

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	31/12/18
Nombre de logements	0	77	93
Surface totale (en m ²) ⁽³⁾	0	3 644	4 690
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a	n.a	n.a
Capital social (en €)	19 367 200	35 621 600	35 621 600
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	893,19	862,66	n.c
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽³⁾	893,19	291,09 ⁽⁴⁾	n.c
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	-	-	-
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.
n.c : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers Associés,

La fin d'année 2018 a été marquée par une accalmie temporaire sur le front des tensions commerciales entre les Etats-Unis et la Chine, le dossier du Brexit toujours très tendu et une importante agitation sociale en France. Sur les marchés financiers, les actions ont fortement baissé tandis que les rendements obligataires des grands pays se sont repliés sous l'effet des craintes portant sur la croissance mondiale.

En France, la croissance du PIB a légèrement accéléré au 3^e trimestre 2018, avec 0,3 % en 3 mois après 0,2 % aux 1^{er} et 2^e trimestre, ce qui reste modéré. Le taux de chômage métropolitain du 3^e trimestre 2018* a été révisé à 8,8 %. L'indice de confiance des ménages s'est dégradé au 4^e trimestre 2018, à -13 % en deçà de la moyenne historique (100) en décembre.

Les taux d'intérêt des crédits à l'habitat à long terme et à taux fixe sont encore bas, 1,50 % en novembre 2018, un élément favorable à l'activité. Après un record de ventes de logements anciens en France en 2017, les chiffres à fin octobre 2018 affichent une inflexion mais un niveau élevé (962 000 ventes sur 12 mois glissants).

D'après l'Insee, le prix standardisé** des appartements anciens a augmenté en moyenne d'environ 3,4 % sur 1 an au 3^e trimestre 2018. La croissance des prix a atteint 4,3 % en Ile-de-France et 2,7 % en région (données corrigées variations saisonnières) avec encore des disparités géographiques importantes.

Par exemple, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé**, des appartements anciens a varié sur 1 an de +2,7 % à Arcueil et -1 % à Guyancourt.

S'agissant de Amundi Sélection Logement, votre SCPI poursuit la construction de son patrimoine immobilier. Selon les calendriers prévus dans les contrats d'achat, les 3 premiers immeubles de la SCPI devraient être livrés au cours du 1^{er} semestre 2019 (Neuilly-Plaisance, Maisons-Alfort et Paris). À ce stade de l'avancement des opérations, les promoteurs respectent ces calendriers et aucun retard n'est anticipé.

La SCPI prévoit d'investir le solde de sa collecte (représentant environ 7,8 M€) au cours du 1^{er} trimestre 2019. Des dossiers d'acquisition d'immeubles sont en cours d'analyse.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2019.

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,...).
Source : BIT, Insee, Banque de France, CGEDD d'après DGFIP (Medoc), Insee, Notaires Paris - Ile-de-France (2^e semestre 2018).

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM * (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/12/2018
78-80 Rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS	32	12	1 253	12 178 218 **	06/01/17	2 ^e trimestre 2019	-
253 Avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	15	23	902	4 976 475	07/06/17	2 ^e trimestre 2019	-
18 Rue Gabriel Peri 93360 NEUILLY PLAISANCE	16	18	773	3 778 524	26/07/17	1 ^{er} trimestre 2019	-
63/65 Avenue Faidherbe - 67 Avenue Lepère 93100 MONTREUIL	14	8	716	4 177 513	06/12/17	4 ^e trimestre 2019	-
36 Rue René Hamon 94800 VILLEJUIF	9	11	616	3 297 913	25/07/18	4 ^e trimestre 2019	-
2 Rue Felix Faure - 159 Rue Henri Barbusse 92700 COLOMBES	7	7	430	2 787 107	01/08/18	3 ^e trimestre 2020	-
Total	93	79	4 690	31 195 750			

* 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 4^e trimestre 2018.

Aucune part en attente de cession au 31/12/2018.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 4^e 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 immobilière 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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^{er} 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.

Prélèvement à la source (PAS) : depuis le 1^{er} janvier 2019, le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu est entré en vigueur. Il a pour objectif de supprimer le décalage d'un an entre la perception des revenus et le paiement de l'impôt sur ces revenus.

- **Pour les revenus fonciers**, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'acomptes calculés par l'administration fiscale et payés par prélèvements mensuels ou trimestriels sur le compte bancaire des contribuables.

- **Pour les réductions d'impôt** (investissement locatif de type Scellier ou Pinel) acquis au titre de 2018, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2019 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2019.

Les revenus financiers (dividendes) et les plus-values immobilières réalisées par les SCPI ne sont pas concernés par le PAS.

A savoir ce trimestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI Amundi Sélection Logement se tiendra le **mercredi 12 juin 2019 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**.

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.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 13 juillet 2019.

Il doit être renouvelé en intégralité lors de l'Assemblée Générale du 12 juin 2019 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

De 7 à 12 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 membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 10
- Age maximum : 77 ans au jour de leur nomination ou de leur renouvellement.
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI (sans distinction de la Société de Gestion qui les gère) : 5
- Durée du mandat : 3 ans (renouvellement partiel tous les ans)
- Toujours rééligibles

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
- Nom, prénoms, date de naissance et profession,
- Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
- Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
- Nombre de parts détenues dans la SCPI,
- Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
- Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI non gérées par Amundi Immobilier

et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 15 mars 2019 à :

Amundi Immobilier - Service Juridique

Vie sociale - Mme Edwige JAMBAZIAN

Bureau 91A- 05.J95

90 Boulevard Pasteur - CS 21564

75730 Paris Cedex 15

Très important : si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par courriel dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30

- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com

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



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.
- Optez pour ne plus recevoir les informations en mode papier.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton "  CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client Amundi Immobilier 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



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 : La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°17-26 du 25/07/2017.

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France - Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société Anonyme 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 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris