

L'Oustal des Aveyronnais



Rapport annuel 2016

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2016	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	16
Situation des investissements au 31 décembre 2016	18
Comptes annuels au 31 décembre 2016	19
Règles et méthodes comptables	22
Compléments d'informations	23
Rapport général du Conseil de surveillance	26
Rapports des Commissaires aux comptes	28
Texte des résolutions	30
Annexe I – Recommandations pratiques pour voter	33

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2016

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance - L'Oustal des Aveyronnais

Président	Roger RIBEIRO
Vice-président	Gérard PALOC
Secrétaire	Guy VERDIER
Membres	Jacques COUDERC Jacques GINESTE Jacques LOUBIERE François MARTY Alain MEDAL Catherine MIRAGLIA MUTUELLE VIA SANTÉ - Représentée par Denis SAULES Raymond NOYER

Commissaires aux Comptes

Titulaires	CABINET MAZARS Monsieur Christian RUBIO
Suppléants	Monsieur Didier RUBIO Monsieur Pierre MASIERI

Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

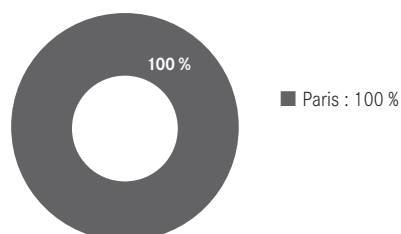
au 31 décembre 2016

Date de création	1993
Nombre de parts	28 010
Valeur de réalisation	36 162 093 €
Nombre d'associés	1 643
Nombre d'immeubles	1
Surface du patrimoine	6 660 m²
Nombre de locataires	103
Taux d'occupation financier annuel	88,71 %
Résultat par part	40,50 €
Dividende par part (non optant au PFNL)	44,00 €
Dividende par part (optant au PFNL)	42,48 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016) (RAN)	49,76 €

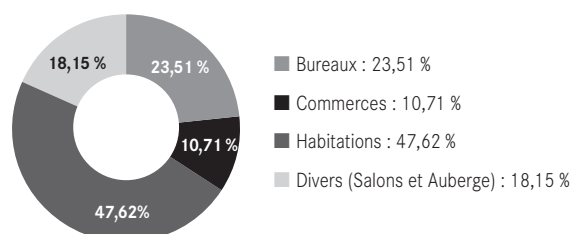
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

Répartition du patrimoine

Valeurs vénale par zones géographiques



Valeurs vénale par type de locaux



Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier d'entreprises et résidentiel en 2016 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 la SCPI L'Oustal les Aveyronnais.

Le contexte macro-économique

L'année 2016 a été marquée par deux événements politiques inattendus : le vote des Britanniques en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, en juin, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, en novembre. En fin d'année, la visibilité concernant les conséquences de ces deux événements restait très limitée.

En France, la croissance du PIB a rebondi en fin d'année mais a été modérée sur l'ensemble de 2016, à 1,1 % soit légèrement moins qu'anticipée. En zone euro, la reprise économique a continué en 2016, quoique toujours à un rythme plus lent que lors des cycles précédents et avec d'importantes différences entre pays : fort rebond en Espagne, croissance soutenue en Allemagne, faiblesse récurrente en Italie.

Sur un plan monétaire, au vu de la croissance et de l'inflation toujours faibles, et compte tenu des risques persistants, la Banque Centrale Européenne a maintenu une politique très accommodante. Elle a ainsi, notamment, baissé ses taux directeurs en mars 2016 et décembre 2016, et a déclaré en décembre 2016 qu'elle réduirait, à partir d'avril 2017, le volume mensuel de son programme d'achat de créances (de 80 à 60 Mds d'euros) mais étendrait sa durée au moins jusqu'en décembre 2017 (contre mars 2017 annoncé précédemment).

La conjoncture immobilière - Immobilier d'entreprise

Le marché de la location

Le marché des bureaux en Ile-de-France

Une année active malgré le contexte économique fragile

Malgré un contexte économique fragile, les commercialisations de bureaux franciliens ont atteint 2,4 millions de m². En hausse annuelle de 7 %, ce niveau dépasse la moyenne sur 10 ans et en fait la 4^{ème} meilleure année de la décennie. La bonne performance de 2016 s'explique par le rebond des grandes transactions (> 5 000 m²), 65 opérations pour 891 100 m².

Les performances géographiques ont été inégales. 2016 a ainsi été l'année de Paris intra-muros et La Défense : malgré une offre immédiate restreinte, Paris Centre Ouest est dans la lignée de son excellente année 2015, et Paris Sud et La Défense signent des volumes commercialisés records, en particulier grâce aux grandes transactions. Le Croissant Ouest (Périphérie ouest de Paris) a sous-performé en 2016, sous l'effet d'une faible activité sur les grandes surfaces. Malgré un rebond en fin d'année, les commercialisations en 1^{ère} et 2^e Couronnes demeurent, sur l'ensemble de 2016, en dessous de leur moyenne décennale.

Le bon niveau de commercialisation a favorisé une diminution des bureaux vides : au 31 décembre 2016, 3,5 millions de m² étaient disponibles en Ile-de-France. Après un 6^e trimestre consécutif de baisse, le taux de vacance francilien atteint 6,2 %, au plus bas depuis 2009. L'écart persiste entre marché parisien d'un côté et le marché périphérique de l'autre. Ainsi le taux de vacance de Paris Centre Ouest (Nord-Ouest de Paris intra-muros) atteint 3,6 % fin 2016, un point bas en près de 15 ans alors que celui de La Défense et du Croissant Ouest tutoie les 10 % malgré une baisse sur 1 an.

Au-delà des volumes globaux, les surfaces neuves ou restructurées, particulièrement appréciées des grands utilisateurs, atteignent un point bas en près de 10 ans avec 15 % de l'offre disponible fin 2016, contraignant la palette de choix des utilisateurs.

Même si des signes d'amélioration du marché locatif sont à signaler (augmentation de la demande placée, baisse du taux de vacance, raréfaction de l'offre neuve) cela ne suffit pas encore à voir une augmentation généralisée des loyers qui restent sous pression d'une réalité économique (fortes mesures d'accompagnements) et seuls les meilleurs biens parisiens ont connu de légères hausses de loyer en 2016.

Le marché des entrepôts

2016, année record pour la logistique

Après une année 2015 très active, 2016 signe un record de commercialisation sur le marché français de la logistique avec 3,7 millions de m². Ce résultat a été favorisé par les 16 opérations portant sur des entrepôts XXL (> 50 000 m²) pour un total de 1,1 million de m² mais aussi par la forte activité de l'e-commerce et des distributeurs.

Les valeurs faciales ont été globalement stables au 4^e trimestre 2016, avec des valeurs allant jusqu'à environ 60 euros/m²/an en Ile-de-France, 46 €/m²/an en Rhône Alpes.

Le marché des commerces

Les enseignes poursuivent leurs stratégies de repositionnement

Bien que les dépenses de consommation des ménages en France aient rebondi en 2016, avec + 1,8 % soit la plus forte augmentation en 9 ans, les valeurs locatives des meilleures localisations sont globalement stables sur 1 an, tandis qu'elles ont tendance à baisser sur les axes secondaires. Cela s'explique par le fait que les enseignes poursuivent l'évolution de leurs stratégies commerciales complémentaires d'une offre en ligne, en privilégiant les meilleurs emplacements au détriment des zones secondaires.

Le marché de l'investissement

Près de 26 Mds d'euros d'investissements ont été, à ce stade, recensés en France. Les bureaux restent, de loin, la 1^{ère} classe d'actifs, suivis par les commerces (avec environ 3,7 Mds d'euros investis, en retrait malgré de forts volumes pour les *retail parks*) et les locaux d'activités et logistique avec 2,8 Mds d'euros, en forte croissance (2^e meilleure année en près de 15 ans).

