

## 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	30/09/18
Nombre de logements	0	77	93
Surface totale (en m <sup>2</sup> ) <sup>(3)</sup>	0	3 644	4 690
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	19 367 200	35 621 600	35 621 600
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	893,19	862,66	862,66
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(3)</sup>	893,19	291,09 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	-	-	-
Nombre de parts	24 209	44 527	44 527
Nombre d'associés	527	962	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.

(4) Valeur IFI égale à 33,74 % (ratio immobilier de Amundi Sélection Logement) x valeur de réalisation au 31/12/2017.

(5) La surface totale sera indiquée après la livraison de tous les immeubles.  
n.a. : non applicable.

Chers Associés,

Les chiffres économiques du mois de septembre sont restés légèrement décevants en zone euro, sans toutefois signaler de ralentissement brutal. Le renforcement des mesures protectionnistes américaines et les risques liés au budget italien et au Brexit continuent de préoccuper les marchés financiers.

En France, ce ralentissement économique a aussi été observé au 1<sup>er</sup> semestre avec 0,2 % de croissance du PIB à chacun des trimestres. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole\* a diminué de 0,2 point en 3 mois et se situe à 8,7 % de la population active au 3<sup>e</sup> trimestre 2018.

La confiance des ménages s'est détériorée tout au long du 3<sup>e</sup> trimestre, devenant, en septembre 2018 de 6 % inférieure à sa moyenne de longue période (100).

Les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont restés bas, à 1,53 % en août 2018.

Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017 (959 000 ventes), une inflexion est observée en 2018. Les estimations à fin juillet 2018 font état de 950 000 ventes sur 12 mois glissants ce qui demeure élevé (source : CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales).

D'après l'Insee, le prix standardisé\*\* des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,3 % sur 1 an au 2<sup>e</sup> trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,8 % en Ile-de-France et 2,0 % en région, des taux en légère baisse par rapport au trimestre précédent mais qui pèsent sur le pouvoir d'achat immobilier des ménages. Les disparités géographiques demeurent présentes. Par exemple, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé\*\*, des appartements anciens a varié sur 1 an de +10,3 % à Montreuil et -3,4 % à Melun (d'après les Notaires Paris - Ile-de-France au 2<sup>e</sup> trimestre 2018).

S'agissant de votre SCPI, Amundi Sélection Logement a procédé au cours de cet été à l'acquisition en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement) de 16 lots de copropriété et 18 parkings toujours en région parisienne, à Villejuif dans le Val de Marne (94) et à Colombes dans les Hauts de Seine (92).

La livraison du programme de Villejuif devrait intervenir au 4<sup>e</sup> trimestre 2019 et celui de Colombes au 3<sup>e</sup> trimestre 2020.

Ces 2 acquisitions permettent à votre SCPI d'atteindre 80 % de son programme d'investissement. Le dernier programme immobilier cible de la SCPI est en cours d'analyse.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante de la SCPI

\* Au sens du Bureau International du Travail.

\*\* Prix standardisé : pour une période donnée, prix qui a été recalculé afin de lisser les effets des spécificités de chaque bien transacté (présence d'un ascenseur, étage, etc...).

Source : BIT, Insee, Recherche Amundi (septembre 2018), Banque de France, CGEDD, www.clameur.fr, Insee, Notaires de France - base de données PERVAL, Notaires Paris - Ile-de-France.

## État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM* (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 30/09/2018
78-80 Rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS	32	12	1 253	12 178 218 **	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 Peri 93 360 NEUILLY PLAISANCE	16	18	773	3 766 377	26/07/17	1 <sup>er</sup> trimestre 2019	-
63/65 Avenue Faidherbe - 67 Avenue Lepère 93 100 MONTREUIL	14	8	716	4 177 513	06/12/17	4 <sup>e</sup> trimestre 2019	-
36 Rue René Hamon 94 800 VILLEJUIF	9	11	616	3 297 913	25/07/18	4 <sup>e</sup> trimestre 2019	-
2 Rue Felix Faure - 159 Rue Henri Barbusse 92 700 COLOMBES	7	7	430	2 787 107	01/08/18	3 <sup>e</sup> trimestre 2020	-
<b>Total</b>	<b>93</b>	<b>79</b>	<b>4 690</b>	<b>31 183 603</b>			

\* Acte en main. - \*\* Pinel Rénovation - Prix travaux inclus.

Le total des souscriptions 2016 est investi depuis le 6 décembre 2017.

## Marché des parts

### Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018.

Aucune part en attente de cession au 30/09/2018.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2018.

### 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.

#### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31 décembre de l'année n-1.

#### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

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. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

## A savoir ce trimestre

### Le nouvel espace privé sur Amundi-immobilier.com

Depuis le 25 avril 2018, un nouvel espace privé vous offre de multiples services : détail de votre portefeuille, ordres en attente d'exécution, duplicatas de toutes les informations envoyées par Amundi Immobilier, et bien d'autres informations. *Pour le découvrir, rendez-vous en page 4.*

## 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

### Rendez vous sur le site [amundi-immobilier.com](http://amundi-immobilier.com)

#### Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client et votre code postal.
- Vous recevrez un mot de passe provisoire par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix.



#### Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour :

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

## Contactez Amundi Immobilier

 [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

### 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 - SIREN 821 757 317 RCS Paris

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

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris