

SCPI AMUNDI SELECTION LOGEMENT

AVERTISSEMENT

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre situation patrimoniale, de votre horizon d'investissement, de votre objectif d'investisseur et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier ;

En investissant dans une SCPI de type « Pinel », le souscripteur doit tenir compte des éléments et risques suivants :

Risque fiscal

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe 3 « *Objectifs de rentabilité* » de l'Introduction et au chapitre IV. « *Fonctionnement de la Société* » au paragraphe 5 « *Régime fiscal* » de la présente note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale dans la perspective de bénéficier de la réduction d'impôt prévue par le dispositif de la loi de finances pour 2015 (loi 2014-1654 du 29 décembre 2014) codifié à l'article 199 novovicies du Code général des impôts. L'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;
- l'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, fixé par foyer fiscal à 10.000 euros du revenu imposable pour les investissements réalisés à compter de 2016 conformément à l'article 200-0 A du Code général des impôts ;
- il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit ; le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client ;
- l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'avantage fiscal lié à la souscription de parts de la SCPI pourrait être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions prévues pour l'application du dispositif dit "Pinel" ne seraient pas respectées, telle que la conservation par les souscripteurs des parts souscrites pendant un délai d'au moins 9 ans à compter de la mise en location du dernier logement loué par la SCPI (en dehors des cas particuliers où il est admis qu'une telle cession n'entraîne pas la remise en cause de l'avantage fiscal, tel que mentionné en [au chapitre IV. « *Fonctionnement de la Société* » au paragraphe 5. « *Régime Fiscal* » – b) Dispositif Pinel : article 199 novovicies du CGI – vii « *Cas de remise en cause de la réduction d'impôt* » ;

Risque de marché : Au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction du risque du marché immobilier, en termes de valeur du capital et de niveau des revenus :

- Le montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation, par nature cyclique, sur la durée du placement et du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI. Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.

SCPI AMUNDI SELECTION LOGEMENT

AVERTISSEMENT

- Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la date de mise en location des immeubles, du niveau des loyers (plafonds fixés par décret) et du taux de vacance. Pendant une période comprise entre 24 et 36 mois à compter de la date de souscription qui correspond au délai de constitution du patrimoine de la SCPI, la société n'aura pas ou peu de recettes locatives. La SCPI ne commencera à percevoir des recettes locatives qu'après la mise en location des immeubles, qui pourrait intervenir à compter de 2020. Les premiers acomptes sur dividendes pourraient être versés à compter de l'année 2020/2021.

Risque de crédit et de contrepartie : Le fonds est exposé au risque de contrepartie principalement

- sur les promoteurs et leurs éventuels garants et assureurs durant la période de construction des immeubles et de la garantie associée,
- sur les locataires et leurs éventuels garants durant la phase de location des immeubles.

Risques liés à l'endettement de la SCPI : L'endettement a pour effet d'augmenter l'exposition de la SCPI aux risques liés à ses investissements et génère un risque de liquidité à l'échéance des dettes (capacité à rembourser).

Risques liés à l'endettement du porteur : la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription et préciser si les parts font l'objet d'un nantissement. En cas de défaillance au titre du remboursement du prêt consenti et en raison du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourra exiger la vente des parts entraînant la perte de l'avantage fiscal et une perte éventuelle de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

Risque de liquidité : La liquidité du placement n'est pas garantie et sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

La société de gestion ne garantit pas la vente de vos parts.

Il s'agit d'un placement à long terme. Le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans de location des biens immobiliers de la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, au titre des immeubles concernés. Ce délai de détention de 9 ans court à compter de la première location du dernier bien immobilier loué par la SCPI. La durée du placement à envisager est de 15 ans, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai de 15 ans, durée statutaire de la SCPI, délai pouvant atteindre 17 ans dans l'hypothèse où la totalité des actifs n'aurait pas été vendue à l'issue de la durée de vie de la SCPI .

Ainsi la SCPI de type « Pinel » correspond à un placement long terme dont la rentabilité ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations en ne basant pas sur la seule réduction d'impôt.