



# SCPI L'Oustal des Aveyronnais

SCPI à Capital Fixe

Période analysée : 1<sup>er</sup> juillet 2024 au 31 décembre 2024  
Valable du : 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 30 juin 2025

## Chiffres clés<sup>(1)</sup> au 31/12/2024

89 logements  
5 commerces  
3 locaux de bureaux  
1 local d'activitéSurface du patrimoine  
6 660 m<sup>2</sup>Taux d'Occupation Financier  
annuel  
99,40 %Distribution<sup>(2)</sup> par part  
du semestre  
10,00 € T3 / 10,00 € T4Capital social  
17 086 100 €Valeur de réalisation  
par part<sup>(3)</sup>en cours d'établissement,  
disponible après approbation en  
Assemblée Générale en juin 2025Valeur IFI par part<sup>(4)</sup>  
en cours d'établissement,  
cf. à savoir ce semestre page 2Nombre de parts  
28 010Nombre d'associés  
1 598

## Edito

Chers Associés

Le taux d'occupation financier (TOF) du deuxième semestre atteint 99,50 %.

Il est de 99,40 % sur l'année 2024, stable par rapport à l'exercice antérieur (99,46 %).

Au 31 décembre 2024, l'ensemble des surfaces de commerces et de bureaux est loué. Seulement 2 logements sont libres.

Le résultat comptable de la SCPI est en progression de 8 % en 2024, la SCPI a perçu 7 % de produits supplémentaires en 2024 grâce à l'indexation des loyers et à l'augmentation de la rémunération de la trésorerie.

En accord avec le Conseil de Surveillance, la société de gestion a décidé de distribuer 10 € par trimestre et par part au titre de l'année 2024.

Des baux significatifs arrivent à échéance en 2025. La société de gestion assurera le suivi du programme de travaux nécessaire à l'optimisation de l'état locatif et à la valorisation de l'actif tout en respectant les contraintes réglementaires.

La distribution annuelle prévisionnelle 2025 reste identique aux années précédentes, soit des distributions trimestrielles de 10 € par part avec un éventuel ajustement au 4<sup>e</sup> trimestre en fonction du résultat 2025 et des perspectives de l'année 2026.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une bonne année 2025.

Bien cordialement,

**Pierre ALBA**  
Gérant de la SCPI

## Etat locatif du patrimoine\*

Adresse	Type	Nombre	Nombre de parkings	Surface (m <sup>2</sup> )	Situation au 31/12/2024
1 à 9 rue de la Nativité	Habitation	89		2 774	2 lots vacants
11 à 19 rue de l'Aubrac	Commerces	5	13	942	100 %
34 à 36 rue Gabriel Lamé	Locaux d'activités et mixtes	1	2	1 914	100 %
75012 Paris	Bureaux	3	27	1 030	100 %
<b>Total</b>		<b>98</b>	<b>42</b>	<b>6 660</b>	<b>2 lots vacants</b>

\*Source Amundi Immobilier

## Activité Locative du 2<sup>nd</sup> semestre 2024\*

### Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier .....	99,50 %
Locaux occupés .....	99,50 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire .....	0 %
Locaux vacants sous promesse de vente .....	0 %
Locaux vacants en reconstruction .....	0 %
Locaux disponibles à la location .....	0,50 %

TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Calculé suivant les nouvelles recommandations de l'ASPIM (Association française des Sociétés de Placement Immobilier) pour permettre la comparaison entre SCPI. Il met en évidence les actifs disponibles à la location.

Taux d'encaissement des loyers\*\* : 89,60 %  
Loyers encaissés : 967 566 €

\*\*% de loyers encaissés du semestre au 31/12/2024.

\*Source Amundi Immobilier

## Distribution des revenus (par part)

Dividende annuel 2024  
40,00 €

- Acompte T1 2024 : 10,00 € versé le 22/04/2024
- Acompte T2 2024 : 10,00 € versé le 22/07/2024
- Acompte T3 2024 : 10,00 € versé le 21/10/2024
- Acompte T4 2024 : 10,00 € versé le 20/01/2025

(1) Source : Amundi Immobilier

(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.

