

L'Oustal des Aveyronnais



Rapport annuel 2012

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2012	3
Rapport de la Société de gestion	4
Tableaux annexes	13
Situation des investissements au 31 décembre 2012	15
Comptes annuels au 31 décembre 2012	16
Règles et méthodes comptables	19
Compléments d'informations	20
Rapport spécial de la Société de Gestion	23
Rapports général et spécial du Conseil de surveillance	24
Rapports des Commissaires aux comptes	26
Texte des résolutions	28

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2012

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
Administrateurs	Pierre-Paul COCHET Corinne FERRIERE Olivier TOUSSAINT AMUNDI GROUP représenté par Bernard de WITT

Conseil de surveillance l'Oustal des Aveyronnais

Président	Roger RIBEIRO
Vice-président	Gérard PALOC
Secrétaire	Guy VERDIER
Membres	Pierre ALLEGUEDE Jacques GINESTE Alain MEDAL Jacques LOUBIERE François MARTY Catherine MIRAGLIA MUTUELLE VIA SANTE – UDSMA représentée par Denis SAULES Raymond NOYER Maurice SOLIGNAC

Commissaire aux comptes

Titulaire	MAZARS représenté par Gilles DUNAND-ROUX Monsieur Christian RUBIO
Suppléants	Didier RUBIO et Pierre MASIERI

Expert immobilier CBRE Bourdais Expertise

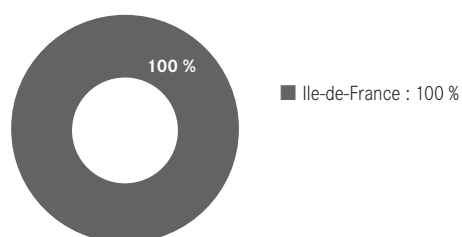
Chiffres clés

au 31 décembre 2012

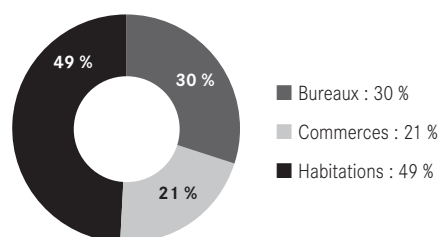
Date de création	1993
Nombre de parts	28 010
Valeur de réalisation	29 347 724,74 €
Nombre d'associés	1 528
Nombre d'immeubles	1
Surface du patrimoine	6 660 m ²
Nombre de locataires	98
Taux d'occupation	99,19 %
Résultat par part	51,33 €
Dividende par part (hors PFL)	46,85 €
Dividende (y c. PFL)	48,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2012)	44,06 €

Répartition du patrimoine

Valeurs vénales par zones géographiques



Valeurs vénales par type de locaux
(toutes zones géographiques confondues)



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 2012 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprise et résidentiel en 2012 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 macro-économique

Un environnement économique dégradé malgré un rebond inattendu au 3^e trimestre

Après quatre trimestres consécutifs de quasi-stagnation, l'économie française a renoué avec la croissance au 3^e trimestre 2012, le Produit Intérieur Brut (PIB) enregistrant une très légère progression, de 0,2 % en rythme annuel, au même niveau que l'Allemagne. Ce faible rebond confirme la relative solidité de l'économie française dans une zone Euro entrée en récession au 3^e trimestre, l'activité s'y contractant de 0,1 % au 3^e trimestre, après le recul de 0,2 % observé au 2^e trimestre.

Il est principalement le résultat de la bonne tenue des exportations, qui progressent de 0,5 % et de la consommation (+ 0,3 %), alors que la confiance des ménages faiblit toujours. En effet, la situation sur le marché de l'emploi continue à se détériorer, créant un climat très anxiogène et conduisant à l'attentisme des Français pour des dépenses importantes. Le commerce extérieur contribue

positivement à l'activité, une première en 2012. La production de biens et services se redresse, après cinq trimestres d'atonie, de 0,4 %, portée par la production manufacturière, en augmentation de 1 %, alors qu'elle avait reculé de 1 % au cours de chacun des deux premiers trimestres de l'année. Le secteur de la construction, quant à lui, voit sa dynamique ralentir nettement.

Au total, seuls les investissements des entreprises ont pesé sur la croissance, alors qu'ils avaient empêché un trop net recul de l'activité au 2^e trimestre, puisqu'ils affichaient alors une progression de 0,6 %. Cette baisse des investissements au 3^e trimestre est le résultat d'un recul des achats et des dépenses en information et communication.

Toutefois, le sursaut de croissance, observé au 3^e trimestre, ne devrait être que temporaire. En effet, un recul de l'activité au 4^e trimestre est anticipé, car les mauvais résultats de la production industrielle et de la consommation en biens, accumulés au cours de l'année, devraient encore empirer, comme le confirment les résultats plutôt décevants des enquêtes de confiance.

La conjoncture immobilière

Le marché des bureaux

Un 4^e trimestre plus actif que prévu

Contre toute attente, la demande placée a affiché une hausse significative de 17 % au 4^e trimestre 2012 par rapport au 4^e trimestre 2011 et atteint un volume de 581 000 m². Cumulée avec un 3^e trimestre actif, cette hausse permet d'atténuer fortement la baisse de la demande placée annuelle, qui affiche 2,381 millions de m² soit une baisse de seulement 8 % par rapport à 2011. Elle reste ainsi à un niveau supérieur à la moyenne annuelle des douze dernières années. La dégradation de l'emploi en Ile-de-France enregistrée au 2^e semestre n'aura pas eu l'impact négatif qui était prévu sur la demande placée en fin d'année.

La principale explication de ce relatif retournement de tendance tient dans la reprise forte, au 4^e trimestre 2012, des transactions supérieures à 10 000 m². Les commercialisations dans ce segment de surface ont été multipliées par 4,5 par rapport à ce qui avait été enregistré au 4^e trimestre 2011 et ont atteint 215 000 m². Sur l'ensemble de l'année, ces surfaces de plus de 10 000 m² se sont accrues de 21 % entre 2011 et 2012 et ont retrouvé, avec neuf transactions totalisant 871 500 m², le record historique qui avait été atteint en 2006. Ces transactions sont par ailleurs, pour plus de 63 % d'entre elles, des pré-commercialisations d'immeubles neufs. A l'inverse, les signatures de moins de 10 000 m² ont conservé, tout au long de l'année, une tendance à la baisse (- 12 % par rapport à 2011) qui s'est renforcée au 4^e trimestre 2012 avec un repli fort de 19 % par rapport au 4^e trimestre 2011, directement corrélé à la décroissance de l'emploi et à un contexte économique difficile et incertain.

Au 4^e trimestre 2012, Paris Intra-muros affiche toujours une demande placée en baisse de 13 % par rapport au 4^e trimestre 2011. Toutefois, certains secteurs profitent d'une reprise, comme Paris Quartier Central des Affaires (QCA) où la demande placée s'accroît de 35 %, tandis que d'autres, comme le pôle de Gare de Lyon/Bercy/Paris Rive gauche (- 73 %) ou le secteur de Paris Nord Est (- 30 %) sont en décroissance. La Défense voit sa demande placée croître nettement (+ 270 % au 4^e trimestre 2012 par rapport au 4^e trimestre 2011) grâce à deux transactions de plus de 20 000 m² qui lui permettent de retrouver une tendance annuelle croissante (+ 39 %), après trois années de déclin. Le reste du quartier des affaires de l'Ouest est également en progression, de 58 %, croissance due à une reprise de transactions de grande taille à Boulogne. En périphérie, les pôles émergents Nord et Sud ont été les plus dynamiques portés par des grandes transactions tandis que la demande placée se replie en 2^e périphérie et dans la Boucle Nord.

L'offre immédiatement disponible est en très légère hausse par rapport au 3^e trimestre 2012 (+0,8 %) tandis qu'elle est en baisse de 1,5 % par rapport à la fin 2011. A la fin du 4^e trimestre, 3,585 millions de m² sont ainsi disponibles immédiatement. Le taux de vacance reste stable à 6,5 %. La part de l'offre neuve dans l'offre immédiate se stabilise à 19 % par rapport au 3^e trimestre 2012 mais affiche toujours un fort recul par rapport à la fin 2011 (23 %). Le taux de vacance conserve une tendance croissante dans Paris QCA (5,3 % en décembre 2012 contre à 5,2 % en octobre 2012 et 4,9 % à la fin 2011). Dans les pôles tertiaires secondaires parisiens, le taux de vacance remonte légèrement à 4 % en décembre 2012 mais continue de refléter une pénurie d'offre à court terme. En périphérie, le taux de vacance continue de croître dans l'Ouest QCA où il passe de 8,8 % en décembre 2011 à 9,4 % en octobre 2012 et à 11,5 % en décembre 2012. Dans les autres secteurs, les taux de vacance restent stables mais à un niveau élevé à l'exception de la 1^{ère} périphérie Sud qui est entrée dans une phase de pénurie d'offre à court terme avec un taux de vacance à 5,6 % à la fin 2012.

Les loyers moyens en Ile-de-France restent très stables tant par rapport au 3^e trimestre 2012 que par rapport à fin 2011 à 318 €/m²/an. En revanche, les loyers 'prime' poursuivent leur progression et s'établissent désormais à 771 €/m²/an contre 752 €/m²/an à la fin du 3^e trimestre 2012. Les avantages commerciaux se sont stabilisés au 4^e trimestre 2012 après la hausse constatée au 3^e trimestre et portent sur 2 à 3 mois par année de baux fermes dans le cadre de baux de 9 ans ou plus.

Le marché des commerces

Nouvelle progression des prix des commerces de pieds d'immeuble

Les dépenses de consommation sont restées stables en décembre par rapport au mois précédent mais elles se sont légèrement contractées au cours du 4^e trimestre, de 0,1 %. Sur l'ensemble de l'année, la consommation de biens recule de 0,2 %, surprenant par sa résistance, et permet aux loyers 'prime' de rester stables sur tous les segments des commerces. Pourtant, les chiffres d'affaires générés par les enseignes ont globalement tendance à se réduire, intensifiant les tensions sur les valeurs locatives des actifs considérés comme secondaires, soit en termes de taille et de dominance sur sa zone.

Ainsi, les enseignes se concentrent sur les résultats et n'hésitent pas à fermer les points de vente de manière à rationaliser leur présence sur le territoire, entraînant une augmentation de la vacance sur la majorité des actifs, hormis les

meilleurs. Dans ce contexte, les négociations entre bailleurs et locataires sont âpres et les baux conclus le sont pour des durées maximales de 6 ans. En effet, les enseignes souhaitent de moins en moins être liées à long terme, de manière à rester flexibles et à garantir des ratios "loyer / chiffre d'affaires" soutenables, par des niveaux de charges contenus. L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a progressé de 2,72 % au 3^e trimestre en rythme annuel, une hausse plus forte que celle de l'Indice du Coût de la Construction (ICC), référence pour l'indexation des loyers de bureaux, qui a, quant à lui, enregistré une hausse de 1,48 %.

Portés par un volume d'investissement en forte progression, les taux de rendement 'prime' ont connu des évolutions contrastées. Ainsi, le taux de rendement 'prime' pour les commerces de pieds d'immeuble, cœur de cible des investisseurs, s'est contracté en toute fin d'année, pour s'établir à 4,15 % au 31 décembre, en recul de 10 bps par rapport à la fin de l'année 2011. Le taux de rendement 'prime' pour les centres commerciaux est resté stable et celui pour les parcs d'activité commerciale est remonté de 25 bps, les investisseurs restant en retrait sur ce type de produits compte tenu de l'offre abondante, dans un contexte de consommation en berne.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Le marché de l'acquisition

Au cours des derniers mois, la crise économique et ses effets ont encore accentué l'attentisme des acquéreurs potentiels et contraint le marché résidentiel à s'ajuster, principalement par le biais d'un repli sensible du nombre de transactions, tant dans le neuf que dans l'ancien. Le nombre de crédits immobiliers accordés a ainsi chuté de 33 % en 2012 par rapport à 2011, selon l'Observatoire Crédit Logement, malgré des taux d'emprunt qui reculent encore en fin d'année 2012. Pourtant, les prix n'ont été, jusqu'à présent, que modérément impactés par ce phénomène.

Poursuite du freinage de la hausse des prix des logements neufs

Le repli des ventes de logements neufs s'est encore accentué au 3^e trimestre et a atteint 25 % en rythme annuel. Au total, 20 900 unités ont été vendues en moyenne par trimestre depuis le début de l'année. Plusieurs facteurs, essentiellement structurels, ont continué à perturber l'activité. L'environnement économique particulièrement anxigène car très incertain a entretenu l'attentisme des acquéreurs potentiels, ainsi que les nouvelles mesures fiscales qui viennent encore diminuer le pouvoir d'achat des Français, pour l'accession à la propriété notamment. En effet, ces mesures fiscales pénalisent à la fois les investisseurs et les primo-acquéreurs, le PTZ+ leur étant moins favorable en 2012, alors que son champ d'application se recentre encore plus sur les ménages modestes à partir de 2013. Enfin, le dispositif Scellier, dont les avantages fiscaux ont été progressivement réduits, sera définitivement supprimé à la fin du mois de mars 2013, tandis que le dispositif d'allègement fiscal Duflot pour le logement intermédiaire ne pourra être mis en place que progressivement.

Dans ce contexte de moindre demande, les mises en chantier se sont effondrées en 2012, atteignant 350 000 unités, en recul de près de 18 % par rapport à 2011. Cette baisse est encore plus forte pour les logements collectifs, puisqu'elle s'établit à 19 %. Les autorisations reculent également mais plus faiblement, de 7 % par rapport à 2011, pour représenter 495 500 unités en 2012. Ce phénomène s'est accéléré en fin d'année, les autorisations se repliant de 24 % au 4^e trimestre 2012 par rapport au 4^e trimestre 2011 et même de 33 % dans le collectif. Pourtant, le délai d'écoulement continue à s'allonger, puisque le recul de la demande des acquéreurs potentiels est encore plus sensible que celui de l'offre de logements neufs. Il s'établit à 13 mois à fin septembre 2012 contre 7,5 mois fin 2011. Il reste néanmoins contenu comparativement aux délais

observés lors des périodes de crise passées, puisqu'ils avaient alors atteint 21 mois en 1990 et en 2008.

Confirmant ce progressif rééquilibrage entre l'offre et la demande, le ralentissement de la progression des prix s'est accentué au 3^e trimestre, puisqu'ils augmentent de 1,2 % en rythme annuel, contre 3,5 % au 4^e trimestre 2011 et 5,1 % en 2010 sur l'ensemble du territoire. Le taux de rendement pour les meilleurs biens reste stable, à 3 %.

Fort recul des transactions de logements anciens, plus modéré des prix

Le marché des logements anciens a poursuivi son ajustement. Les transactions ont continué à reculer, résultat de l'accumulation de plusieurs facteurs négatifs. La nette dégradation de l'environnement macro-économique, marquée par la progression régulière et ininterrompue du chômage et par une perte de pouvoir d'achat, a entraîné un attentisme accru des acquéreurs potentiels, encore accentué par un durcissement des règles fiscales. Par ailleurs, les prix de vente sont encore surévalués, d'environ 20 % en moyenne en France. A Paris, ils sont même surévalués de 35 % environ, la hausse des prix de 155 % observée depuis 1988 n'ayant été que partiellement compensée par la baisse des taux de crédit, l'allongement de la durée des prêts et les hausses de revenu. Pourtant, des facteurs positifs, essentiellement structurels, demeurent, la demande forte de logements, résultat du dynamisme de la démographie, du souhait de préparer sa retraite, des phénomènes de décohabitation, se heurtant à une sous-offre chronique. De manière plus conjoncturelle, la crise économique a encore renforcé la qualité de valeur-refuge associée à l'immobilier, tandis que la nouvelle baisse des taux de crédit, seul élément positif issu de la conjoncture économique actuelle, pourrait permettre d'élargir le nombre de candidats acquéreurs. Quant aux prix, après avoir vu leur progression ralentir de plus en plus fortement dès la fin de l'année 2011, ils se sont orientés à la baisse au 2^e trimestre 2012. ce repli s'accroissant au 3^e trimestre, à 1,1 %.

Le marché de la location

Sensible progression des loyers au 4^e trimestre 2012

La hausse des loyers de marché s'est accélérée au cours de l'été, pour s'établir à 2,4 % en rythme annuel entre début janvier et fin novembre 2012, contre 1,6 % en 2011. Dans le même temps, l'augmentation des prix à la consommation a atteint 1,9 % en 2012 contre 2,1 % en 2011. Cette hausse, plus sensible qu'anticipée, a plusieurs raisons. D'une part, la désolvabilisation d'une partie toujours plus importante des candidats désireux d'acquiescer un logement mais qui sont dans l'obligation de rester locataires, compte tenu de leur fragilité financière, a consolidé la demande de biens à la location. D'autre part, l'augmentation saisonnière de la demande de biens à la location, particulièrement sensible à la rentrée des étudiants, accentue les tensions sur les loyers dans les villes les plus attractives. Par conséquent, le recul de la mobilité résidentielle, entamé en début d'année 2012, s'est poursuivi au cours des derniers mois. La mobilité résidentielle atteint désormais 27,2 % en moyenne, comparable à son niveau le plus bas atteint en 2008, mais seulement 17,7 % à Paris.

Pour autant, les évolutions de loyers demeurent très disparates autour de cette moyenne, puisqu'elles s'établissent à 4,9 % en Ile-de-France et à 1,6 % en Province. Globalement, les loyers augmentent seulement légèrement dans la plupart des régions, souvent à un niveau inférieur à l'inflation, dans 42,5 % des cas, et reculent toujours dans 20 % des villes de plus de 100 000 habitants. Cette anticipation de revenus locatifs plutôt modérés a conduit les bailleurs à restreindre encore leurs efforts d'amélioration et d'entretien des logements depuis début 2012, alors que les investissements pour travaux avaient largement progressé au cours des trois dernières années.

Perspectives

Une correction des prix attendue en 2013

Dans un environnement macro-économique toujours incertain et qui restera morose au moins au 1^{er} semestre, le recul des transactions devrait s'accroître en 2013, malgré des taux d'emprunt extrêmement attractifs pour les acquéreurs. En effet, la situation financière difficile des ménages qui souffrent depuis plusieurs années de la crise économique, ne pourra pas permettre un redémarrage rapide des ventes.

Ainsi, dans l'ancien, le nombre de transactions se situe entre 650 000 et 700 000 en 2012 mais selon les anticipations présentées par les notaires, il ne devrait pas dépasser 600 000 en 2013. En effet, les logements anciens

ne bénéficieront d'aucune aide à l'accession (en dehors des zones urbaines sensibles) et pâtiront de la résistance des vendeurs à accepter des baisses de prix. Dans le neuf, les ventes devraient s'élever à 80 000, l'équivalent de leur point bas atteint en 2008, en repli marqué de 25 % environ par rapport à 2011. Le nombre de transactions dépendra, en 2013, de la réussite du dispositif Duflot mais devrait rester globalement stable par rapport à 2012. En effet, le dispositif Duflot prévoit la mise sur le marché de 40 000 logements supplémentaires dans le meilleur des cas et les logements acquis dans ce cadre réglementaire ne devraient pas représenter plus de 25 % des ventes totales de logements neufs. Du côté de l'offre, les mises en chantier de logements neufs devraient encore reculer en 2013 et passer largement sous la barre des 300 000 unités.

Rapport de la société de gestion

L'évolution des prix quant à elle reflètera cette baisse sensible de la demande de logements anciens, puisque le recul de prix devrait s'élever à 8 % entre les prix observés fin 2011 et ceux anticipés pour fin 2013. Dans le neuf en revanche, les prix devraient rester quasiment stables en 2013. Les loyers quant à eux devraient poursuivre leur progression mais de manière plus modérée qu'en 2012.

La volonté affirmée du gouvernement d'impliquer à nouveau les investisseurs institutionnels dans le développement du marché des logements devrait se concrétiser dans les prochains mois. En effet, l'assurance-vie pourrait financer la construction et contribuer à fluidifier le marché dans les années à venir, permettant un rééquilibrage progressif du rapport offre-demande et évitant une trop forte volatilité des prix.

Résumé de l'activité de l'Oustal des Aveyronnais en 2012

Au 31/12/12, le résultat comptable de votre SCPI l'Oustal des Aveyronnais est en sensible augmentation, + 11 % par rapport à l'exercice antérieur.

Cette croissance s'explique essentiellement par une forte baisse des charges notamment d'entretien et réparations.

S'agissant de la réfection des climatisations réglementaire, la SCPI continue de provisionner.

Les perspectives 2013 de l'Oustal des Aveyronnais

Les revenus locatifs et financiers sont actualisés en fonction des indices et du niveau de rémunération de la trésorerie.

Malgré les provisions pour gros travaux prévus en 2014, le résultat prévisionnel reste en ligne avec 2012.

Les acomptes prévisionnels de dividendes sont maintenus sur la base de 48 €/part et par an.

Les comptes de l'Oustal des Aveyronnais

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

Compte de résultat simplifié (en euros)	31 / 12 / 2011 (a)	31 / 12 / 2012 (b)	var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	1 745 703,28	1 800 941,65	3,16 %
Produits financiers ⁽²⁾	61 330,13	87 673,46	42,95 %
Sous-total	1 807 033,41	1 888 615,11	4,51 %
Charges immobilières ⁽³⁾	- 115 910,69	- 64 706,72	- 44,18 %
Frais généraux	- 200 964,75	- 211 112,00	5,05 %
Travaux de remise en état	- 63 474,36	- 99 164,40	56,23 %
Provisions nettes ⁽⁴⁾	- 135 673,17	- 72 650,73	- 46,45 %
Provisions pour charges non récupérables	0	- 7 458,97	Ns
Charges financières sur emprunts	0	0	
Résultat exceptionnel	3,79	4 116,13	Ns
RÉSULTAT COMPTABLE	1 291 014,23	1 437 638,13	11,36 %
Résultat comptable par part	46,09	51,33	11,36 %
Dividendes par part sur Non-Optant	48,00	48,00	0,00 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	40,73	44,06	8,18 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(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.

Les produits

(en euros)	31/12/2011 (a)	31/12/2012 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	1 745 703	1 800 942	3,16 %
Produits financiers	61 330	87 673	42,95 %
TOTAL	1 807 033	1 888 615	4,51 %

En 2012, les produits de l'activité immobilière se sont élevés à 1 800 942 €, soit en progression de 3,16 % par rapport à l'exercice précédent.

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 (DAT).

Les taux moyen des placements en certificats de dépôts négociables (DAT) sur 2012 est de 3 %, contre 0,85 % pour 2011.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 98,66 % au 1^{er} trimestre, de 98,82 % au 2^e trimestre, de 99,51 % au 3^e trimestre et de 99,37 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation annuel est de 99,19 % en 2012 contre 99,30 % en 2011⁽¹⁾.

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

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

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2012, deux studios étaient vacants, ils ont été reloués à effet du 2 janvier 2013.

Les baux 2012

Durant l'exercice 2012, 35 nouveaux baux de logements ont été signés, les nouveaux loyers étant très proches des loyers de sortie.

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

Charges immobilières (en euros)	31/12/2011 (a)	31/12/2012 (b)	var. (b-a)/a
Entretiens et réparations	- 39 563	- 20 523	- 48 %
Assurances	-13 582	- 7 025	- 48 %
Honoraires	- 2 806	- 1 035	- 63 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-59 960	- 35 175	- 41 %
Autres	-	- 948	-
TOTAL	- 115 911	- 64 706	- 44 %

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.

Les Frais de gestion

(en euros)	31/12/2011 (a)	31/12/2012 (b)	var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	- 140 747	- 148 240	5 %
Honoraires de commissaires aux comptes	- 12 000	- 12 000	0 %
Frais divers de gestion	- 48 218	- 50 872	6 %
TOTAL	- 200 965	- 211 112	5 %

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 2011.

Il convient de préciser que :

- la commission de gestion sur les loyers encaissés et les produits de trésorerie s'établit à 148 239,89 € à fin 2012,

- les frais divers de gestion incluent notamment les coûts liés à la communication réglementaire (bulletins trimestriels, assemblées générales et rapports annuels) pour 30 039 €, les frais bancaires pour 5 150 € ainsi que la CVAE et TVA non récupérable pour 7 545 euros, inclus en 2011 dans le poste impôts fonciers et fiscalité immobilière (23 067 euros en 2011).

L'entretien et la réparation des immeubles

Provision pour Grosses Réparations

(en euros)	31/12/2011	31/12/2012
Stock initial	151 500	310 000
Dotation aux provisions	155 989	55 000
Reprises de provisions	2 511	0
Stock fin de période	310 000	365 000

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 OUSTAL 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 :

Plan gros travaux au 31/12/2012 (en euros)	2013	2014	2015	2016	Total plan
Montant	190 000	150 000	50 000		390 000
%	100 %	100 %	50 %		
Provision au 31/12/12	190 000	150 000	25 000		365 000

Remise en état

Le poste "remise en état" s'établit à 99 164 € et inclut les dépenses de la période à hauteur de 74 164 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 2012, 170 000 €.

(en euros)	31/12/2011	31/12/2012
Stock initial	157 500	145 000
Dotation aux provisions	65 102	99 164
Reprise de provisions	- 77 102	- 74 164
Stock fin de période	145 000	170 000

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

Plan quinquennal (en euros)	Budget de remise en état					
	2013	2014	2015	2016	2017	Total
Plan remise en état au 31/12/2012	95	25	50	50	50	270
%	100 %	100 %	100 %			
Provision au 31/12/2012	95	25	50			170

Les contentieux

Contentieux locatifs

Le montant des dotations nettes aux créances douteuses est de 10 328 € sur 2012.

Rapport de la société de gestion

Les résultats

(en euros)	31/12/2011 (a)	31/12/2012 (b)	var. (b-a)/a
Résultat comptable	1 291 014	1 437 638	11 %
Résultat comptable par part	46,09	51,33	11 %

Le résultat bénéficiaire de la société Oustal des Aveyronnais est passé de 1 291 014 € en 2011 à 1 437 638 € en 2012 soit une augmentation de 11 %. Ramené à une part, le résultat de l'exercice s'élève à 51,33 €.

La distribution

La distribution courante de 2012

La distribution courante de l'exercice 2012 s'est établie à 1 344 484 € non optant au PFL et la distribution pour une part en pleine jouissance est de 48,00 €.

La distribution optant au PFL

Lors de la distribution 2012 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels la part du prélèvement forfaitaire libératoire payé pour votre compte par la SCPI.

En effet, concernant la fiscalité spécifique des SCPI, nous vous rappelons que la SCPI est fiscalement "translucide" et que la fiscalité repose sur la détention des parts. Cela signifie que les résultats de la SCPI sont imposés au niveau de chaque associé au prorata de sa quote part de détention de la société, et indépendamment de la mise en distribution des résultats.

La jouissance des parts ouvre les droits à la perception des dividendes, mais n'a pas d'incidence sur la fiscalité qui, elle, reste attachée à la propriété des parts. Ceci vaut aussi bien pour la fiscalité des produits que pour la déduction fiscale liée à l'acquisition des parts dont vous avez pu bénéficier dès votre souscription.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2012	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	1 140 973,96	40,73
Résultat comptable	1 437 638,13	51,33
Distribution annuelle non-optant	1 344 483,91	48,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	1 234 128,18	44,06

La distribution prévisionnelle de 2013

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2013, il a été décidé en accord avec le Conseil de surveillance de maintenir le niveau des acomptes trimestriels à 12 €/part, soit une distribution annuelle provisoire de 48 € par part.

Rappelons que par prudence la SCPI a constitué un report à nouveau conséquent (réserves).

Les expertises

La société CB Richard Ellis Valuation, expert immobilier nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2012 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 26 700 000 € hors droits et à 28 355 400 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2012 de **29 347 724,74 €** soit une hausse de 1,90 % par rapport à 2011.

(en euros)	Réel 2011	Réel 2012	Évolution 2011/2012
Valeur de réalisation	28 799 571	29 347 725	1,90 %

Vous trouverez en annexe des états financiers, l'inventaire détaillé des placements immobiliers 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^{er} 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.

	2010		2011		2012		Évolution 2012/2011	
	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais	Nombre de parts	Montant Hors Frais
Marché des parts	311	234 113 €	267	228 771 €	278	243 385 €	4,12 %	6,39 %
Marché de gré à gré	7	4 501 €	92	77 250 €	100	83 600 €	8,70 %	8,22 %
TOTAL	318	238 614 €	359	306 021 €	378	326 985 €	5,29 %	6,85 %

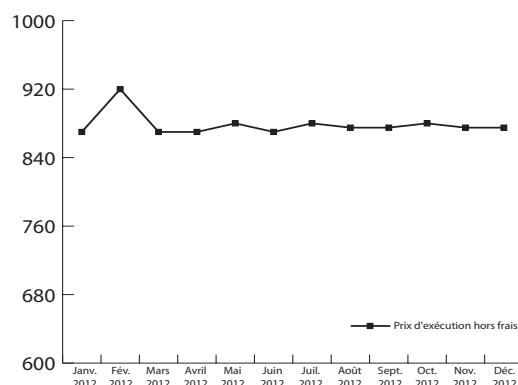
En 2012, 278 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 243,4 K€ soit une augmentation de 4,12 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 870,00 € hors frais en janvier 2012 a augmenté pour s'établir en décembre à 875,00 € (955,50 € frais inclus).

Au 31 décembre 2012, les parts en attente de cession représentaient 0,05 % de la capitalisation et les demandes d'achat 33 parts (0,12 % de la capitalisation). Il y a eu en 2012 une distribution par part de 48,00 €, pour un rendement rapporté au prix d'exécution du 31/12/2011 de 5,22 % hors frais (4,78 % frais inclus).

Par ailleurs, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 100 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2012, tous marchés confondus à 378 parts soit 1,35 % de la capitalisation contre 1,28 % en 2011.

Évolution du prix de la part hors frais (graphique)



La fiscalité

Règles en vigueur du 01/01/2012 au 31/12/2012

Les SCPI 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 est soumis, pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI, à l'impôt sur le revenu des personnes physiques, à l'impôt sur les sociétés pour une personne morale assujéti à cet impôt.

Fiscalité des associés personnes physiques

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. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société.

La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année.

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)¹.

Déficit foncier

Il est rappelé que pour leur fraction correspondant à des dépenses autres que les intérêts d'emprunt, 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 spécial communiquée par la DGFIP).

Lorsque le revenu global est insuffisant pour absorber le déficit foncier imputable (limité à 10 700 €), l'excédent de ce déficit est imputable dans les conditions de droit commun sur les revenus globaux des six années suivantes. L'imputation des déficits fonciers sur le revenu global n'est définitivement acquise que si le contribuable maintient l'affectation de l'immeuble à la location jusqu'au 31 décembre de la troisième année suivant celle au titre de laquelle l'imputation a été pratiquée.

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.

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 propriétaires 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^{er} janvier 2007.

Il est rappelé qu'une répartition différente de la charge fiscale peut être opérée au moyen d'une convention conclue entre l'usufruitier et le nu-proprétaire.

Micro-foncier

Le régime micro-foncier s'applique de plein droit aux revenus fonciers dès lors que les revenus bruts fonciers annuels sont inférieurs ou égaux à 15 000 €.

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 revenus fonciers tirés de la détention de parts de SCPI sont éligibles au régime micro-foncier depuis l'imposition des revenus 2003 sous réserve que l'associé soit par ailleurs propriétaire d'un immeuble donné en location nue.

Néanmoins, il convient de relever que le régime micro-foncier n'est pas applicable lorsqu'un membre du foyer fiscal détient des parts de SCPI fiscales autres que des SCPI Scellier ou SCPI Malraux "nouveau régime".

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 peuvent donc faire l'objet de l'option au prélèvement forfaitaire libératoire. Depuis le 1^{er} janvier 2012, celui-ci est de 24 % pour les intérêts et de 21 % pour les dividendes.

Le taux global du PFL s'élève donc à compter au 1^{er} juillet 2012 à 39,50 % pour les intérêts (24 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) et 36,50 % pour les dividendes (21 % + 15,50 % de prélèvements sociaux).

Les prélèvements sociaux se décomposent comme suit :

- CRDS (contribution pour le remboursement de la dette sociale) : 0,5 %
- CSG (contribution sociale généralisée) : 8,2 %
- Prélèvement social de 5,4 %
- Contributions additionnelles au prélèvement social : 1,40 %

Le nouveau taux de 5,4 % de prélèvement social (et donc le taux global de 15,5 %) 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 et dividendes et distributions assimilées, plus-values de cession de valeurs mobilières, plus-values professionnelles à long terme) perçus à compter du 1^{er} janvier 2012 ;
- 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^{er} juillet 2012 ;
- aux plus-values immobilières ou sur biens meubles des particuliers pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} juillet 2012.

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 2012 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, excepté pendant les phases de constitution du patrimoine ou de liquidation.

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 pour le prélèvement forfaitaire libératoire), les prélèvements sociaux additionnels calculés au titre des revenus d'une année N (15,50 % à compter du 1^{er} juillet 2012) sont précomptés chaque trimestre par l'établissement payeur dès leur versement lors de la distribution des acomptes sur dividendes.

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

Rapport de la société de gestion

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 forfaitaire de 34,5 % (19 % d'imposition + 15,5 % de prélèvements sociaux à compter du 1^{er} juillet 2012).

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts. Pour les cessions réalisées à compter du 1^{er} février 2012, la plus-value est totalement exonérée si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

En effet, en cas de cession d'immeuble ou de part de SCI, la plus-value est diminuée des abattements suivants :

- De la 6^e à la 17^e année : 2 % d'abattement par an.
- De la 18^e à la 24^e année : 4 % d'abattement par an.
- De la 25^e à la 30^e année : 8 % d'abattement par an.

