

## 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

	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019
Nombre de logements	77	93	116
Surface totale (en m <sup>2</sup> ) <sup>(5)</sup>	3 644	4 690	6 019
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	n.a.	n.a.	79,00 % <sup>(5)</sup>
Capital social (en €)	35 621 600	35 621 600	35 621 600
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(3)</sup>	862,66	912,15	n.c
Valeur IFL par part (en €)	291,09 <sup>(4)</sup>	602,88 <sup>(4)</sup>	n.c
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	-	-	-
Nombre de parts	44 527	44 527	44 527
Nombre d'associés	962	962	962

(1) Voir glossaire.

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

(3) Taux annuel, calculé sur 66 % du patrimoine (en nombre de lots livrés).

(4) Valeur IFL est égale au ratio immobilier de Amundi Sélection Logement x valeur de réalisation au 31/12.

Le ratio immobilier au 31/12/2018 est de 68,39 %.

(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,

Les chiffres économiques de décembre ont été un peu plus favorables en Europe après les mauvaises surprises des mois précédents. Les difficultés sont restées concentrées dans l'industrie, tandis que le secteur des services et le marché du travail ont fait preuve de robustesse. La croissance économique de la zone euro devrait approcher 1,1 % en 2019 (avec des disparités géographiques), actant un ralentissement par rapport à l'année précédente.

Si l'année 2019 a été notamment marquée par les incertitudes liées au Brexit et les tensions commerciales sino-américaines, notons en décembre 2019 l'accord de principe sur le commerce entre les Etats-Unis et la Chine, et la victoire électorale des conservateurs britanniques qui devrait permettre au Brexit d'avoir lieu en janvier 2020.

Le nombre de ventes de logements anciens pourrait dépasser le niveau record de ventes observé les 2 années précédentes : à fin novembre 2019, 1 070 000 ventes étaient recensées sur 12 mois glissants. Cette performance est alimentée par des taux de crédit particulièrement bas.

Le prix standardisé\* des appartements anciens a crû sur 1 an de 4 % en France métropolitaine, une dynamique portée par les plus grandes agglomérations. La croissance des prix est de 6,1 % à Paris, 3,3 % en Ile-de-France hors Paris, et 3,4 % en province. Les différences entre villes sont également significatives. Par exemple, en Ile-de-France où la SCPI est principalement investie, le prix standardisé\* des appartements anciens au 3<sup>e</sup> trimestre 2019 a varié de +4,5 % à Arcueil et -2,1 % à Guyancourt par rapport au 3<sup>e</sup> trimestre 2018 (d'après les Notaires Paris - Ile-de-France au 3<sup>e</sup> trimestre 2019).

Au cours de ce semestre, l'activité locative d'Amundi Sélection logement a été très dynamique. Sur les 4 immeubles livrés entre le 15 mars et le 4 juillet dernier, seul 1 logement est vacant au 31 décembre.

Le 21/11/2019, la SCPI a pris livraison des 9 logements de l'immeuble de Villejuif, qui sont actuellement en cours de commercialisation.

Les travaux sur les deux derniers immeubles de la SCPI (Colombes et Clichy La Garenne) se poursuivent. Leurs livraisons sont prévues au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2020.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2020.

Cordialement,

**Rivca Feldman**  
Gérante de la SCPI

\* 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 : Banque de France, CGEDD d'après DGFIP (MEDOC) et bases notariales, 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 31/12/2019
78-80 Rue de la Tombe Isoire 75014 PARIS	32	12	1 253	12 178 218 **	06/01/2017	livré le 15/03/2019	100 % loué
257 Avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	15	23	902	4 976 475	07/06/2017	livré le 04/07/2019	100 % loué
18 Rue Gabriel Peri 93360 NEUILLY PLAISANCE	16	18	773	3 778 524	26/07/2017	livré le 26/03/2019	1 logement vacant
63/65 Avenue Faidherbe 67 Avenue Lepère 93100 MONTREUIL	14	8	716	4 177 513	06/12/2017	livré le 11/04/2019	100 % loué
36 Rue René Hamon 94800 VILLEJUIF	9	11	616	3 297 913	25/07/2018	livré le 21/11/2019	9 logements vacants
2 Rue Felix Faure 159 Rue Henri Barbusse 92700 COLOMBES	7	7	430	2 787 107	01/08/2018	3 <sup>e</sup> trimestre 2020	-
25 Rue Mozart 92110 CLICHY LA GARENNE	23	22	1 329	8 012 664	25/01/2019	3 <sup>e</sup> trimestre 2020	-
<b>Total</b>	<b>116</b>	<b>101</b>	<b>6 019</b>	<b>39 208 414</b>			<b>10 logements vacants</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 2<sup>e</sup> semestre 2019.

30 parts sont en attente de cession au 31/2/2019, soit 0,07 % de la capitalisation.

### Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 2<sup>e</sup> semestre 2019.

### 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.

## Engagement des associés de la SCPI

### 1. Sur la durée 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).

### 2. Sur les conditions locatives du patrimoine

Le porteur de parts de la SCPI Amundi Sélection Logement s'engage à ce qu'aucun membre de son foyer fiscal ne soit locataire d'un des biens composant le patrimoine de la SCPI, sous peine de perdre l'avantage fiscal dont il a bénéficié.

## 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.

**Prélèvement à la source (PAS) :** depuis le 1<sup>er</sup> 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 2019, une avance de 60 % est calculée sur la base de la situation fiscale de l'année antérieure. Elle est versée le 15 janvier 2020 sur le compte bancaire des contribuables et le solde est versé à l'été 2020.

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

## A savoir ce semestre

### Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT est prévue le **vendredi 12 juin 2020 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

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 25 juin 2019.

Conformément aux dispositions transitoires adoptées de l'Assemblée Générale de 2016, seuls quatre postes sont 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 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,

être accompagnée de l'attestation validant certaines informations, selon le modèle téléchargeable sur le site Amundi Immobilier - Rubrique "Documents" de votre SCPI,

et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 13 mars 2020 à :

**Amundi Immobilier – Secrétariat Général**  
**Vie sociale – Mme Nathalie LE BEC**  
**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

### Optez pour la voie électronique aux Assemblées Générales de vos SCPI ! Rendez-vous sur votre Espace privé

A partir de fin février 2020, vous pourrez donner votre accord pour **recevoir le dossier de convocation et voter en ligne** aux Assemblées Générales.

- Pour bénéficier de ce service, rien de plus simple : connectez-vous à votre **Espace privé** sur le site Amundi-Immobilier.com pour enregistrer votre accord ; vous pourrez **voter en ligne** et retrouver **toutes les informations utiles** sur les Assemblées Générales des SCPI.

Si vous bénéficiez déjà du vote en ligne, vous n'avez rien à faire. **Vous recevrez**, comme tous les ans,  **votre convocation par courriel** 2 à 3 semaines avant l'Assemblée Générale de votre SCPI ; l'accès se fera via l'Espace privé.

## 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.
- 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 par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix, les instructions vous permettant de créer votre mot de passe.



**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** : 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](http://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