Les localisations traditionnelles de Paris et de sa périphérie ouest ont eu la faveur des investisseurs en 2016, cumulant près de 70 % des investissements hors hôtellerie. Les chiffres provisoires dénotent une part plus réduite des investissements en régions (14 % des volumes hors hôtellerie) qui sera fort probablement révisée à la hausse courant 2017.

Conséquence de la forte concurrence entre investisseurs pour des actifs loués et bien localisés, de nouvelles baisses de taux *prime* ont été actées au 4^e trimestre 2016. Pour les actifs de bureaux, la compression a eu lieu sur plusieurs marchés périphériques, mais aussi dans le Quartier Central des Affaires qui a atteint un nouveau plancher historique à 3 %.

Face à ces rendements prime sur les immeubles loués, certains investisseurs poursuivent leurs stratégies de VEFA (Ventes en Etat Futur d'Achèvement), notamment "en blanc" (sans locataire au moment du lancement des travaux). Celles-ci ont davantage concerné la 1^{ère} Couronne.

Les perspectives 2017

Au niveau économique, le scénario central est celui de la poursuite de la reprise économique modérée en Europe continentale. La croissance du PIB français devrait ainsi être proche de 1,2 % en 2017. Les taux à 10 ans devraient augmenter légèrement en 2017 par rapport à 2016, ce qui est par exemple déjà le cas pour la France depuis le 4^e trimestre 2016. Notons aussi que l'environnement reste incertain, avec notamment le début des négociations du Brexit et un calendrier électoral chargé en Europe avec des élections majeures aux Pays-Bas, en France, en Allemagne, et potentiellement en Italie.

Au niveau immobilier, suivant le scénario central, la part de bureaux vacants devrait reculer légèrement en Ile-de-France, et les grandes surfaces de qualité devraient rester un produit assez rare. Au niveau des loyers, une hausse pourrait être constatée pour les meilleurs biens des secteurs où l'offre est insuffisante.

La demande des investisseurs en biens immobiliers devrait rester élevée, même si l'élection présidentielle française pourrait peser dans un premier temps sur les décisions de certains investisseurs étrangers. L'offre demeurant contrainte, les taux de rendement pour les bureaux devraient rester bas, dès lors que l'actif est bien placé, loué et de qualité.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Le marché de l'acquisition

Un marché de l'acquisition très actif dans l'ancien avec des disparités dans les évolutions de prix entre les villes

Après une reprise amorcée en 2015, 2016 a affiché un record de ventes dans l'ancien, avec près de 845 000 ventes attendues soit + 5 % en 1 an. Si les prix avaient été stables en 2015, une légère augmentation a été observée en 2016, au 3^e trimestre les prix ont crû de 1,7 % sur 1 an (2,2 % en Ile-de-France et 1,5 % en régions). Derrière les indices nationaux se cachent de grandes disparités entre les villes. La hausse du nombre de transactions touche la quasi-totalité des départements, mais c'est au niveau des prix que se creuse l'écart entre les villes. Au 3^e trimestre, le prix médian au m² des appartements anciens a ainsi crû fortement à Bordeaux (9,8 %) et dans une moindre mesure à Amiens (5 %), Nantes (4,8 %) ou Paris (3,6 %). Ils ont été proches de la stabilité à Nice (0 %), Grenoble (-0,3 %) ou Marseille (-0,7 %) tandis que des baisses sensibles ont été observées par exemple à Rouen, Saint-Etienne (-2,9 %), Dijon (-4,6 %), Poitiers (-5,6 %) ou Limoges (-5,6 %).

Dans le neuf, les ventes promoteurs ont sensiblement crû en 2016 avec 125 000 unités, soit + 21 % sur 1 an, une hausse proche de celle observée en 2015. Si les records de 2006-2007 (127 000 unités par an) n'ont pas été atteints, les niveaux de 2016 en sont proches. Le délai moyen d'écoulement de logements neufs (achevés, en cours ou en projet), qui est le ratio entre l'encours et les ventes, est en baisse annuelle. Il atteint un niveau relativement bas, à près de 9 mois de vente fin 2016 mais reste supérieur au niveau moyen observé entre 1998 et 2011. Le prix de réservation des logements neufs (promoteurs) est en hausse, +2 % en 1 an au 3^e trimestre 2016.

La forte activité provient essentiellement de la faiblesse des taux d'emprunt et des aides pour le neuf (Prêt à taux zéro et dispositif Pinel) et a donc des déterminants différents des cycles classiques.

Résumé de l'activité de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais en 2016

Au 31 décembre 2016, le résultat comptable de votre SCPI L'Oustal des Aveyronnais (de 40,50 € par part) est en baisse par rapport à l'exercice 2015 tel que cela avait été anticipé.

Cela s'explique par :

- la baisse des produits locatifs liés à la vacance de 462 m² de bureaux sur le 1^{er} semestre et à l'impact de la franchise sur le 2^e semestre même si les locaux ont rapidement trouvé preneur,
- la baisse des produits financiers avec l'arrivée à échéance en milieu d'année d'un dépôt à terme signé en 2011 à des conditions très favorables,
- la hausse des travaux de remise en état des appartements avec le renouvellement progressif des équipements des kitchenettes.

2016 a également été marquée par l'achèvement des travaux d'étanchéité des parkings et de changement de la climatisation pour la partie bureau. La distribution de l'exercice 2016 s'est établie à 44,00 € pour une part en pleine jouissance, conforme au prévisionnel.

La valeur d'expertise du patrimoine de L'Oustal des Aveyronnais s'élève à 33 600 000 €, en hausse de 9,8 % sur un an, ce qui est dû à la signature de baux (relocation des 462 m² de bureaux et renouvellement du bail des Salons) et à la forte appréciation des actifs parisiens.

Le marché de la location

Les locations en hausse

Une hausse du nombre de locations (+11 %) et une baisse des loyers ont eu lieu en 2015. Une poursuite de cette augmentation des volumes a été observée sur les 10 premiers mois de 2016 (+9 %) ainsi qu'une légère augmentation des loyers (1 %).

Des disparités subsistent et les villes de plus petite taille sont en moyenne plus concernées par les baisses de loyer.

Les perspectives 2017

Les facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorable à la demande d'immobilier résidentiel en 2017. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément déterminant de l'évolution de cette demande en 2017. Les taux des titres d'Etat à 10 ans, qui ont augmenté depuis la fin 2016, devraient croître encore légèrement en 2017 ce qui pourrait faire croître légèrement les taux de crédit. Si l'on ajoute de faibles perspectives de croissance en 2017, les transactions dans l'ancien pourraient baisser d'environ 5 % en 2017 (tout en ayant une hausse des prix de l'ordre de 2 à 3 % en moyenne). Dans le neuf, les mesures d'aides devraient maintenir un niveau des ventes stable.

Sources : Clameur, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Crédit Agricole, Notaires de France, CBRE, Immostat, CNCC, Cushman & Wakefield, Insee, Les Echos

Les perspectives 2017 de la SCPI L'Oustal des Aveyronnais

La campagne de travaux initiée en 2015 va se poursuivre en 2017/2018 (parties communes des étages d'habitation, nettoyage et reprise de la façade) de façon à maintenir l'immeuble dans un bon état technique et de le rendre attractif pour les locataires.

Compte tenu des travaux prévus en 2017, du congé reçu sur 110m² de commerce (loyer annuel de 30 K€), le résultat prévisionnel 2017 devrait être proche de 44 € par part.

Ainsi, la Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, envisage de maintenir la distribution 2017 à un niveau identique à celle de 2016, soit les trois premiers acomptes sur la base de 11 € par part et par trimestre, et d'ajuster le dernier en fonction des événements intervenus durant l'année avec un objectif de distribution de 44 € par part pour cette année.

Rapport de la Société de Gestion

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)	31/12/15 (a)	31/12/16 (b)	var. (b-a)/(a)
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	1 736 955,29	1 612 850,53	-7 %
Autres produits	16 704,55	654,72	-
Produits financiers ⁽²⁾	125 542,25	69 042,59	-45 %
Sous-total	1 879 202,09	1 682 547,84	-10 %
Charges immobilières ⁽³⁾	-96 978,68	-95 620,42	-1 %
Frais généraux	-252 379,15	-250 399,96	-1 %
Travaux de remise en état	-6 715,03	-76 609,42	-
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-106 512,92	-23 244,50	-78 %
Provisions pour charges non récupérables	-68 805,73	-102 819,97	49 %
Charges financières sur emprunts			
Résultat exceptionnel	0,00	623,38	-
RÉSULTAT COMPTABLE	1 347 810,58	1 134 476,95	-16 %
Résultat comptable par part	48,12	40,50	-16 %
Dividendes par part (Non-Optant au PFNL)	48,00	44,00	-8 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	53,26	49,76	-7 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives,

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

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

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les produits

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	var. (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière	1 736 955	1 612 851	-7 %
Autres produits	16 705	655	-
Produits financiers	125 542	69 043	-45 %
Total	1 879 202	1 682 548	-10 %

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 90,57 % au 1^{er} trimestre, de 89,98 % au 2^e trimestre, de 87,58 % au 3^e trimestre, et de 90,67 % au 4^e trimestre.

Le taux d'occupation financier annuel est de 88,71 % en 2016 ⁽¹⁾.

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

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

Les locaux vacants

Au 31 décembre 2016, le patrimoine était intégralement loué.

Les baux 2016

En 2016, 32 baux ont été signés pour les logements

- 1 bail a été signé pour 558 m² (462 m² + 96 m²) de bureaux,
- 2 renouvellements avec des locataires en place pour Les Salons de l'Aveyron et l'Auberge Aveyronnaise,
- 1 renouvellement en cours (184 m²) après réduction de surface.

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

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	var. (b-a)/a
Charges immobilières			
Entretiens et réparations	-14 188	-11 639	-18 %
Assurances	-8 311	-8 000	-4 %
Honoraires	-2 200	-11 515	-
Impôts fonciers et fiscalité			
immobilière	-70 152	-63 283	-10 %
Autres	-2 1274	-1 184	-44 %
Total	-96 979	-95 621	-1 %

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)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-142 746	-126 894	-11 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-14 400	-8 500	-41 %
Frais divers de gestion	-95 233	-115 006	21 %
Total	-252 379	-250 400	-1 %

La commission de gestion est calculée au taux de 8 % HT sur les loyers encaissés et 4 % HT sur les produits de trésorerie, conformément aux résolutions votées lors de l'Assemblée Générale sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2014.

Il convient de préciser que :

- les frais divers de gestion incluent notamment les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'Assemblée Générale pour 36 577 €, honoraires divers pour 57 156 €, les frais bancaires pour 8 306 € ainsi que la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises et la TVA non récupérable pour 13 705 euros, inclus en 2016.

L'entretien et la réparation des immeubles

Provision pour Grosses Réparations (en euros)	31/12/2015	31/12/2016
Stock initial	616 000	292 000
Dotation aux provisions	292 000	0
Reprises de provisions	-616 000	-67 773
Stock fin de période	292 000	224 227

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 L'Oustal des Aveyronnais est de procéder à une dotation annuelle sur la base de 2,5 années glissantes suivant la date de clôture.

L'impact en compte de résultat correspond à la dotation au titre de cette provision, ainsi que des dépenses réalisées au cours de l'exercice.

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Le plan pour les trois prochaines années est le suivant :

Plan gros travaux au 31/12/16 (en euros)	2017	2018	2019	2020	2021	Total plan
Montant	167 000	125 000	0	0	0	292 000
%	100 %	100 %	50 %			
Provision au 31/12/16	167 000	125 000	0	0	0	292 000

Remises en état

Le poste "remise en état" s'établit à 76 609 € et inclut les dépenses de la période à hauteur de 76 609 €.

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 2016, 105 000 €.

(en euros)	31/12/2015	31/12/2016
Stock initial	105 000	105 000
Dotation aux provisions	6 715	76 609
Reprises de provisions	-6 715	-76 609
Stock fin de période	105 000	105 000

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					Total
	2017	2018	2019	2020	2021	
Plan remise en état au 31/12/2015	35 000	35 000	35 000	35 000	35 000	175 000
%	100 %	100 %	100 %			
Provision au 31/12/2016	35 000	35 000	35 000			105 000

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépreciations des créances locataires (en euros)	31/12/2015	31/12/2016	var .
Stock début de période	19 353,29	13 093,36	-32,35 %
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	0	24 214,50	-
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-6 259,93	-1 563,46	-75,02 %
Stock fin de période	13 093,36	35 744,40	-

Contentieux significatifs

Aucun contentieux significatif au regard de la taille de la SCPI n'a été signifié au cours de l'exercice.

Charges financières sur emprunt

Néant.

Les résultats

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	var. (b-a)/a
Résultat comptable	1 347 811	1 134 477	-16 %
Résultat comptable par part	48,12	40,50	-16 %

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à 40,50 €.

La distribution

La distribution courante de 2016

La distribution courante de l'exercice 2016 s'est établie à 1 232 440,00 € non optant au PFNL et la distribution pour une part en pleine jouissance est de 44,00 €.

Acomptes de distribution et report à nouveau (en euros)	2016	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	1 491 751,87	53,26
Résultat comptable	1 134 476,72	40,50
Distribution annuelle non-optant	-1 232 440,00	-44,00
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	1 393 788,59	49,76

Distribution optant au PFNL

Lors de la distribution 2016 il a été défalqué de vos acomptes trimestriels une part du prélèvement forfaitaire non 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.

Distribution prévisionnelle 2017

Compte tenu de la hausse des produits anticipée sur 2017 (relocation des bureaux mais congés d'un commerce à compter de mi-2017), la Société de Gestion, en accord avec votre Conseil de Surveillance, envisage de maintenir la distribution 2017 à un niveau identique à celle de 2016, soit les trois premiers acomptes sur la base de 11 € par part par trimestre, et d'ajuster le dernier en fonction des événements intervenus durant l'année avec un objectif de distribution de 44 € par part pour cette année.

Rapport de la Société de Gestion

Les expertises

La société CBRE, expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2016 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 33 600 000 € hors droits et à 36 200 000 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2016 de 36 162 093,21 € soit une hausse de 8,20 % par rapport à 2015.

(en euros)	2015	2016	Évolution 2015/2016
Valeur de réalisation	33 421 085,65	36 162 093,21	8,20 %

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

Le marché des parts

La loi du 9 juillet 2001 a supprimé la notion de prix conseillé et depuis le 1^{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.

Marché secondaire

276 parts ont été échangées sur le marché secondaire au cours de l'année 2016.

Date	Nombre de parts échangées	Prix de confrontation (€) (Hors Frais)
29/01/16	10	1 030
29/02/16	13	1 030
31/03/16	35	1 030
29/04/16	33	1 100
31/05/16	25	1 035
30/06/16	25	1 050
29/07/16	94	1 050
31/08/16	2	1 050
30/09/16	10	1 050
31/10/16	1	1 055
30/11/16	12	1 172,9
30/12/16	16	1 100

51 parts sont en attente de cession au 31/12/2016.

Marché de gré à gré

Au total 22 parts ont été échangées de gré à gré au cours de l'année 2016.

Performances

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

Taux de rentabilité interne (TRI) à 5 ans : 6,38 %

Taux de rentabilité interne (TRI) à 10 ans : 9,70 %

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Distribution	44,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	48,00 €	46,51 €	44,00 €	41,74 €	40,00 €
dont Revenus non récurrents ⁽²⁾	7,95 %	-	1,96 %	-	-	3,98 %	-	4,65 %	-	-	-	-
Prix n	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Taux de distribution	3,81 %	4,40 %	4,57 %	4,86 %	5,02 %	5,13 %	5,84 %	6,48 %	6,16 %	6,01 %	5,72 %	5,83 %

RAN : Report à nouveau

PVI : Plus value immobilière

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

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

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

	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Prix n	1 156,18 €	1 090,90 €	1 049,70 €	986,85 €	956,03 €	935,65 €	822,03 €	740,67 €	755,00 €	731,85 €	729,34 €	686,39 €
Variation n/n-1	5,98 %	3,92 %	6,37 %	3,22 %	2,18 %	13,82 %	10,98 %	-1,90 %	3,16 %	0,34 %	6,26 %	-

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

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

Profil de risque

Risque de Marché

a. Risque immobilier

- **Type de stratégie immobilière** : La Société a pour objet d'acquérir et de gérer un patrimoine immobilier locatif. Pour l'optimisation de la gestion, la société peut procéder à des travaux d'amélioration, et à titre accessoire à des travaux d'agrandissement et de reconstruction, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles acquis et céder des éléments de patrimoine immobiliers à condition que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

La société a investi dans un immeuble mixte situé à Paris 12ème, comprenant des bureaux, des commerces, des salons de réception et des habitations.

La valeur vénale hors droits de l'immeuble a augmenté sur l'année et s'élève à 33 600 000 € au 31/12/2016.

- **Risque sur l'investissement de la collecte** : L'Oustal des Aveyronnais est une structure à capital fixe. Il n'y a donc pas de risque sur l'investissement de la collecte à ce stade.
- **Risque locatif** :
 - Le taux d'occupation financier en 2016 est de 88,71 % relativement stable au cours de l'année 2016 pour atteindre 90,67 % au 4^e trimestre.
 - Les surfaces de bureaux vacantes expliquant cette baisse du taux d'occupation financier ont été relouées mi-2016 mais l'impact positif sur le TOF n'interviendra qu'à compter de 2017 à cause de la franchise accordée.
- **Diversification des risques immobiliers** : conformément à la stratégie annoncée, la diversification des risques est très limitée :
 - Granularité du portefeuille d'actifs :
 - Le portefeuille est concentré sur un immeuble parisien comprenant 103 locataires.
 - Le loyer du plus gros locataire représente 25,27 % des loyers quittancés.
 - Diversification sectorielle satisfaisante :
 - 47,62 % en habitation,
 - 23,51 % en bureaux,
 - 10,71 % en commerces,
 - 18,15 % en salons et auberge.

b. Risque de taux / change

- Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié à l'endettement. En effet, au 31 décembre 2016, la SCPI n'a contracté à aucun emprunt.
- Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

Risque de crédit et de contrepartie

- Le risque de contrepartie se concentre sur les locataires.
- Les dotations nettes aux provisions pour créances locatives douteuses correspondent à 1,40 % des loyers quittancés en 2016 (soit une dotation nette). Il y a eu 593€ de créances irrécouvrables passées en 2016 (annulations de soldes locataires sortis avant 2010).
- Il n'y a pas de risque spécifique significatif constaté à ce stade.

Risque de liquidité

- **Liquidité des parts** : Le fonds est une SCPI à capital fixe. La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie.
Elle est assurée par un marché secondaire peu animé. Les cessions se sont faites en 2016 à des prix inférieurs à la valeur de réalisation. En 2016, 276 parts ont été échangées sur le marché secondaire (soit 0,99 % des parts) et 51 parts sont en attente de cession au 31/12/2016. Il y a eu 22 parts échangées de gré à gré sur ce produit.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

Levier

Le fonds n'a pas recours à l'endettement.

Cependant, il existe une autorisation et un plafond pour contracter des emprunts et les acquisitions payables à terme. En effet, ce plafond voté en Assemblée Générale des Actionnaires est de 400 000 € au 31/12/2016. Cette autorisation peut être modifiée à la prochaine Assemblée Générale.

Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

Rapport de la Société de Gestion

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2017

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

Fiscalité des revenus

Associés personnes physiques

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

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu 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 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).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (15,5 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune

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

Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

Ainsi, 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 associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et

revenus de capitaux mobiliers). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

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. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Fiscalité des plus-values

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

Associés personnes physiques

Plus-values immobilières

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'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

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

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

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

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement 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 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible).

Associés personnes morales

Plus-values immobilières

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède

5 % du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values immobilières.

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

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (BIC/BNC/BA et IS).

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values mobilières.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

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

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
40,50	44,00	31,48	26,28	5,20

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2016.

Rapport de la Société de Gestion

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

Mesdames, Messieurs,

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour L'Oustal des Aveyronnais, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

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

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Tout membre du Conseil de Surveillance ne peut cumuler plus de quatre mandats dans des Conseils de Surveillance des S.C.P.I. gérées par la Société de Gestion.

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

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

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

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

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

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

Rôle et fonctionnement général du Conseil

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

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. La Société de Gestion convoque au minimum 2 réunions du Conseil de Surveillance par exercice (en mars et début décembre). L'ordre du jour des réunions est établi conjointement entre la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance et comporte toujours un point sur les questions diverses.

Les réunions ont lieu au siège social ou tout autre endroit désigné dans la convocation.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1 - Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2 - Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

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

- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;
- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;

– Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :

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

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

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

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau** est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2^e degré 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.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

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

3 - Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
 - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
 - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
 - Le suivi des réclamations clients.
 - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

4 - Dispositif de gestion des risques

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 10 février 2016, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2015 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016 et reconduite en 2016.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2016, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Inspection Générale du Groupe.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2016, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 97 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2016) s'est élevé à 7 971 554 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 573 870 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 397 684 € euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

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

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 personnes au 31 décembre 2016) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 personne au 31 décembre 2016), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différées) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Rapport de la Société de Gestion

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

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

Critères non-financiers usuels :

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

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

3. Fonctions de support et de contrôle

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

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

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

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

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

A ce titre, notamment,

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

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

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et ce dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinto, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être) l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif au sein de chaque SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase d'acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (34 membres en 2016). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre annuel de la Performance Énergétique et Environnementale du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (6 500 bâtiments et 27,5 millions de m² en 2016).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs. Une charte a été publiée en 2016 et fait l'objet d'un déploiement auprès des membres de l'ASPIM pour une meilleure information des porteurs de parts.

Concernant L'Oustal des Aveyronnais

Dès que c'est possible les travaux entrepris le sont avec une recherche d'amélioration des performances énergétiques et thermiques. Ainsi, des travaux sont en cours depuis 2015 portant sur la climatisation et la remise en état des logements, permettant à la fois d'améliorer le confort des utilisateurs et d'optimiser les performances énergétiques en privilégiant une technologie moins économe.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	2015	2016
Valeurs de la société		
Valeur comptable	22 054 975,94	21 957 012,66
Valeur de réalisation	33 421 085,65	36 162 093,21
Valeur de reconstitution	37 402 560,37	40 802 142,18
Valeurs de la société ramenées à une part		
Valeur comptable	787,40 €	783,90 €
Valeur de réalisation	1 193,18 €	1 291,04 €
Valeur de reconstitution	1 335,33 €	1 456,70 €

Valeur comptable

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

Valeur de réalisation

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

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

Valeur de reconstitution

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

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

Évolution du capital fin de période

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant du capital nominal au 31 décembre	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €	17 086 100 €
Nombre de parts au 31 décembre	28 010	28 010	28 010	28 010	28 010
Nombre d'associés au 31 décembre	1 528	1 661	1 661	1 656	1 643

Le capital a été atteint en 2001.

