe en annexe et ayant reçu le plus grand nombre de voix.

### Neuvième résolution

Pour la réalisation de travaux exceptionnels d'amélioration et de travaux d'agrandissement et de reconstruction, autorisés par l'article L. 214-50 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale des Associés autorise la Société de gestion à confier à un opérateur extérieur ou appartenant à son groupe, la fonction de Maître d'Ouvrage Délégué.

La rémunération de ces prestations sera fixée aux conditions habituelles de marché et sera réglée directement par la SCPI.

### Dixième résolution

L'Assemblée Générale des Associés, dans le cadre des acquisitions de biens immobiliers sur réemploi de fonds provenant de cessions, autorise, conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code Monétaire et Financier, la société de gestion AMUNDI IMMOBILIER à contracter des emprunts, à assumer des dettes ou à procéder à des acquisitions payables à terme, pour le compte de la SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS, aux conditions qu'elle jugera convenables, dans la limite d'un montant maximum de 400 000 euros.

Cette autorisation sera valable jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice 2011, à l'occasion de laquelle elle pourra être renouvelée.

### Onzième résolution

Conformément aux dispositions de l'article L 214-78 du Code Monétaire et Financier, l'Assemblée Générale des Associés approuve les valeurs de la Société, telles qu'elles sont déterminées par la Société de gestion dans l'annexe du présent rapport, soit :

la valeur nette comptable arrêtée à	21 757 663,25 €, soit : 776,78 € par part.
la valeur de réalisation arrêtée à	28 694 536,46 €, soit : 1 024,44 € par part.
la valeur de reconstitution arrêtée à	31 921 148,27 €, soit : 1 139,63 € par part.

### Douzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés autorise, pour l'exercice 2011, la Société de gestion à refacturer, à l'euro près, à la SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS le montant de la cotisation annuelle versée à l'ASPIM, Association Française des Sociétés de Placement Immobilier.

Cette autorisation est accordée du jour de la présente Assemblée et expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice 2011.

### Treizième résolution

Les mandats des Commissaires aux comptes titulaires, le cabinet MAZARS et Monsieur Christian RUBIO arrivant à échéance, l'Assemblée Générale des Associés renouvelle leurs mandats à compter de la présente Assemblée, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

### Quatorzième résolution

Le mandat des Commissaires aux comptes suppléants, Monsieur Pierre MASIERI et Monsieur Didier RUBIO, arrivant à échéance, l'Assemblée Générale des Associés renouvelle leurs mandats à compter de la présente Assemblée, pour une durée de 6 ans, soit jusqu'à l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes de l'exercice 2016.

### Quinzième résolution

L'Assemblée Générale des Associés 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.

## Texte des résolutions extraordinaires

### Seizième résolution

Conformément à l'obligation, faite par l'article L 214-84-2 du Code Monétaire et Financier, de se prononcer sur la possibilité de transformer les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) en Organisme de Placement Collectif Immobilier (OPCI), l'Assemblée Générale des Associés, après avoir pris connaissance des éléments d'information publiés dans le rapport annuel, choisit de ne pas transformer la SCPI OUSTAL DES AVEYRONNAIS en Organisme de Placement Collectif Immobilier.

### Dix-septième résolution

L'Assemblée Générale des Associés 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.

*La Société de gestion,  
AMUNDI IMMOBILIER*

# Annexe I

## Nomination de membres du Conseil de Surveillance

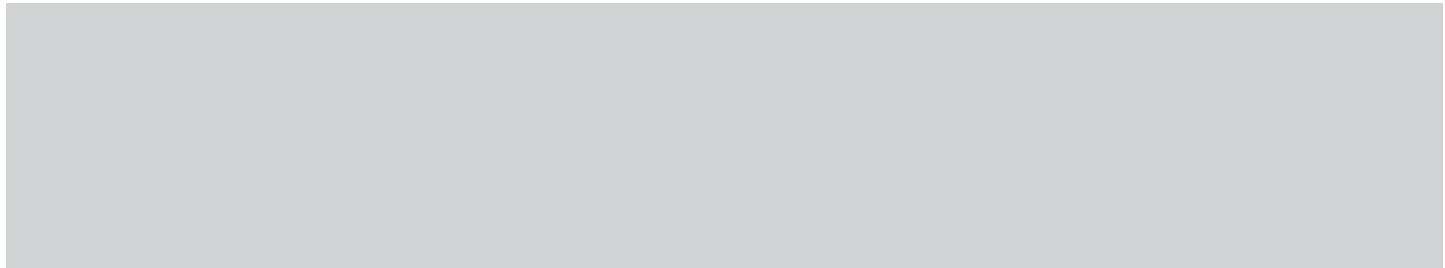
Le Conseil de Surveillance est composé de :

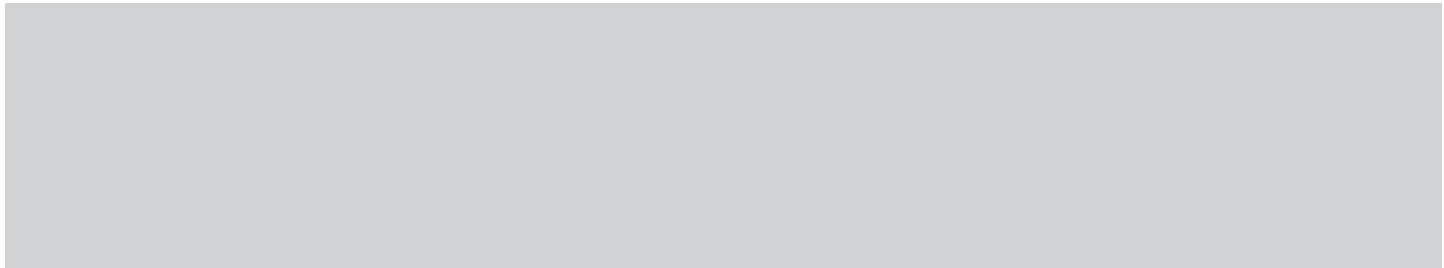
- Roger RIBEIRO *Président*
- Pierre ALLEGUEDE
- Jacques LOUBIERE
- Jacques GINESTE
- François MARTY
- Alain MEDAL
- Catherine MIRAGLIA
- Raymond NOYER
- Gérard PALOC
- Maurice SOLIGNAC
- Guy VERDIER

Un poste est à pourvoir suite à la démission de Monsieur PANIS.

## Les candidats au Conseil de surveillance sont les suivants :

	Noms	Âges	Activité profession	Nb/parts détenues dans OUSTAL DES AVEYRONNAIS	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	MUTUELLE VIA SANTE-UDSMA		Mutuelle représentée par M. Denis SAULES	125	
2	BLANC Serge	60 ans	Cadre bancaire	7	243
3	MONGARNY Daniel	59 ans	Infirmier retraité	7	130







www.amundi-immobilier.com

---



---

**SOCIÉTÉ DE GESTION**

Amundi Immobilier - Siège social : 91/93 Boulevard Pasteur  
75710 PARIS Cedex 15  
Société anonyme au capital de 15.666.374 € - 315 429 837 RCS Paris  
Société de Gestion de portefeuille agréée par l'AMF sous le n° GP 07 0000 33

**DISTRIBUTEUR**

Crédit Agricole S.A. - 91.93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
Capital : 7 204 980 873 € - 784 608 416 RCS PARIS

**RA 2010**

Réf. L'Oustal des Aveyronnais  
Édité par Amundi Immobilier  
91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS

**OUSTAL DES AVEYRONNAIS**

Visa AMF n° 03-03 du 28/02/2003  
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS  
390 610 400 RCS Paris

Impression :  J. Hiver S.A.S. - Paris