

La confiance, ça se mérite

L'Oustal des Aveyronnais

Société Civile de Placement Immobilier à Capital fixe

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 / La distribution n'est pas garantie / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Chiffres clés ⁽¹⁾
au 31/12/2025

89 logements
5 commerces
3 locaux de bureaux
1 local d'activité



Surface du patrimoine
6 660 m²



Taux d'Occupation Financier
annuel
99,61 %



Distribution ⁽²⁾ par part
du semestre
10,00 € T3 / 13,00 € T4



Capital social
17 086 100 €



Valeurs de réalisation ⁽³⁾
40,6 M€



Valeurs de reconstitution ⁽³⁾
46,1 M€



Nombre de parts
28 010



Nombre d'associés
1 592

Edito

Chers Associés

Le taux d'occupation financier (TOF) de votre SCPI atteint 99,67 % au deuxième semestre 2025.

L'activité locative reste bonne sur l'immeuble au cours de l'année 2025, nous notons toutefois la libération d'un local commercial de 125 m², le 30/09/2025. La SCPI a réalisé des travaux de rafraîchissement de ce local, la commercialisation sera initiée en ce début d'année 2026.

Au 31/12/2025, l'ensemble des surfaces de bureaux est loué et un seul appartement est libre d'occupation.

L'Oustal des Aveyronnais voit son résultat comptable progresser de 12 % en 2025. L'indexation des loyers a permis aux produits immobiliers de progresser malgré la libération du commerce.

L'expertise de votre immeuble s'est appréciée de 2,2 % en 2025, grâce à la prise en compte de travaux réalisés. La valeur de réalisation suit cette tendance avec une hausse de 2,50 % sur un an et s'élève à 1 450,56 € par part au 31/12/2025.

En accord avec le Conseil de Surveillance, la société de gestion a décidé de fixer à 10 € par part et par trimestre les 3 premiers acomptes 2025 et, compte tenu du résultat au 31/12/2025 et des perspectives 2026, le 4^e acompte a été fixé à 13 € par part, soit une distribution annuelle de 43 € par part.

La stratégie de distribution annuelle prévisionnelle 2026 reste identique aux années précédentes, soit des distributions trimestrielles de 10 € par part sur les 3 premiers trimestres avec un éventuel ajustement au 4^e trimestre en fonction du résultat 2026 et des perspectives de l'année 2027.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une bonne année 2026.

Bien cordialement,

Pierre ALBA, Gérant de la SCPI.

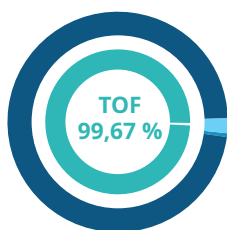
État locatif du patrimoine*

Adresse	Type	Nombre	Surface (m ²)	Situation au 31/12/2025
1 à 9 Rue de la Nativité	Habitation	89	2 774	1 lot vacant
11 à 19 Rue de l'Aubrac	Commerces	5	942	1 local vacant
34 à 36 Rue Gabriel Lamé	Locaux d'activités et mixtes	1	1 914	100% loué
75012 PARIS	Bureaux	3	1 030	100% loué
Total		98	6 660	2 lots vacants

*Source : Amundi Immobilier

Activité Locative du 2nd semestre 2025*

Taux d'occupation financier (TOF)



Taux d'occupation financier	99,67 %
Locaux occupés	97,32 %
Locaux occupés sous franchise de loyer ou mis à disposition d'un futur locataire	0,00 %
Locaux vacants sous promesse de vente	0,00 %
Locaux vacants en restructuration	2,35 %
Locaux disponibles à la location	0,33 %

TOF : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué. Calculé selon la méthode recommandée par 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 : 93,61 %**
Loyers encaissés : 993,8 K€

** % de loyers encaissés du semestre au 31/12/2025.

*Source : Amundi Immobilier

Distribution des revenus (par part)

Distribution annuelle 2025 ⁽²⁾
43,00 €

Acompte T1 2025 : 10,00 € versé le 22/04/2025

Acompte T2 2025 : 10,00 € versé le 21/07/2025

Acompte T3 2025 : 10,00 € versé le 20/10/2025

Acompte T4 2025 : 13,00 € versé le 20/01/2026

(1) Source : Amundi Immobilier

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

(3) Valeur de réalisation : somme des valeurs vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs.
Valeur de reconstitution : valeur de réalisation augmentée des frais et droits d'acquisition.



Performances 2025*

Taux de rendement interne⁽¹⁾

**TRI 10 ans
(2015-2025)****1,39 %**

Le taux de rendement interne (TRI) est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent).

Performance globale annuelle⁽¹⁾

2025**3,13 %**

La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N.

Taux de distribution⁽¹⁾

2025**3,70 %**

Le taux de distribution de la SCPI est la division de la distribution brute versée au titre de l'année N (avant prélèvement et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé), par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 : dividende brut versé année N / Prix acquéreur moyen année N-1.

*Source : Amundi Immobilier ⁽¹⁾ Valeurs au 31/12/2025

Marché des parts

Marché secondaire

Période de confrontation	1er trimestre	2e trimestre	3e trimestre	4e trimestre	Total 2025
Nombre de parts échangées	22	50	127	49	248
Prix d'exécution moyen vendeur (hors frais) en €	1 090,00	1 093,16	1 136,72	840,82	1 065,33
Prix de transaction moyen acquéreur (frais inclus) en €	1 182,76	1 186,19	1 233,45	912,37	1 155,99
Nombre de parts en attente de cession	407	214	105	125	125

176 parts ont été échangées au cours du 2^e semestre 2025 sur le marché secondaire à un montant moyen hors frais de 1 054,34 €.

125 parts sont en attente de cession au 31 décembre 2025.

Marché de gré à gré : Aucune part n'a été échangée au cours du 2^e semestre 2025.

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 **mercredi 17 juin 2026 à 10 heures à Rodez**.

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 Roger RIBEIRO, Jacques COUDERC, François MARTY, MUTUELLE VIASANTE, FEDERATION DES AVEYRONNAIS D'ICI et D'AILLEURS et Madame Muriel SACRISPEYRE ont été nommés par l'Assemblée Générale du 16 juin 2023 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 2025.

Ainsi, au total 6 postes sont à pourvoir cette année.

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, doit être adressée accompagnée des pièces justificatives avant le **16 mars 2026**.

Par voie postale : lettre recommandée avec accusé de réception

Amundi Immobilier
Secrétariat Général Vie sociale SCPI
Bureau 91A - 05.E24
91-93 Boulevard Pasteur
CS 21564 - 75 730 Paris Cedex 15

Par voie électronique

Vie-sociale-scpi@amundi.com

Pour plus d'informations sur les modalités 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 2025 et l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) au 01/01/2026

Elles seront disponibles sur votre Espace privé fin 1^{ère} quinzaine du mois d'avril et envoyées par voie postale au cours de la 2^e 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 2025 sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée 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^{er} janvier de l'année n.

Dématérialisation

Tous vos documents sont disponibles sur votre Espace Privé : <https://espace-prive.amundi-immobilier.com/login>. Conformément à la législation et afin de réduire les coûts d'impression et d'envoi des documents papier, nous vous invitons à **opter pour le vote en ligne aux Assemblées générales** (avant fin mars 2026 pour les AG 2026) et à **vous abonner aux e-documents** (bulletins semestriels, bordereaux de distribution, IFU, courriers...). Ces deux actions sont indépendantes, **consultez le mode opératoire disponible dans votre Espace Privé**

L'OUSTAL DES AVEYRONNAIS : Visa de AMF n°03-03 du 28 février 2003.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : 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.