Évolution du marché secondaire des parts

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées	278	244	428	236	276
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,99 %	0,87 %	1,53 %	0,84 %	0,99 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	14	2	0	80	51
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	9 970,00 €	2 652,79 €	5 327,76	3 436,08	5 210,91

Évolution du dividende

(en euros)	2012	2013	2014	2015	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat	40,73	44,06	54,08	53,14	53,26
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	46,85	46,19	47,05	46,93	42,48
PFNL/ Dividende versé au Trésor	1,15	1,81	0,95	1,07	1,52
Résultat de l'exercice	51,33	58,02	47,06	48,12	40,50
Report à nouveau après affectation du résultat	44,06	54,08	53,14	53,26	49,76
Autres réserves	26,05	26,05	26,05	26,05	26,05

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2015	Variation	Réel 2016
Fonds collectés	19 833 434,07		19 833 434,07
Capital	17 086 100,00		17 086 100,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 747 334,07		2 747 334,07
Emplois des fonds	-19 525 890,29	-93 256,00	-19 619 146,29
Plus ou moins-value comptables			
Investissements	-19 525 890,29	-93 256,00	-19 619 146,29
Financements / emprunt			
TOTAL	307 543,78	-93 256,00	214 287,78

Dettes fournisseurs par échéances

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 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature (en euros)	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	67 744,41	13 808,33	0,00	17 045,74	36 890,34
TOTAL	67 744,41	13 808,33	0,00	17 045,74	36 890,34

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

Évolution par part en jouissance au 31/12 des résultats financiers sur 5 ans

	2012		2013		2014		2015		2016	
	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		28 010	
Revenus ⁽¹⁾										
Produits locatifs bruts	64,30	95,36 %	66,35	95,32 %	65,50	94,77 %	62,01	92,43 %	57,58	95,86 %
Produits de trésorerie avant prélèvement forfaitaire	3,13	4,64 %	3,24	4,66 %	3,54	5,13 %	4,48	6,68 %	2,46	4,10 %
Produits divers	-	-	0,01	0,02 %	0,07	0,10 %	0,60	0,89 %	0,02	0,04 %
TOTAL DES REVENUS	67,43	100,00 %	69,60	100,00 %	69,11	100,00 %	67,09	100,00 %	60,07	100,00 %
Charges ⁽¹⁾										
Commission de gestion	- 5,29	- 7,85 %	- 5,73	- 8,24 %	- 5,35	- 7,74 %	-5,10	-7,60 %	-4,53	-7,54 %
Autres frais de gestion	- 1,67	- 2,48 %	- 1,73	- 2,49 %	- 3,27	- 4,74 %	-2,70	-4,03 %	-3,43	-5,70 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-	-	-	-	- 0,93	- 1,35 %	-15,59	-23,24 %	-5,57	-9,27 %
Charges locatives non récupérables	- 5,43	- 8,06 %	- 3,52	- 5,05 %	- 4,55	- 6,58 %	-6,19	-9,22 %	-7,60	-12,65 %
Sous-total charges externes	- 12,40	- 18,38 %	- 10,98	- 15,78 %	- 14,10	- 20,41 %	-29,58	-44,09 %	-21,12	-35,16 %
Provisions nettes ⁽²⁾										
- pour travaux	- 5,50	- 8,16 %	- 1,52	- 2,19 %	- 9,28	- 13,43 %	-10,66	-15,90 %	2,42	4,03 %
- autres	1,66	2,46 %	0,92	1,32 %	1,34	1,94 %	21,31	31,76 %	-0,81	-1,35 %
Sous-total Charges internes	- 3,84	- 5,70 %	- 0,60	- 0,87 %	- 7,94	- 11,49 %	10,65	15,87 %	1,61	2,68 %
TOTAL DES CHARGES	- 16,24	- 24,09 %	- 11,59	- 16,65 %	- 22,04	- 31,89 %	-18,93	-28,22 %	-19,51	-32,48 %
Charges financières	0,01	0,01 %	-	-	-	-	-0,04	-0,05 %	-0,08	-0,13 %
Résultat courant	51,18	75,90 %	58,02	83,35 %	47,07	68,11 %	48,12	71,72 %	40,48	67,39 %
Produits exceptionnels	0,15	0,22 %	-	-	- 0,01	- 0,01 %	-	-	0,02	0,04 %
Charges exceptionnelles	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00 %
RÉSULTAT NET COMPTATBLE	51,33	76,12 %	58,02	83,35 %	47,06	68,10 %	48,12	71,72 %	40,50	67,43 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+) ⁽³⁾	- 3,33	- 4,94 %	- 10,02	- 14,39 %	0,94	1,36 %	-0,12	-0,18 %	3,50	5,82 %
Revenu distribué avant PFNL	48,00	71,18 %	48,00	68,96 %	48,00	69,46 %	48,00	71,55 %	44,00	73,25 %
Revenu distribué après PFNL	46,85	69,48 %	46,19	66,36 %	47,05	68,08 %	46,93	69,95 %	42,48	70,72 %

(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 vénale hors droits	Droits d'enregistrement	Valeur nette comptable
1 à 9 Rue de La Nativité	12/07/1995	1996	Résidentiel	2 774			
11 à 19 Rue de L'Aubrac			Bureaux	1 030			
34 à 36 Rue Gabriel Lamé			Commerces	942			
75012 - PARIS			Locaux d'activités et mixtes 42 parkings	1 914			
TOTAL 2016			1 immeuble(s)	6 660	33 600 000	2 600 000	19 619 146,29
Rappel 2015			1 immeuble(s)	6 660	30 600 000	2 111 400	19 525 890,29

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

Comptes annuels

au 31 décembre 2016

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29	30 600 000,00	19 450 646,29	33 600 000,00
Agencements et installations	75 244,00		168 500,00	
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participation				
Sous-total 1	19 525 890,29	30 600 000,00	19 619 146,29	33 600 000,00
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	-292 000,00		-224 226,84	
Provisions pour travaux de remise en état	-105 000,00	-105 000,00	-105 000,00	-105 000,00
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	-397 000,00	-105 000,00	-329 226,84	-105 000,00
TOTAL I	19 128 890,29	30 495 000,00	19 289 919,45	33 495 000,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
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	100 099,12	100 099,12	172 451,70	172 451,70
Locataires douteux	14 787,72	14 787,72	83 376,67	83 376,67
Provisions pour dépréciation des créances	-13 093,36	-13 093,36	-35 744,40	-35 744,40
Autres créances	71 191,01	71 191,01	75 396,48	75 396,48
Sous-total 2	172 984,49	172 984,49	295 480,45	295 480,45
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	1 145 106,72	1 145 106,72	473 399,19	473 399,19
Sous-total 3	4 045 106,72	4 045 106,72	3 373 399,19	3 373 399,19
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	-29 193,99	-29 193,99	-58 176,75	-58 176,75
Dettes financières	-288 959,62	-288 959,62	-332 678,78	-332 678,78
Dettes d'exploitation	-466 209,50	-466 209,50	-200 420,51	-200 420,51
Dettes diverses	-582 642,45	-582 642,45	-485 510,39	-485 510,39
Sous-total 4	-1 337 811,57	-1 337 811,57	-1 018 609,68	-1 018 609,68
TOTAL II	2 926 085,65	2 926 085,65	2 667 093,21	2 667 093,21
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	22 054 975,94		21 957 012,66	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		33 421 085,65		36 162 093,21

(*) 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.

Comptes annuels

au 31 décembre 2016

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	17 086 100,00			17 086 100,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	17 086 100,00		0,00	17 086 100,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	4 270 096,97			4 270 096,97
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-1 522 762,90			-1 522 762,90
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2	2 747 334,07		0,00	2 747 334,07
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Plus ou moins values distribuées				
Réserves	729 790,00			729 790,00
Report à nouveau	1 488 421,28	3 330,59		1 491 751,87
Sous-total 3	2 218 211,28	3 330,59	0,00	2 221 541,87
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2016			1 134 476,72	1 134 476,72
Acomptes sur distribution 2016			-1 232 440,00	-1 232 440,00
Résultat de l'exercice 2015	1 347 810,58	-1 347 810,58		
Acomptes sur distribution 2015	-1 344 479,99	1 344 479,99		
Sous-total 4	3 330,59	-3 330,59	-97 963,28	-97 963,28
TOTAL GÉNÉRAL	22 054 975,94	0,00	-97 963,28	21 957 012,66

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et construction locatives				
Habitations/commerce/bureaux	19 525 890,29	30 600 000,00	19 619 146,29	33 600 000,00
Total	19 525 890,29	30 600 000,00	19 619 146,29	33 600 000,00

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	381 639,45		380 680,36	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	20 903,43		88 248,37	
Grosses réparations	436 772,85		67 773,16	
Autres charges immobilières	152 446,01		212 761,67	
Sous-total 1		991 761,74		749 463,56
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	218 444,95		205 084,29	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses			24 214,50	
Provisions pour grosses réparations	298 715,03		76 609,42	
Autres provisions d'exploitation				
Autres charges	32 056,55		17 788,42	
Sous-total 2		549 216,53		323 696,63
Charges financières				
Charges financières diverses	1 029,31		2 161,95	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		1 029,31		2 161,95
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		0,00		0,00
TOTAL DES CHARGES		1 542 007,58		1 075 322,14
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	1 736 955,29		1 612 850,53	
Charges facturées	381 639,45		380 680,36	
Produits annexes	16 704,55		654,72	
Sous-total 1		2 135 299,29		1 994 185,61
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
- Provisions pour créances douteuses	6 259,93		1 563,46	
- Provisions pour grosses réparations	622 715,03		144 382,58	
- Provisions pour risques et charges				
- Autres				
Transfert de charges d'exploitation				
Autres produits	1,66		1,24	
Sous-total 2		628 976,62		145 947,28
Produits financiers				
Produits financiers	125 542,25		69 042,59	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		125 542,25		69 042,59
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels			623,38	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		0,00		623,38
TOTAL DES PRODUITS		2 889 818,16		2 209 798,86
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		1 347 810,58		1 134 476,72

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 2016 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 1er 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.
- Ce compte de résultat sous sa forme standard.
- L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100% si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

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

La commission est plafonnée statutairement à 10 % HT 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 L'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

Évolution du plan comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	19 450 646,29			19 450 646,29
Agencements et installations	75 244,00	93 256,00		168 500,00
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	19 525 890,29	93 256,00	0,00	19 619 146,29
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	19 600 890,29	93 256,00	0,00	19 694 146,29

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2016
Créances douteuses	13 093,36	24 214,50	1 563,46	35 744,40
Pertes et charges non récupérables		58 176,75		58 176,75
Travaux de grosses réparations	292 000,00		67 773,16	224 226,84
Travaux de remise en état	105 000,00	76 609,42	76 609,42	105 000,00
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	410 093,36	159 000,67	145 946,04	423 147,99

Compléments d'informations

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	288 959,62		332 678,78	332 678,78
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	39 572,20	65 293,28		65 293,28
Dettes sur immobilisations	2 451,13	2 451,13		2 451,13
Autres dettes d'exploitation	426 637,30	135 127,23		135 127,23
Dettes aux associés	440 219,92	359 746,21		359 746,21
Dettes fiscales	8 040,62	19 210,09		19 210,09
Autres dettes diverses	131 930,78	104 102,96		104 102,96
TOTAL	1 337 811,57	685 930,90	332 678,78	1 018 609,68

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2016
		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				
Sous-total 1	75 000,00	0,00	75 000,00	75 000,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes				
Créances locataires	114 886,84	255 828,37		255 828,37
Créances fiscales	7 791,67	50 721,46		50 721,46
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	63 399,34	24 675,02		24 675,02
Sous-total 2	186 077,85	331 224,85		331 224,85
TOTAL	261 077,85	331 224,85	75 000,00	406 224,85

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Variations + -		Situation de clôture au 31/12/2016
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état	6 715,03	69 894,39		76 609,42
Reprises de provisions pour grosses réparations	616 000,00		548 226,84	67 773,16
Total	622 715,03	69 894,39	548 226,84	144 382,58
Autres charges immobilières				
Charges locatives et copropriétés non récupérées		110 819,97		110 819,97
Frais de contentieux		1 184,08		1 184,08
Honoraires syndics non refacturables				
Impôts fonciers non refacturables	42 085,64	7 870,36		49 956,00
Taxes sur les bureaux	4 560,50	3 240,98		7 801,48
Taxes sur les ordures ménagères				
Taxe additionnelles (CRL)	14 890,98	368,02		15 259,00
Taxes sur Logements vacants	8 615,00		18 348,86	-9 733,86
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations		25 110,00		25 110,00
Divers	82 293,89		69 928,89	12 365,00
Total	152 446,01	148 593,41	88 277,75	212 761,67
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	142 746,43		15 852,02	126 894,41
Honoraires divers	37 616,32	2 079,34		39 695,66
Frais assemblée et de conseils		32 826,68		32 826,68
Services bancaires		6 144,54		6 144,54
Cotisations et contributions			477,00	-477,00
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	38 082,20		38 082,20	
Total	218 444,95	41 050,56	54 411,22	205 084,29
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Dotations aux provisions pour remise en état	6 715,03	69 894,39		76 609,42
Dotations aux provisions pour grosses réparations	292 000,00		292 000,00	0,00
Total	298 715,03	69 894,39	292 000,00	76 609,42

Rapport du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

En préambule votre Conseil de Surveillance souhaite au travers de ces quelques mots rendre hommage à notre ami Maurice SOLIGNAC administrateur de notre SCPI qui nous a quitté le 25 novembre à quelques jours du 20^e anniversaire de l'inauguration de l'OUSTAL dont il fut à l'origine.

Comme les années précédentes, votre Conseil de Surveillance a assuré au cours de l'année 2016, 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 2016 et avons été consultés pour toutes les décisions en matière de dividende.

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 2015	Exercice 2016	Evolution en en %
Résultat d'exploitation	43,68	38,02	-12,96 %
Résultat financier brut (*)	4,44	2,46	-44,59 %
Résultat exceptionnel	0	0,02	
Résultat (bénéfice)	48,12	40,50	-15,84 %
Prélèvement sur le report à nouveau	0	3,50	
Abondement au report à nouveau	0,12	0	
Dividende	48,00	44,00	-8,33 %
Dividende/PFL versé au Trésor	47,13	42,48	9,87 %

(*) Certificats de dépôts négociables

I/ Le résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est en baisse à cause de la vacance de 462 m² de bureaux sur le 1^{er} semestre 2016 et de la franchise accordée au nouveau locataire de cette surface (relouée à compter du 15 juin 2016) sur le 2^e semestre.

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 2016 à 126 894 €.

Entre 2016 et 2015, la commission de gestion basée sur les loyers encaissés a diminué de -11,11 %.

II/ Le résultat financier brut

Le résultat financier quant à lui baisse également de façon significative car un certificat de dépôts à un taux particulièrement intéressant est arrivé à échéance en milieu d'année et la trésorerie est actuellement placée à des taux très faibles (de l'ordre de 0,30 %). Cette situation va se poursuivre sur 2017.

III/ Le résultat

Le résultat courant de la SCPI est de 1 133 853 euros en baisse de 15,9 % par rapport à 2015 (s'expliquant par la conjugaison de la baisse des loyers émanant des bureaux comme évoqué ci-dessus et celle du résultat financier).

IV/ Le dividende définitif et le report à nouveau

Le dividende définitif pour l'exercice 2016 est fixé à 44 € par part soit 42,48 € par part optant au PFNL.

Après affectation du résultat 2016, le report à nouveau, passera de 53,26 € par part, à 49,76 € par part.

V/ Distribution et résultat

Compte tenu du résultat prévisionnel 2017, annoncé autour de 43 - 44 € / part, la Société de Gestion, en concertation avec votre Conseil de Surveillance, a décidé de maintenir le niveau des acomptes trimestriels à 11 € par part pour les 3 premiers trimestres, et d'ajuster le dernier en fonction des événements intervenus durant l'année avec un objectif de distribution de 44 €/part pour cette année.

Pour apprécier le résultat, nous vous rappelons l'évolution du résultat par part des années 2007 à 2016 :

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Evolution 2016/2015
45,17	52,46	45,77	49,58	46,09	51,33	58,02	47,06	48,12	40,50	-15,84 %

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

1 - Mouvements de parts

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

Marché des parts

En 2016, 276 parts ont ainsi été échangées sur le marché de confrontation pour un volume de 319,1 K€ soit une diminution de 15 % en nombre de parts.

Le prix d'exécution par part, de 1 030,00 € hors frais en décembre 2015, a augmenté pour s'établir en décembre 2016 à 1 100,00 € (1 201,31 € frais inclus).

Au 31 décembre 2016, les parts en attente de cession représentaient 0,18 % de la capitalisation et les offres d'achat en attente représentaient quant à elles 0,39 % de la capitalisation.

Il y a eu en 2016 une distribution par part de 44,00 €, pour un rendement rapporté au prix d'exécution du 31/12/2016 de 4 % hors frais (3,66 % frais inclus).

Gré à gré

En 2016, 22 parts ont échangées sur le marché de gré à gré.

2 - Valeur de la société

La valeur d'expertise hors droit ressort à fin 2016 à 33,6 M€, ce qui porte la valeur de réalisation à 1 291,04 € par part (contre 1 193,18 € par part en 2015). La valeur de réalisation se situe 69,37 % 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 2016 :

- 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 aux statuts, 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 2016.
- en matière de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion :
 - pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 € 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 50 € 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.

Prise en charge de la prestation de services de l'association à hauteur de 25 000 € TTC.

Votre Conseil après avoir débattu sur le rôle essentiel que joue l'Association l'Oustal des Aveyronnais, reconnaît la qualité du travail effectué par celle-ci, qui, entre autre, permet d'obtenir un taux de remplissage exceptionnel sur la partie habitation.

D'un commun accord avec tous les membres du Conseil de Surveillance, le Conseil a demandé à la Société de Gestion de reconduire à l'Assemblée Générale une résolution prévoyant une participation de 25 000 € TTC à l'Association afin que l'association puisse continuer à exercer ce rôle essentiel pour la bonne gestion locative des logements garantissant la pérennité des revenus.

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 21 957 012,66 € soit 783,90 € par part,
- la valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénale des immeubles et la valeur des autres actifs. Elle s'élève à 36 162 093,21 € soit 1 291,04 € par part,

- la valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine. Elle s'élève à 40 802 142,18 € soit 1 456,70 € 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 des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2016

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 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société 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. La valeur vénale de l'immeuble, présentée dans ces comptes a été déterminée par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation de l'immeuble réalisée par la société CBRE, expert externe en évaluation nommé par votre 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 de l'immeuble, déterminée par l'expert externe en évaluation, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- 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 société a fait l'objet d'une évaluation par un expert externe en évaluation. 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.

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 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 24 avril 2017

Les Commissaires aux comptes,

MAZARS
Odile COULAUD

CHRISTIAN RUBIO
Christian RUBIO

Rapport spécial des Commissaires 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. 214-106 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. 214-106 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 oeuvre 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. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

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

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

Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Ordinaire en date du 16 juin 2016 a décidé de maintenir la commission de gestion, plafonnée statutairement, à 8 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 4 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2016.

Pour l'exercice 2016, cette rémunération s'est élevée à 126 894,41 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.

Rémunérations de souscription :

L'article XVII des statuts modifiés prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription de 5 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux.

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

L'article XVIII des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession égale à 4,20 % TTC maximum du prix d'exécution hors frais à la charge de l'acquéreur.

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

L'article XVIII de statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

Une somme forfaitaire de 63,73 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;

Une somme forfaitaire de 38 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie et à Millau, le 24 avril 2017

Les Commissaires aux comptes,

MAZARS
Odile COULAUD

CHRISTIAN RUBIO
Christian RUBIO

Texte des résolutions

Résolutions à titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

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

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier, approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

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

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

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

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 1 134 476,72 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 1 491 751,87 €

constitue un bénéfice distribuable de : 2 626 228,59 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 232 440,00 €
soit : 44,00 € par part de la SCPI en pleine jouissance, correspondant au montant des acomptes déjà versés aux associés
- au compte de «report à nouveau» à hauteur de : 1 393 788,59 €
soit : 49,76 € par part de la SCPI

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

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

- valeur nette comptable : 21 957 012,66 €, soit 783,90 € par part,
- valeur de réalisation : 36 162 093,21 €, soit 1 291,04 € par part,
- valeur de reconstitution : 40 802 142,18 €, soit 1 456,70 € par part.

Septième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

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

Huitième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

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

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

Neuvième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article XIX des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte du décès d'un membre du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Maurice SOLIGNAC) ,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 5 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (M. Jacques COUDERC, M. François MARTY, Mme Catherine MIRAGLIA, M. Roger RIBEIRO, et la MUTUELLE VIA SANTE) à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 6 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Dixième résolution

Remplacement des Commissaires aux Comptes

L'Assemblée Générale, ayant pris acte que les mandats de :

- SA MAZARS et M. Christian RUBIO, Commissaires aux comptes titulaires de la SCPI, et
- M. Pierre MASIERI et M. Didier RUBIO, Commissaires aux comptes suppléants de la SCPI,

arrivent à expiration à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide de ne pas les renouveler et de nommer en remplacement :

- en qualité de Commissaire aux comptes titulaire :
SA DELOITTE & ASSOCIÉS,
185 avenue Charles de Gaulle, 92200 NEUILLY-SUR-SEINE

pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos en 2022.

Onzième résolution

Autorisation d'emprunts

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 400 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Douzième résolution

Continuation de la convention de prestations de services conclue avec l'association L'Oustal des Aveyronnais de Paris

L'Assemblée Générale, après avoir rappelé que l'Assemblée Générale Ordinaire tenue en 2014 a autorisé la Société de Gestion à contracter, au nom et pour le compte de la SCPI, avec l'association L'Oustal des Aveyronnais de Paris une convention de prestation de services ayant pour objet une assistance administrative à la SCPI dans le cadre du suivi des contrats de mises à disposition conclus entre l'association, titulaire d'un bail portant sur l'actif du bien détenu par la SCPI, et les occupants des locaux, pour une rémunération annuelle de 25 000 € T.T.C., autorise la Société de Gestion à poursuivre l'exécution de cette convention.

Treizième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

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

Annexe au texte des résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

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

- Roger RIBEIRO
- Gérard PALOC
- Guy VERDIER
- Jacques COUDERC
- Jacques GINESTE
- Jacques LOUBIERE
- François MARTY
- Maurice SOLIGNAC
- Alain MEDAL
- Catherine MIRAGLIA
- MUTUELLE VIA SANTÉ - Représentée par Denis SAULES
- Raymond NOYER

Madame Catherine MIRAGLIA, Messieurs Roger RIBEIRO, François MARTY, Jacques COUDERC, Maurice SOLIGNAC et la MUTUELLE VIA SANTE, ont été nommés par l'Assemblée Générale du 01 juin 2011 pour un mandat de six exercices.

Leurs mandats expirent en conséquence lors de l'Assemblée Générale du 13 juin 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Un poste supplémentaire est également ouvert suite au décès d'un des membres du Conseil de Surveillance.

Six postes au total sont donc à pourvoir.

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

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans OUSTAL	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	Roger RIBEIRO	72	Administrateur de société	9	0
2	François MARTY	70	Retraité	40	0
3	Jacques COUDERC	55	Agriculteur	140	EDISSIMMO : 300
4	MUTUELLE VIA SANTE		Société mutualiste	125	0

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :
(par ordre d'arrivée)

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans OUSTAL	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
5	Alain MAZUE	63	Cadre bancaire CA / Retraité	20	EDISSIMMO : 126 GEMMEO COMMERCE : 81 RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 110
6	Marie-José DUTEURTRE	64	Professeur de mathématiques	30	LION SCPI AVANTAGE : 8 PREMELY HABITAT : 8 PREMELY HABITAT 2 : 2
7	Daniel MONGARNY	65	Retraité de la fonction publique IDE	17	EDISSIMMO : 200 RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 11
8	Pascal SCHREINER	55	Responsable projets informatiques	28	0
9	Muriel SACRISPEYRE	46	Conseillé privé	5	0
10	Philippe CLARIS	68	Trésorier de la Fédération Nationale des Amicales Aveyronnaises	50	0

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➡ Dans la rubrique 1, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➡ Dans la rubrique 2, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),
- NON à toutes les autres résolutions.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

➡ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique 1.

➡ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique 2.
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique 3.

➡ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option 2 avec l'option 3.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2017 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

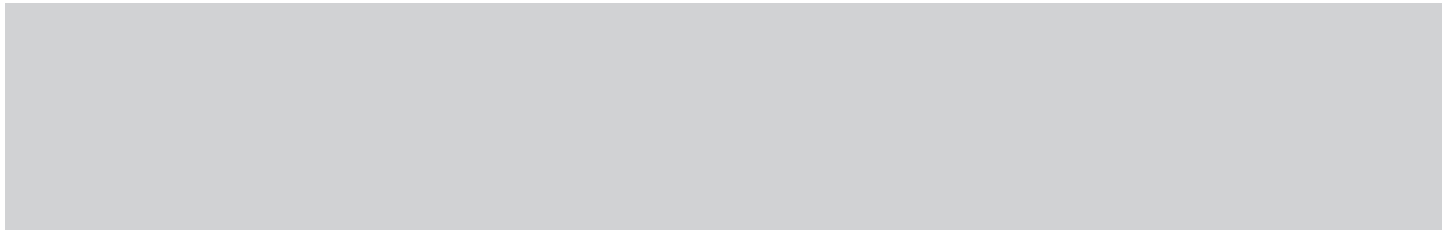
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

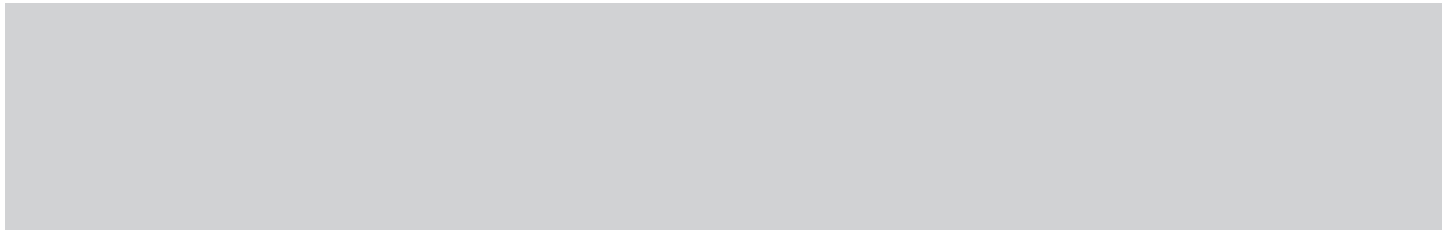
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

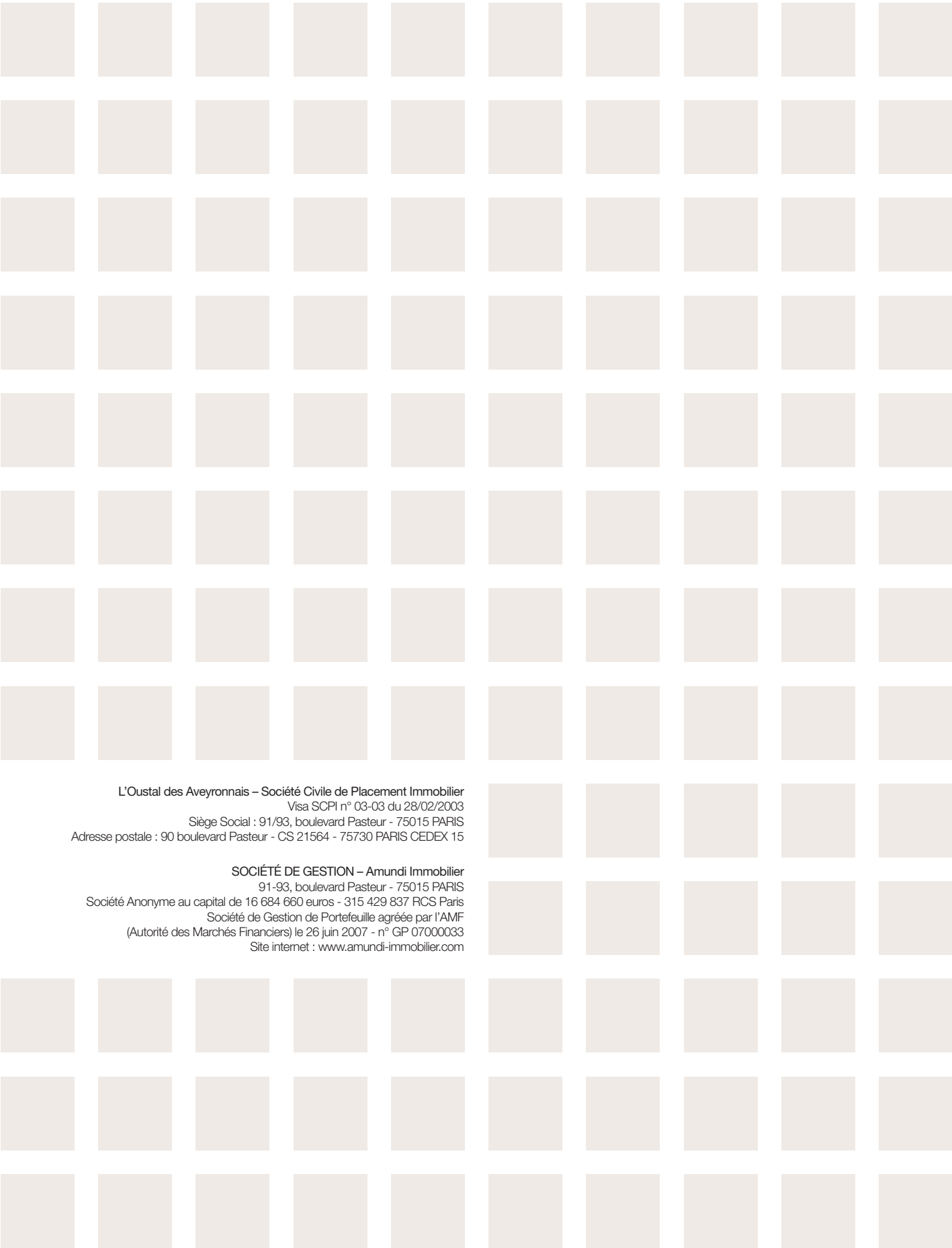
...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.







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

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF
(Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 - n° GP 07000033
Site internet : www.amundi-immobilier.com