Sauf exception², la moins-value brute réalisée sur les biens ou droits cédés n'est pas compensable avec une plus-value.

La Société de gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement.

L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % au 1^{er} juillet 2012 pour les résidents en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Régime d'imposition des produits "SCCELLIER"

Sous certaines conditions, les contribuables qui réalisent un investissement locatif en 2012 dans le logement neuf ou assimilé bénéficient, pour un seul logement, d'une réduction d'impôt de 13 % (régime BBC) calculée sur :

- le prix d'acquisition ou le prix de revient global du logement, retenu dans la limite de 300 000 €. 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 total de la souscription de parts de SCPI, retenu dans la limite 300 000 €.

Ce prix ou ces versements sont retenus dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé pour 2012 (décret n°2012-305 du 5 mars 2012) comme suit :

Zone A	5 000 €
Zone B1	4 000 €
Zone B2	2 100 €
Zone C	2 000 €.

Lorsqu'un contribuable acquiert un logement et souscrit à des parts de SCPI ouvrant droit à la réduction d'impôt, le montant total des dépenses retenu 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 des travaux de réhabilitation) ou de son acquisition si elle est postérieure ou de la 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 2012 a excédé l'impôt dû au titre des revenus de 2012, le solde peut être imputé sur l'IR dû au titre des années suivantes, jusqu'à la 6^e inclusivement, sous réserve que l'immeuble soit maintenu à la location pendant lesdites années. Les fractions reportées s'imputent en priorité, en retenant d'abord les plus anciennes.

Il est rappelé que la réduction d'impôt "Scellier" est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé pour 2012 à 18 000 €, majoré de 4 % du montant du revenu imposable.

Régime d'imposition des produits "MALRAUX"

Ce dispositif fiscal, connu sous le nom de loi Malraux, concerne les opérations de restauration immobilière dans certains quartiers urbains, lorsque les

immeubles sont destinés à la location. Il est possible de le résumer de la manière suivante :

- pour une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée avant le 1^{er} janvier 2009, les personnes qui sont personnellement propriétaires des locaux faisant l'objet d'une opération de restauration ainsi que les associés personnes physiques de sociétés non soumises à l'impôt sur les sociétés (comme les SCPI) propriétaires des locaux concernés par l'opération de 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 une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux déposée à compter du 1^{er} janvier 2009, les dépenses de restauration donnent droit à une réduction d'impôt de 22 % ou 30 % des dépenses effectuées (respectivement 27 % ou 36 % pour les dépenses réalisées jusqu'au 31 décembre 2011), retenues dans la limite de 100 000 €.

Opérations concernées

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt dans le cadre du nouveau dispositif s'étendent aux charges de droit commun telles que les dépenses de réparation et d'entretien, les primes d'assurance, les dépenses d'amélioration, les impositions et les frais de gestion, ainsi qu'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 déclaration d'utilité publique ou dans le plan de sauvegarde et de mise en valeur 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.

La base de la réduction d'impôt dans le cadre de SCPI est constituée par la fraction du montant de la souscription affectée au financement des dépenses éligibles mentionnées ci-avant.

Le taux de la réduction d'impôt diffère selon la zone de protection concernée. Pour 2012, il est égal :

- pour les immeubles situés dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), cette dernière catégorie étant remplacée par la loi du 12 juillet 2010 n° 2010-788 par les "aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine" (AMVAP), à 22 % du montant des dépenses ;
- pour les immeubles situés dans un secteur sauvegardé ou un quartier ancien dégradé, à 30 % de ces mêmes dépenses.

Les conditions spécifiques à la réduction d'impôt Malraux obtenue par le biais d'une souscription au capital d'une SCPI sont les suivantes :

- pourcentages d'affectation : au moins 65 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer des dépenses éligibles à la réduction d'impôt Malraux et au moins 30 % du montant des souscriptions net des frais de collecte doit servir exclusivement à financer l'acquisition des immeubles éligibles à la réduction d'impôt Malraux ;
- le montant des souscriptions doit être intégralement affecté dans les dix-huit mois qui suivent la clôture de celle-ci ;
- les souscripteurs s'engagent à conserver leurs parts jusqu'au terme de l'engagement de location pris par la société (soit 9 ans à compter de la mise en location du dernier immeuble acquis par la SCPI).

Les dépenses ouvrant droit à la réduction d'impôt (base de calcul de celle-ci) sont retenues dans la limite annuelle de 100 000 €. Le propriétaire ou le souscripteur de parts de SCPI est donc susceptible de bénéficier d'une réduction d'impôt maximale annuelle de 22 000 € ou 30 000 € selon la zone de localisation de l'immeuble.

Il est rappelé que la réduction d'impôt "Malraux" est incluse dans le plafonnement global des niches fiscales fixé pour 2012 à 18 000 €, majoré de 4 % du montant du revenu imposable.

² Cas de vente d'un immeuble acquis par fractions successives constatée par le même acte ou encore en cas de fusions de SCPI.

Fiscalité des associés personnes morales

Les revenus

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.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article.

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, c'est-à-dire que les plus-values sont comprises dans le résultat ordinaire, excepté les plus-values à long terme réalisées sur certains titres du portefeuille ainsi que les produits et plus-values qui se rapportent à la propriété industrielle.

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)

Les 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-résidents³ est nécessaire.

3 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).

Les revenus fonciers perçus par les non-résidents à compter du 1^{er} janvier 2012 sont soumis aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Revenus financiers :

A compter du 1^{er} mars 2010, les produits de placements à revenu fixe qui sont versés dans des Etats qui sont considérés comme non coopératifs (ETNC) sont soumis obligatoirement au prélèvement forfaitaire libératoire au taux de 50 % (sous réserve de certaines exceptions).

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.

Les 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.

Le taux du prélèvement applicable est :

- de 19 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat membre de l'Union européenne ou en Islande ou Norvège ;
- de 33,1/3 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un Etat qui n'est pas membre de l'Union européenne ;
- de 50 % si le non-résident est domicilié fiscalement dans un état ou territoire non coopératif.

Attention : Les principautés de Monaco, d'Andorre, la Polynésie Française, la Nouvelle-Calédonie, Saint-Pierre et Miquelon, Saint Barthélemy, Saint Martin et Mayotte ne font pas partie de l'Union Européenne. Le taux du prélèvement applicable est donc de 33,1/3 %.

Les plus-values réalisées par les non-résidents à compter du 17 août 2012 sont par ailleurs soumises aux prélèvements sociaux au taux de 15,5 %. Le taux d'imposition global s'élève donc à 48,5/6 %, 34,5 % ou 65,5 % selon le cas.

Fiscalité pour une part (en €)

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
51,33	48,00	53,42	50,28	3,14

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 L'Oustal des Aveyronnais

Mesdames, Messieurs,

La société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour 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

Rapport de la société de gestion

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.

Procédure de contrôle interne

Les procédures de contrôle interne s'inscrivent dans le cadre général des procédures de contrôle interne d'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 Group sont :

- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
- la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
- la définition précise des fonctions et des tâches,
- la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
- le suivi et contrôle des délégations,
- le développement et l'application des normes et procédures,
- l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'inspection générale d'Amundi Group.

Textes de références propres à l'activité :

- Le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, Livre IV - Chapitre II - Sociétés Civiles de Placement Immobilier,

- 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", ensemble de procédures de Conformité d'Amundi Group et de son actionnaire principal,
- Le règlement CRBF "97-02" modifié relatif au contrôle interne entré en vigueur le 1^{er} 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 Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) 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^{er} 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^e 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^e 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 Conformité (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^e niveau) est assuré par le Département 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 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

(en euros)	2011	2012
Valeurs de la société		
Valeur comptable	21 704 198,03	21 797 351,53
Valeur de réalisation	28 799 571,24	29 347 724,74
Valeur de reconstitution	32 031 711,15	32 634 819,20
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	774,87	778,20
Valeur de réalisation	1 028,19	1 047,76
Valeur de reconstitution	1 143,58	1 165,11

Valeur comptable

Elle correspond au montant des capitaux propres de la SCPI.

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 conformément à la nouvelle doctrine comptable.

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

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

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

	2008	2009	2010	2011	2012
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	1 578	1 564	1 540	1 533	1 528

Évolution du dividende

(en euros)	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Report à nouveau avant affectation du résultat	36,16	37,33	43,3	41,07	42,64	40,73
Dividende versé au titre de l'année sur non optant le PFL	43,53	45,7	46,99	47,83	47,75	46,85
Dividende / PFL versé au Trésor	0,46	0,81	1,01	0,17	0,25	1,15
Résultat de l'exercice	45,17	52,46	45,77	49,58	46,09	51,33
Report à nouveau après affectation du résultat	37,33	43,3	41,07	42,64	40,73	44,06
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

Évolution du marché secondaire des parts

	2011	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾	2012	Rendement non-optant au PFL ⁽¹⁾
Nombre de parts cédées	267		278	
Demandes de cession en attente	10		14	
Offres d'achat en attente	65		33	
Moyenne des prix moyens nets vendeurs ⁽²⁾	856,82 €	5,60 %	875,49 €	
Prix d'exécution hors frais au 31 décembre	920,00 €		875,00 €	5,48 %
Prix d'exécution frais compris au 31 décembre	1 004,64 €		955,50 €	
Prix d'exécution hors frais au 27 février n+1	920,00 €			
Prix d'exécution frais compris au 27 février n+1	1 004,64 €			

1) Calculé sur la base de la distribution 2011 par part non optant au PFL pour le prix au 31 décembre 2011 et de la distribution provisoire de l'exercice 2012 pour le prix de février 2012.

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

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2011	Variation	Réel 2012
Fonds collectés	19 833 434,07	0,00	19 833 434,07
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
Emplois des fonds	- 19 514 626,79	0,00	- 19 514 626,79
Plus ou moins-value comptables		0,00	
Investissements	- 19 514 626,79	0,00	- 19 514 626,79
Financements / emprunt		0,00	
TOTAL	318 807,28	0,00	318 807,28

Tableaux annexes

Dettes fournisseurs par échéances 2012

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2012 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	145 823,55	13 513,75	129 858,67	2451,13	
TOTAL	145 823,55	13 513,75	129 858,67	2 451,13	0,00

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2008		2009		2010		2011		2012	
	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
Nombre de parts en jouissance	28 010		28 010		28 010		28 010			
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	59,20	92,37 %	61,08	96,16 %	61,21	99,28 %	62,32	96,52 %	64,30	95,36 %
Produits de trésorerie avant prélèvement libératoire	4,89	7,63 %	1,53	2,41 %	0,82	1,33 %	2,19	3,39 %	3,13	4,64 %
Produits divers	0,02	0,02 %	0,91	1,43 %	- 0,37	- 0,61 %	0,06	0,09 %	-	-
TOTAL DES REVENUS	64,11	100,00 %	63,52	100,00 %	61,66	100,00 %	64,57	100,00 %	67,43	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 4,33	6,76 %	- 2,88	- 4,54 %	- 4,88	- 7,92 %	- 5,02	- 7,78 %	- 5,29	- 7,85 %
Autres frais de gestion	- 1,22	1,90 %	- 3,36	- 5,29 %	- 1,74	- 2,82 %	- 1,95	- 3,02 %	- 1,67	- 2,48 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	- 0,53	0,83 %	-	-	- 0,09	- 0,15 %	0,09	0,14 %	-	-
Charges locatives non récupérables	- 5,00	7,81 %	- 10,31	- 16,23 %	- 6,13	- 9,95 %	- 7,03	- 10,88 %	- 5,43	- 8,06 %
Sous-total charges externes	- 11,09	- 17,30 %	- 16,55	- 26,06 %	- 12,85	- 20,83 %	- 13,92	- 21,55 %	- 12,40	- 18,38 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	- 0,33	- 0,51 %	- 0,60	- 0,94 %	- 1,30	- 2,11 %	- 5,57	- 8,62 %	- 5,50	- 8,16 %
- autres	- 0,23	- 0,36 %	- 0,66	- 1,05 %	2,07	3,35 %	1,00	1,55 %	1,66	2,46 %
Sous-total Charges internes	- 0,56	- 0,87 %	- 1,26	- 1,99 %	0,76	1,24 %	- 4,57	- 7,07 %	- 3,84	- 5,70 %
TOTAL DES CHARGES	- 11,65	- 18,17 %	- 17,82	- 28,05 %	- 12,08	- 19,60 %	- 18,48	- 28,62 %	- 16,24	- 24,09 %
Charges financières									0,01	0,01 %
Résultat courant	52,46	81,83 %	45,70	71,95 %	49,58	80,40 %	46,09	71,38 %	51,18	75,90 %
Produits exceptionnels	-	-	0,07	0,11 %	-	-	-	-	0,15	0,22 %
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RÉSULTAT NET COMPTATBLE	52,46	81,83 %	45,77	72,06 %	49,58	80,40 %	46,09	71,38 %	51,33	76,12 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) ⁽³⁾	1,18	1,83 %	- 2,23	- 288,85 %	1,57	n.a	1,91	n.a.	- 3,33	n.a.
Revenu distribué avant prélèvement libératoire	46,50	73,00 %	48,00	3,23 %	48,00	-	48,00	-	48,00	-
Revenu distribué après prélèvement libératoire	45,70	71,00 %	46,99	2,82 %	47,83	1,79 %	47,75	1,62 %	46,85	- 0,29 %

(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

Adresse	Date acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface	Valeur nette comptable	Valeur vénale hors droits	Droits d'enregistrement
1 À 9 Rue De La Nativité - 11 À 19 Rue De L'Aubrac	12/07/95	1996	Résidentiel	2 774	19 514 626,79	26 700 000	
34 à 36 rue Gabriel Lamé 75012 - PARIS			Bureaux	1 030		-	1 655 400
			Commerces	942		-	
			Locaux d'activités et mixtes	1 914		-	
			42 parkings				
		TOTAL 2012	1 immeuble(s)	6 660	19 514 626,79	26 700 000	1 655 400
		Rappel 2011	1 immeuble(s)	6 660	19 514 626,79	26 300 000	1 630 600

Comptes annuels

au 31 décembre 2012

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29	26 300 000,00	19 450 646,29	26 700 000,00
Agencements et installations	63 980,50		63 980,50	
Immobilisations en cours	0,00		0,00	
Sous-total 1	19 514 626,79	26 300 000,00	19 514 626,79	26 700 000,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	- 310 000,00		- 365 000,00	
Provisions pour travaux de remise en état	- 145 000,00	- 145 000,00	- 170 000,00	- 170 000,00
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
Sous-total 3	- 455 000,00	- 145 000,00	- 535 000,00	- 170 000,00
TOTAL I	19 059 626,79	26 155 000,00	18 979 626,79	26 530 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
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
Sous-total 1	75 000,00	75 000,00	75 000,00	75 000,00
Créances				
Locataires et comptes rattachés	50 145,40	50 145,40	26 811,60	26 811,60
Provisions pour dépréciation des créances	- 3 013,35	- 3 013,35	- 13 341,61	- 13 341,61
Autres créances	3 345,59	3 345,59	51 845,62	51 845,62
Sous-total 2	50 477,64	50 477,64	65 315,61	65 315,61
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	2 900 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00	2 900 000,00
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	466 353,54	466 353,54	685 360,16	685 360,16
Sous-total 3	3 366 353,54	3 366 353,54	3 585 360,16	3 585 360,16
Provisions générales pour risques et charges	0,00	0,00	- 7 322,47	- 7 322,47
Dettes				
Dettes financières	- 334 926,70	- 334 926,70	- 335 257,53	- 335 257,53
Dettes d'exploitation	- 95 220,23	- 95 220,23	- 143 372,42	- 143 372,42
Dettes diverses	- 417 113,01	- 417 113,01	- 421 998,61	- 421 998,61
Sous-total 4	- 847 259,94	- 847 259,94	- 900 628,56	- 900 628,56
TOTAL II	2 644 571,24	2 644 571,24	2 817 724,74	2 817 724,74
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00	0,00
Produits constatés d'avance	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	21 704 198,03		21 797 351,53	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		28 799 571,24		29 347 724,74

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

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture 31 décembre 2011	Affectation résultat 2011	Autres mouvements	Situation de clôture au 31 décembre 2012
Capital				
Capital souscrit	17 086 100,00		0,00	17 086 100,00
Capital en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Acomptes de liquidation et droit de partage	0,00		0,00	0,00
Réserves indisponibles			0,00	
Sous-total 1	17 086 100,00		0,00	17 086 100,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	4 270 096,97		0,00	4 270 096,97
Primes de fusion	0,00		0,00	0,00
Primes d'émission en cours de souscription	0,00		0,00	0,00
Prélèvement sur prime d'émission	- 1 522 762,90		0,00	- 1 522 762,90
Prélèvement sur prime de fusion	0,00		0,00	0,00
Remboursement P/E sur cession	0,00		0,00	0,00
Sous-total 2	2 747 334,07		0,00	2 747 334,07
Écarts d'évaluation	0,00		0,00	0,00
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles	0,00		0,00	0,00
Réserves	729 790,00	0,00	0,00	729 790,00
Report à nouveau	1 194 439,18	-53 465,22		1 140 973,96
Sous-total 3	1 924 229,18	-53 465,22	0,00	1 870 763,96
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2012			1 437 638,13	1 437 638,13
Acomptes sur distribution 2012			- 1 344 484,63	- 1 344 484,63
Résultat de l'exercice 2011	1 291 014,23	- 1 291 014,23		
Acomptes sur distribution 2011	- 1 344 479,45	1 344 479,45		
Sous-total 4	- 53 465,22	53 465,22	93 153,50	93 153,50
TOTAL GÉNÉRAL	21 704 198,03	0,00	93 153,50	21 797 351,53

Tableau Récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Valeur bilantielle	Valeurs estimées	Valeur bilantielle	Valeurs estimées
Terrains et construction locatives				
Habitations	19 514 626,79	26 300 000	19 514 626,79	26 700 000
Bureaux				
Commerces				
Entrepôts / locaux d'activité				
Loisirs				
Immobilisations en cours				
TOTAL	19 514 626,79	26 300 000,00	19 514 626,79	26 700 000,00

Comptes annuels

au 31 décembre 2012

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2011		31 décembre 2012	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	328 654,48		340 135,97	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	116 665,04		94 687,45	
Grosses réparations	- 2 511,16		0,00	
Autres charges immobilières	80 205,13		57 535,64	
Sous-total 1		523 013,49		492 359,06
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	195 405,69		194 990,98	
Dotation aux amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Dotation aux provisions d'exploitation	0,00		7 322,47	
Provisions pour créances douteuses	1 846,19		11 206,83	
Provisions pour grosses réparations et remises en état	221 091,32		154 164,40	
Autres provisions d'exploitation	0,00		0,00	
Autres charges	1 702,06		10 010,43	
Sous-total 2		420 045,26		377 695,11
Charges financières				
Charges financières diverses	0,00		220,03	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		0,00		220,03
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles	0,00		0,00	
Sous-total 4		0,00		0,00
TOTAL DES CHARGES		943 058,75		870 274,20
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	1 745 703,28		1 800 941,65	
Charges facturées	328 654,48		340 135,97	
Produits annexes	1 628,12		0,00	
Sous-total 1		2 075 985,88		2 141 077,62
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation	0,00		0,00	
Reprise de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	22 161,86		878,57	
- Provisions pour grosses réparations et remises en état	74 591,32		74 164,40	
- Provisions pour risques et charges	0,00		0,00	
- Autres	0,00		0,00	
Transfert de charges d'exploitation	0,00		0,00	
Autres produits	3,79		2,15	
Sous-total 2		96 756,97		75 045,12
Produits financiers				
Produits financiers	61 330,13		87 673,46	
Reprise de provisions sur charges financières	0,00		0,00	
Sous-total 3		61 330,13		87 673,46
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	0,00		4 116,13	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		0,00		4 116,13
TOTAL DES PRODUITS		2 234 072,98		2 307 912,33
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		1 291 014,23		1 437 638,13

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 2012 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^{er} 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 (Etat 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.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi Immobilier, concernant la SCPI SG OUSTAL DES AVEYRONNAIS, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorés dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La société de gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	8 628,09			8 628,09
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	8 628,09	0,00	0,00	8 628,09
Immobilisations corporelles				
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
Sous-total 2	19 955 525,24	0,00	0,00	19 955 525,24
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics	75 000,00			75 000,00
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	75 000,00	0,00	0,00	75 000,00
TOTAL	20 039 153,33	0,00	0,00	20 039 153,33

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2012
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	8 628,09			8 628,09
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	8 628,09	0,00	0,00	8 628,09
Immobilisations corporelles				
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
Sous-total 2	440 898,45	0,00	0,00	440 898,45
TOTAL	449 526,54	0,00	0,00	449 526,54

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2012
Créances douteuses	3 013,35	11 206,83	878,57	13 341,61
Pertes et charges non récupérables		7 322,47		7 322,47
Travaux de Grosses Réparations	310 000,00	55 000,00	0,00	365 000,00
Travaux de remise en état	145 000,00	99 164,40	74 164,40	170 000,00
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	458 013,35	172 693,70	75 042,97	555 664,08

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2012
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	334 926,70		335 257,53	335 257,53
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 369,07	13 513,75		13 513,75
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13		2 451,13
Autres dettes d'exploitation	85 400,03	129 858,67		129 858,67
Dettes aux associés	366 296,97	366 341,87		366 341,87
Dettes fiscales	7 041,87	2 247,87		2 247,87
Autres dettes diverses	43 774,17	50 957,74		50 957,74
TOTAL	847 259,94	565 371,03	335 257,53	900 628,56

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2012
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges	75 000,00	75 000,00		75 000,00
Autres créances	0,00			0,00
Sous-total 1	75 000,00	75 000,00		75 000,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes	145,05	1 786,98		1 786,98
Créances locataires	50 145,40	26 811,60		26 811,60
Créances fiscales	3 200,54	48 933,53		48 933,53
Créances sur cession d'immobilisations				0,00
Autres créances	0,00	1 125,11		1 125,11
Sous-total 2	53 490,99	78 657,22		78 657,22
TOTAL	128 490,99	153 657,22		153 657,22

Compléments d'informations

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 31/12/2011	Variations		Situation de clôture au 31/12/2012
		+	-	
Autres produits				
Reprise de provisions pour risques et charges				
Reprise de provisions pour remise en état	77 102,48	0,00	2 938,08	74 164,40
Reprise de provisions pour grosses réparations	- 2 511,16		- 2 511,16	0,00
Total	74 591,32	0,00	426,92	74 164,40
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables	104,96	0,00	96,03	8,93
Impôts fonciers non refacturables	35 823,98	0,00	312,95	35 511,03
Taxes sur les bureaux			- 627,84	- 627,84
Taxes sur les ordures ménagères	282,62	9,58	0,00	292,20
TVA non récupérable	22 813,51	0,00	22813,51	0,00
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations				
Divers	21 180,08	543,40	0,00	21723,48
Total	80 205,15	552,98	23222,49	57 535,64
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	140 746,95	7 492,91		148 239,86
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	12 000,00	0,00	0,00	12 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	42 658,74	0,00	7 907,62	34 751,12
Total	195 405,69	7 492,91	0,00	194 990,98
Autres charges				
Dotation aux provisions pour risques et charges				
Dotation aux provisions pour remise en état	65 102,48	34 061,92		99 164,40
Dotation aux provisions pour grosses réparations	155 988,84	0,00	100 988,84	55 000,00
Total	221 091,32	34 061,92	0,00	154 164,40

Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

A l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, nous vous proposons de vous prononcer sur l'introduction dans vos statuts d'une disposition prévoyant la mise en place d'un Règlement Intérieur applicable au Conseil de Surveillance, qui viendrait préciser et compléter les droits et obligations des membres du Conseil de Surveillance ainsi que sa composition, sa mission et son fonctionnement.

Le principe de ce Règlement Intérieur serait acté dès à présent dans les statuts.

Un projet de Règlement Intérieur serait ensuite soumis à votre approbation l'année prochaine, lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2013.

Nous espérons que vous voudrez bien voter la résolution correspondante.

**La Société de Gestion,
AMUNDI IMMOBILIER**

Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance

RAPPORT GÉNÉRAL

Madame, Monsieur,

Comme les années précédentes, votre Conseil de Surveillance a assuré au cours de l'année 2012, 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 2012 et avons été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende.

Compte tenu de la conjoncture actuelle, une politique de prudence dans la gestion de notre SCPI a été préférée, qui se traduit par le maintien du dividende distribué.

Cependant, nous notons avec satisfaction une amélioration du prix de transaction des parts en 2012 et souhaitons que cette évolution se poursuive.

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

Commentaires sur les comptes et résultats 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 Euros par part en jouissance	Exercice 2011	Exercice 2012	Évolution en %
Résultat d'exploitation	43,9	48,2	9 %
Résultat financier brut (*)	2,19	3,13	30 %
Résultat exceptionnel	0	0	
Résultat (bénéfice)	46,09	51,33	10 %
Prélèvement sur le report à nouveau	1,91	- 3,33	
Abondement au report à nouveau			
Dividende	47,75	46,85	- 2 %
Dividende/PFL versé au Trésor	48,00	48,00	0 %

(*) Certificats de dépôts négociables

I/ Le résultat d'exploitation

La progression du résultat d'exploitation est liée principalement à la moindre dotation à la provision pour grosses réparations sur la période. La révision du plan quinquennal était venue en effet impactée de manière plus significative les comptes clos au 31 décembre 2011.