(3) valeur de réalisation : valeur de la société sur la base des valeurs des expertises immobilières.

(4) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2025.

## Performances 2024\*

### Taux de distribution <sup>(1)</sup>

**2,72%**

(dividende brut, versé au titre de l'année n / Prix acquéreur moyen de l'année N-1)

### Rendement global immobilier <sup>(2)</sup>

**-0,91%**

(taux de distribution de l'année n + variation de la valeur de réalisation par part entre les années n et n-1)

### Taux de rendement Interne (TRI) <sup>(1)</sup>

TRI 5 ans  
(2019 - 2024)

**-4,47%**

TRI 10 ans  
(2014 - 2024)

**2,71%**

Rentabilité d'un investissement sur une période donnée en tenant compte à la fois du prix d'acquisition, des dividendes bruts sur la période d'investissement et de la valeur de retrait.

(1) valeurs estimées au 31/12/2024. (2) Données 2023. Les données 2024 sont en cours d'établissement. \*Source Amundi Immobilier

## Marché des parts

### Marché secondaire

Date de confrontation du semestre	1T2024	2T2024	3T2024	4T2024	Total 2024
Nombre de parts échangées	13	0	4	9	26
Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en €	1 177,54	NA	1 101,00	905,00	1 071,42
Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en €	1 277,75	NA	1 194,70	982,02	1 162,61
Nombre de parts en attente de cession	236	503	498	497	497

13 parts ont été échangées au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2024 sur le marché secondaire à un montant moyen hors frais de 965,31€.

497 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2024.

**Marché de gré à gré :** Aucune part n'a été échangée au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2024.

**Modalités de cession :** L'associé qui souhaite céder ses parts peut :

- les vendre de gré à gré à un tiers sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.

- soit les céder sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion. Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

## À savoir ce semestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS se tiendra le **lundi 16 juin 2025 à 14 heures**.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée Générale, soit par vote électronique (connectez-vous à votre espace privé <https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login> muni de votre numéro d'associé), soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Messieurs Bernard BIBAL, Philippe CLARIS, Jean-Pierre BARBANCE et Alain MEDAL ont été nommés par l'Assemblée Générale du 22 juin 2022 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

4 postes sont donc à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter.

### Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum de parts : 5

- Age maximum : Néant

- Nombre de mandats maximum dans les SCPI gérées par Amundi Immobilier : 4

La lettre de candidature à télécharger sur le site Amundi Immobilier – Rubrique "Documents / Documents génériques SCPI" de votre SCPI, de votre SCPI, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **17 mars 2025**.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception	Par voie électronique
Amundi Immobilier Secrétariat Général Vie sociale SCPI Bureau 91A - 05J95 91-93 Boulevard Pasteur CS 21564 – 75 730 Paris Cedex 15	vie-sociale-scpi@amundi.com

Pour plus d'informations sur les modalités à propos de votre candidature au Conseil de Surveillance, nous vous remercions de prendre contact avec nos services par mail à l'adresse ci-dessus.

### Informations fiscales pour vos déclarations de revenus 2024 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2025

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1<sup>ère</sup> quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2<sup>e</sup> quinzaine d'avril.

## Fiscalité

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

**Revenus :** les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composé de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

**Plus-values immobilières (PVI) :** dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession

d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI) :** il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.

**Avertissement :** ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital, des revenus et de la liquidité / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

**L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS :** La note d'information prévue par la loi a reçu le visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) sous le n°: SCPI 03-03 du 28 février 2003. Le visa de l'AMF est délivré en application de l'article 34 de la Loi n° 70.1300 du 31 décembre 1970 et de l'instruction en date du 18 février 1986 de la Commission.

**Amundi Immobilier :** 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : [www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com) / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € - 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.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.



Votre site : [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

Votre espace privé : [espace-prive.amundi-immobilier.com](http://espace-prive.amundi-immobilier.com)

### Nous contacter



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)



**0820 04 10 30 - lundi-vendredi**  
(8h30/17h30) / (0,12 €/mn + coût d'un appel)



**Amundi Immobilier - Gestion des associés**  
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex