

## Distribution des revenus

Le principe du dispositif Pinel, applicable à Amundi Sélection Logement, implique que la SCPI acquiert des immeubles ou parties d'immeubles d'habitation neufs, en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou des logements anciens à réhabiliter pour ensuite procéder à leur mise en location progressive.

Pendant la période de constitution, de construction et de rénovation de son patrimoine, la SCPI ne percevra aucun revenu locatif.

## Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17
Nombre d'appartements	0	77
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	0	3 644
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	19 367 200	35 621 600
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	893,19	n.c.
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(3)</sup>	893,19	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	0,00	0,00
Nombre de parts	24 209	44 527
Nombre d'associés	527	962

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

n.a. : non applicable.

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

La croissance française a atteint 0,6 % sur 3 mois au 3<sup>e</sup> trimestre 2017, confirmant sa consolidation. L'Insee a d'ailleurs revu à la hausse ses prévisions de croissance du PIB en 2017 à 1,9 %. Le taux de chômage en métropole selon le Bureau International du Travail a de son côté augmenté en 3 mois pour atteindre 9,4 % (9,2 % au 2<sup>e</sup> trimestre). Sur un an, il demeure en baisse de 0,3 point.

L'année 2017 signe le retour de la confiance des ménages à un niveau supérieur de 5 % à la moyenne de longue période. En effet, elle s'est accrue au 4<sup>e</sup> trimestre 2017 pour la 1<sup>ère</sup> fois depuis la crise de 2008.

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe demeurent faibles, à 1,64 % en novembre 2017, même s'ils ont augmenté par rapport au début d'année. La durée moyenne des crédits à l'habitat tend à croître.

2017 devrait être une année record en nombre de ventes dans l'ancien, dépassant les performances de 2016. Le baromètre LPI-Seloger indique toutefois que cette tendance s'est infléchiée en 2<sup>e</sup> partie d'année (chiffres à fin novembre). Sur un an, la variation sur les prix reste la même avec des disparités géographiques marquées (+13 % à Bordeaux, +8 % à Paris, +1 % à Tour, -3,5 % à Perpignan, -6 % à Limoges).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, qui est un indicateur d'activité, a poursuivi sa baisse et devient en novembre 2017 légèrement inférieure à sa moyenne historique. Cette baisse touche de nombreuses régions. Les loyers sont en baisse de 0,1 % sur un an à fin novembre 2017 avec des différences entre villes toujours significatives (+2 % à Nice et Lyon, et près de -4 % à Rennes et Le Havre).

La 2<sup>e</sup> augmentation de capital de Amundi Sélection Logement ouverte en juillet dernier s'est clôturée le 15 décembre 2017 avec une collecte de 20,3 millions d'euros et s'est traduite par l'entrée de 435 nouveaux associés.

Le 6 décembre 2017, votre SCPI a acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) 14 logements et 8 parkings situés dans une copropriété de 58 logements répartis sur 3 bâtiments avenue Faidherbe à Montreuil (93) pour un montant de 4,1 M€. Cette acquisition constitue le premier investissement de la collecte 2017.

Depuis sa création en 2016, votre SCPI a collecté 43,5 millions d'euros et a investi près de 65 % de sa collecte dans 4 actifs immobiliers au 31/12/2017. La SCPI dispose d'un délai réglementaire de 18 mois pour finaliser son processus d'investissement (soit jusqu'au 14/06/2019).

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2018.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante de la SCPI

## État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Prix travaux (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/12/2017
<b>ILE-DE-FRANCE</b>								
78 et 80 Rue de la Tombe Isoire 75014 PARIS	32	12	1 253	5 637 055	6 541 163	06/01/17	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	-
253 Avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	15	23	902	4 976 475 (**)	-	07/06/17	2 <sup>e</sup> trimestre 2019	-
18 Rue Gabriel Péri 93360 NEUILLY-PLAISANCE	16	18	773	3 766 377	-	26/07/17	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
63/65 Avenue Faïdherbe - 67 Avenue Lepère 93100 MONTREUIL	14	8	716	4 177 313	-	06/12/17	4 <sup>e</sup> trimestre 2018	-
<b>Total</b>	<b>77</b>	<b>61</b>	<b>3 644</b>	<b>18 557 220</b>	<b>6 541 163</b>			

(\*) Acte en main - (\*\*) actualisation du prix suite à un appel de fonds complémentaire au titre des frais de notaire.

Le total des souscriptions 2016 est investi depuis le 26 juillet 2017.

## Marché des parts

### Marché primaire

	Nombre de parts	Montant souscrit	Nombre de souscriptions
Total au 31/12/2016	24 209	24 127 655	527
septembre	630	630 000	16
octobre	2 535	2 535 000	58
novembre	5 395	5 395 000	151
décembre	11 758	11 758 000	230
Total au 31/12/2017	44 527	44 445 655	989

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

### Engagement de détention des parts

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Pinel, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit la date d'acquisition.

Le début de cette période de détention n'est pas encore déterminée à ce jour.

Compte tenu des objectifs fiscaux et patrimoniaux à long terme de la SCPI, le marché secondaire devrait être quasiment inexistant pendant la durée de vie de la société.

Ainsi le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai estimé à un minimum de 15 ans (à compter de la date de souscription) compte tenu de l'obligation de louer les appartements pendant une durée minimum de 9 ans (à compter de la date de mise en location, par la SCPI, du dernier des appartements restant à louer) et de la période inhérente à la mise en vente de l'ensemble du patrimoine (la Société de Gestion après accord de l'Assemblée Générale pourra commencer la liquidation de la SCPI en effectuant la vente immeuble par immeuble).

### Modalités de cession

L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés.
- soit en les cédant 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.

Les parts souscrites portent jouissance à partir du 1<sup>er</sup> jour du mois suivant celui au cours duquel la cession intervient, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

## 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 générés par le placement de la trésorerie disponible.

#### Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

### Nouveautés 2018

#### Valeur IFI (Impôt sur la fortune immobilière)

La valeur IFI par part sera transmise (début avril 2018) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2018.

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

## A savoir ce trimestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT se tiendra le **lundi 4 juin 2018 à 14h00**.

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, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation **ou par voie électronique**.

### Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Aucun mandat ne venant à échéance à la prochaine Assemblée Générale, il n'y a donc pas d'appel à candidature pour l'année 2018.

Nous vous informons par avance que le Conseil de Surveillance sera intégralement renouvelé en 2019.

Un appel à candidature sera donc lancé à cet effet en début d'année prochaine.

### Assemblées Générales des SCPI : pensez à la voie électronique !

Nous vous proposons de recevoir le dossier de convocation et de voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette option, il suffit de nous transmettre votre accord écrit en retournant le formulaire joint signé et complété.

## Glossaire

**Taux d'occupation financier :** rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

**Valeur de réalisation :** somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

## Plus d'informations



### Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier  
[www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)

Antoine est à votre disposition pour :

- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

*Interrogez Antoine régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos questions et améliorer ainsi votre satisfaction.*

### Pour contacter Amundi Immobilier

- @ [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)
- ☎ 0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30)  
(0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)
- ✉ Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

### AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°17-26 du 25/07/2017. Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

**Société de gestion : Amundi Immobilier**, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France - 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](http://www.amundi-immobilier.com)