Hormis les loyers, le résultat d'exploitation inclut également les charges variables immobilières (charges locatives, assurances, impôts, honoraires de commercialisation, etc.) et les charges fixes telles que les honoraires d'expertise ou encore les frais d'administration de la SCPI (Assemblées générales, rapport annuel, bulletins d'information, etc.).

Le poste de charges comprend également les honoraires de la société de gestion. Cette rémunération est assise sur les recettes encaissées et sur les produits financiers. La commission de gestion s'élève à fin 2012 à 148 240 €.

Entre 2012 et 2011 la commission de gestion basée sur les loyers encaissés a augmenté de 5 %, consécutivement à la hausse des loyers.

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

1 - Mouvements de parts

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

Marché des parts

En 2012, 278 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 243,4 K€, soit une augmentation de 4,12 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part de 870 € hors frais en janvier 2012 a augmenté pour s'établir en décembre à 875,00 € (955,50 € frais inclus).

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 Nord Midi Pyrénées.

Le taux moyen sur 2012 est de 3 % contre 0,85 % sur 2011. Ce même taux s'établissait à 0,75 % en 2010.

Le taux moyen de la rémunération des comptes de dépôts est de 0,35 % pour 2012, donc inférieure aux CDN.

III/ Le résultat

Le résultat courant de la SCPI est de 1 437 638,13 euros en hausse de 11 % par rapport à 2011.

IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice 2012 est fixé à 46,85 € par part (optant au PFL) et 48 € par part (non optant).

Après affectation du résultat 2012, le report à nouveau, passera à 40,73 € par part, à 44,06 € par part.

V/ Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel de 2013, la société de gestion décide de porter le niveau d'acomptes trimestriels à 12 € par part, soit une distribution annuelle provisoire relative à l'exercice 2013 de 48 € par part.

Pour apprécier le résultat, nous vous rappelons l'évolution du résultat par part des années 2007 à 2012 :

Reprise historique

2007	2008	2009	2010	2011	2012	Évolution 2011/2012
45,17 €	52,46 €	45,77 €	49,58	46,09	51,33	11 %

Au 31 décembre 2012, les parts en attente de cession représentaient 0,05 % de la capitalisation et les demandes d'achat, soit 33 parts, représentaient 0,12 % de la capitalisation.

Il y a eu en 2012 une distribution par part de 48 €, pour un rendement rapporté au prix d'exécution du 31/12/2011 de 5,22 % hors frais (4,78 % frais inclus).

Gré à gré

En 2012, les transactions sur le marché de gré à gré ont concerné 100 parts portant le volume total des transactions pour l'année 2012, tous marchés confondus à 378 parts, soit 1,35 % de la capitalisation contre 1,28 % en 2011.

2 - Valeur de la société

La valeur nette vendeur du patrimoine immobilier résultant des expertises fin 2012 (26,7 M€) ce qui porte la valeur de réalisation à 1 047,76 € par part (contre 1 028,19 € par part en 2011).

La valeur de réalisation se situe 35,5 % au dessus du prix de souscription d'origine qui était de 762,24 €.

Conventions et rémunération de la Société de gestion

Le Conseil rappelle la commission perçue par la Société de gestion pour l'exercice 2012 :

- 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 2012.
- 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 76,22 € TTC (63,73 € HT) 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 45,45 € TTC (38 € HT) par acte.

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.

Conclusion

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la S.C.P.I. 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 21 797 351,53 € soit 778,20 € 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 29 347 724,74 € soit 1 047,76 € par part,
- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine. Elle s'élève à 32 634 819,20 € soit 1 165,11 € 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,
M. Roger RIBEIRO**

RAPPORT SPÉCIAL

Madame, Monsieur,

A l'occasion de la présente Assemblée Générale Mixte, il vous est proposé de vous prononcer sur l'introduction dans vos statuts d'une disposition prévoyant la mise en place d'un Règlement Intérieur applicable au Conseil de Surveillance, dont un projet serait soumis à votre approbation l'année prochaine, lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2013.

Nous vous recommandons l'adoption de la résolution correspondante qui est soumise à votre approbation.

**Le Président du Conseil de Surveillance,
M. Roger RIBEIRO**

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2012

Aux associés,

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 2012 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la SCPI L'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.

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 les éléments suivants :

- 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 grosses réparations 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 la valeur estimée de l'immeuble communiquée par la Société de Gestion dans l'état du patrimoine et la valeur vénale déterminée 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.

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, le 2 avril 2013,

Les commissaires aux comptes
MAZARS
GILLES DUNAND-ROUX
CHRISTIAN RUBIO
CHRISTIAN RUBIO

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations 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 estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée

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, a décidé de maintenir la rémunération de la société de gestion, pour l'exercice 2012, à 8 % hors taxes de l'ensemble des recettes locatives hors taxes et 4 % hors taxes annuel forfaitaire sur les produits de gestion de trésorerie.

Pour l'exercice 2012, cette rémunération s'est élevée à 148 240 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 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 50 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2012, aucune dépense n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie et Millau, le 2 avril 2013,

Les Commissaires aux comptes

MAZARS
GILLES DUNAND-ROUX
CHRISTIAN RUBIO
CHRISTIAN RUBIO

Texte des résolutions

RÉSOLUTIONS À TITRE ORDINAIRE

Première résolution - Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2012

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

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

approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2012, tels qu'ils lui sont présentés dans le rapport annuel.

Deuxième résolution - Approbation des conventions réglementées

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

Troisième résolution - Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution - Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution - Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos en 2012 s'élevant à 1 437 638,13 € de la manière suivante :

- 1 344 483,91 € à titre de dividendes, soit 48 € par part, correspondant au montant des acomptes déjà mis en paiement au titre de cet exercice,
- 931 154,22 € au compte de report à nouveau qui s'établira ainsi à 1 234 128,18 €, soit 44,06 € par part.

Sixième résolution - Approbation des valeurs de la SCPI

Conformément aux dispositions de l'alinéa 3 de l'article L 214-78 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI au 31 Décembre 2012, telles qu'elles sont déterminées par la Société de Gestion dans l'annexe à son rapport, soit :

- la valeur nette comptable : 21 797 351,53 € soit 778,20 € par part,
- la valeur de réalisation : 29 347 724,74 € soit 1 047,76 € par part,
- la valeur de reconstitution : 32 634 819,20 € soit 1 165,11 € par part.

Septième résolution - Rémunération de la Société de Gestion

À compter de ce jour, et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2013, l'Assemblée Générale décide de fixer les commissions de gestion perçues par la Société de Gestion à :

- 8 % HT des recettes locatives HT encaissées,
- 4 % HT des produits de trésorerie de l'exercice clos en 2013.

Cette rémunération respecte le plafond statutaire de la commission de gestion fixé à 10 % HT du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Huitième résolution - Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 6 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice clos en 2013.

Les frais de déplacement seront remboursés dans le cadre des règles communiquées au Conseil de Surveillance.

Neuvième résolution - Autorisation d'emprunt et d'acquisitions payables à terme

Conformément aux dispositions de l'article L 214-72 du Code monétaire et financier, l'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts, à assumer des dettes et à procéder à des acquisitions payables à terme, au nom et pour le compte de la SCPI, aux conditions qu'elle jugera convenables et dans la limite d'un montant maximum de 400 000 €.

Cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2013.

Dixième résolution - Autorisation de refacturation de la cotisation ASPIM

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à refacturer à la SCPI le montant de la cotisation annuelle versée à l'Association Française des Sociétés de Placement Immobilier au titre de l'exercice clos en 2013.

RÉSOLUTIONS À TITRE EXTRAORDINAIRE

Onzième résolution - Modification statutaire relative à l'instauration d'un Règlement intérieur

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport de la Société de Gestion et du rapport du Conseil de Surveillance, décide, de compléter l'article XIX des statuts de la SCPI (Conseil de surveillance), en y ajoutant un dernier paragraphe rédigé comme suit :

"ARTICLE XIX - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Règlement intérieur

Un règlement intérieur du conseil de surveillance précisera et complètera les droits et obligations des membres du conseil de surveillance ainsi que la composition, la mission et le fonctionnement du conseil de surveillance.

Le règlement intérieur sera adopté lors de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 et pourra être modifié par décision de l'assemblée générale ordinaire des associés de la Société."

La présente modification de l'article XIX des statuts de la Société (Conseil de surveillance) prendra effet immédiatement.

Douzième résolution - Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévus par la loi.



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 SA - 12, place des États-Unis, 92127 Montrouge Cedex
784 608 416 RCS NANTERRE - SA au capital de 7 494 061 611 €uro

RA 2012

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

L'Oustal des Aveyronnais
Visa SCPI n° 03-03 du 28/02/2003
Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS