
La confiance
ça se mérite

Amundi

Rapport Annuel 2018

Amundi Sélection Logement

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Pinel

Immobilier

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	3
Le patrimoine immobilier d'Amundi Sélection Logement	4
Chiffres clés au 31/12/2018	5
Conjoncture macro-économique et immobilière	6
Rapport de la Société de Gestion	7
Tableaux annexes	18
Comptes annuels au 31 décembre 2018	20
Règles et méthodes comptables	25
Compléments d'informations	26
Evolutions réglementaires	33
Rapport général du Conseil de Surveillance	34
Rapports des Commissaires aux comptes	35
Texte des résolutions	37
Annexe aux résolutions	38
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	39

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2018

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

Président	Dominique CARREL-BILLIARD
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS Fathi JERFEL

Conseil de Surveillance - Sélection logement

Président	AMUNDI ASSET MANAGEMENT
Membres	AMUNDI AMUNDI INDIA HOLDING AMUNDI IMMOBILIER AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS BFT INVESTMENT MANAGERS SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE GESTION

Commissaires aux comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	Franck BOYER

Expert en évaluation immobilière

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Le patrimoine immobilier d'Amundi Sélection Logement



6 immeubles en Ile-de France
(soit 93 logements)

Chiffres clés - au 31 décembre 2018

Amundi Sélection Logement
SCPI de type Pinel
A capital fixe
Date de création : 2016

Les associés



Les résultats financiers



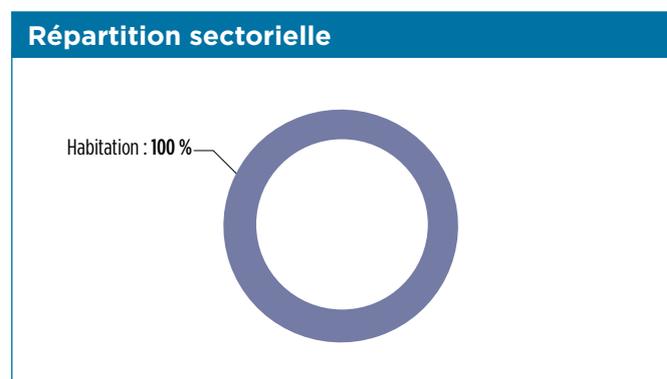
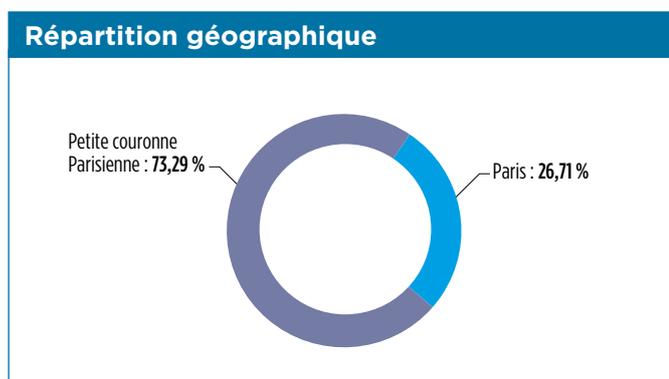
Le patrimoine immobilier

Nombre d'immeubles au 31/12/2018	6
Surface du Patrimoine au 31/12/2018	4 690 m ²
Nombre de locataires	Immeubles non livrés
Taux occupation financier annuel ...	Immeubles non livrés

Les valeurs de la SCPI

Valeur de réalisation	38 886 581,81 € <i>(soit par part : 873,33 €)</i>
Valeur de reconstitution	45 305 189,46 € <i>(soit par part : 1 017,48 €)</i>
Valeur comptable	38 925 258,50 € <i>(soit par part : 874,19 €)</i>

Répartition du patrimoine en surface



Conjoncture macro-économique et immobilière

Economie

L'année 2018 avait débuté sur le thème d'une reprise mondiale synchronisée, mais cette situation n'a pas duré. Au final, 2018 a été marquée par un ralentissement de la croissance économique mondiale, sur fond notamment de tensions commerciales. Ce ralentissement a notamment été à l'origine d'une baisse des valeurs boursières en fin d'année.

En zone euro la croissance a été très décevante en 2018. Des facteurs temporaires négatifs (comme par exemple le secteur automobile en Allemagne) ont joué mais ne peuvent expliquer à eux seuls cette faiblesse. La hausse du pétrole (jusqu'en octobre), les tensions commerciales et les risques politiques ont également pesé. En dehors des tensions sur le budget italien, la crise des "gilets jaunes" en France, la fin 2018 aura été marquée par l'absence d'accord conclu au sujet du Brexit.

Les taux des titres d'Etat à 10 ans en Europe ont moins augmenté en 2018 que ce qui avait été anticipé, Italie mise à part.

Le marché de l'immobilier résidentiel

Après une année 2017 exceptionnelle, les ventes en 2018 ont été stables dans l'ancien et en repli dans le neuf.

Le marché résidentiel a été porté par des taux de crédit attractifs et des facteurs structurels favorables à la demande (désir d'être propriétaire, démographie, décohabitation, ou préparation de la retraite). Toutefois, certains éléments comme le recentrage des dispositifs Pinel et PTZ vers les zones tendues, l'insuffisance de l'offre ou la détérioration de la confiance des ménages ont pesé négativement sur ce marché. Après avoir fortement augmenté entre 2012 et 2016 (+23 %) la capacité moyenne d'achat des ménages recule depuis 2017 en raison de la hausse des prix moyens de l'immobilier. Fin 2018, l'indicateur de surface moyenne achetable est ainsi inférieur de 2 % par rapport à sa moyenne historique de 90 m². Cela s'est traduit par une hausse de la durée d'emprunt et une baisse de l'apport personnel des ménages.

Segment de l'ancien

En reprise depuis 2015, les ventes de logements anciens ont atteint un niveau historique en 2017 avec 968 000 ventes, soit nettement plus que le niveau observé lors du boom des années 2000. Malgré quelques signes d'effritement en cours d'année 2018, le marché de l'ancien est resté très actif avec 970 000 ventes en 2018, soit un niveau légèrement supérieur de celui de 2017.

La hausse annuelle des prix moyens des logements anciens a ralenti au cours des 9 premiers mois de 2018 avant de s'intensifier quelque peu. Après une hausse de 3,3 % sur un an au 4^e trimestre 2017, la hausse a atteint 3,2 % sur un an au 4^e trimestre 2018.

L'évolution des prix reste toujours hétérogène selon les villes. 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 (d'après les Notaires Paris - Ile-de-France au 3^e trimestre 2018).

Segment du neuf

En 2017, les ventes de logements neufs (filère promoteurs, ventes au détail) étaient de 130 000 environ. En 2018, elles ont atteint près de 128 000 unités soit une baisse des volumes de 2 % sur 1 an.

En 2018, avec 398 000 unités, les mises en chantier sont en repli de 7 % sur 1 an. Le recul a été plus fort en fin d'année et notamment en décembre.

Au 4^e trimestre 2018, l'encours des logements neufs à vendre est resté globalement stable sur 1 an à 108 000 unités.

Les prix des appartements ont affiché une reprise graduelle avec une hausse de 3,2 % sur 1 an au 4^e trimestre 2018.

Perspectives 2019

Les éléments ayant pesé sur le marché en 2018 devraient perdurer en 2019.

Selon nos projections, le volume des ventes devrait rester élevé en 2019 tout en accusant un repli modéré. La croissance moyenne des prix au m² pourrait être plus faible qu'en 2018.

Promulguée fin 2018, la loi ELAN (Évolution du Logement et Aménagement Numérique) vise entre autres à réduire les contraintes d'offre. Ses effets sur l'offre de logements neufs resteraient mesurés en 2019.

* 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,...).

Sources : Crédit Agricole, Insee-Notaires, Ministère de l'Écologie, Notaires de France, CGEDD, Insee, Notaires de Paris Ile-de-France

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2018 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de votre SCPI.

Résumé de l'activité et distribution de la SCPI en 2018

Résumé de l'activité de la SCPI en 2018

Au cours de l'année 2018, Amundi Sélection Logement a poursuivi son programme d'investissement avec l'acquisition de 2 programmes en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) à Villejuif dans le Val de Marne et à Colombes dans les Hauts de Seine.

En parallèle, elle a supervisé l'avancement des travaux de construction et de réhabilitation de ses 4 immeubles acquis en 2017.

Ainsi, au 31 décembre, le patrimoine de la SCPI, constitué de 93 logements répartis dans 6 programmes immobiliers à Paris et en petite couronne parisienne, représente 80 % de son programme d'investissement cible.

La distribution courante de 2018

Acomptes de distribution et report à nouveau (en €)	2018	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	-236 206,42	-5,30
Résultat comptable	-146 777,96	-3,30
Distribution annuelle ⁽¹⁾		
Report à nouveau comptable après affectation du résultat	-382 984,38	-8,60

(1) La SCPI est en phase de constitution de son patrimoine.

Les perspectives et la distribution prévisionnelle 2019 de la SCPI

Perspectives 2019 de la SCPI

La SCPI prévoit d'investir le solde de sa collecte (8 M€ environ) avec l'acquisition de son 7^e et dernier immeuble, à Clichy La Garenne dans les Hauts de Seine, au 1^{er} trimestre 2019.

Cette année devrait également voir de 5 de ses 7 immeubles, avec d'abord au 1^{er} trimestre, la livraison des logements de Paris et de Neuilly Plaisance, et ensuite, entre le 2^e et le 4^e trimestre 2019, ceux Maisons-Alfort, Montreuil et Villejuif.

Avec ces livraisons et la mise en gestion locatives d'une partie de son patrimoine, la SCPI percevra en 2019 ses premiers revenus locatifs.

La distribution prévisionnelle 2019

A ce stade de vie de la SCPI (constitution du patrimoine et amorçage de ses premiers revenus locatifs), la SCPI affectera son résultat à la constitution de réserves et n'envisage pas de distribution pour l'année 2019.

Les Comptes de la SCPI

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes de la SCPI

(en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾			
Autres produits			
Produits financiers ⁽²⁾			
SOUS-TOTAL PRODUITS	0,00	0,00	
Charges et provisions			
Charges immobilières ⁽³⁾		-152,02	
Frais généraux	-183 441,16	-136 712,77	
Travaux de remise en état			
Provisions nettes ⁽⁴⁾			
Provisions pour charges non récupérables	-9 321,47	-9 913,17	
Charges financières nettes sur emprunts			
SOUS-TOTAL CHARGES ET PROVISIONS	-192 762,63	-146 777,96	-23,86 %
Résultat exceptionnel			
RÉSULTAT COMPTABLE	-192 762,63	-146 777,96	-23,86 %
Résultat comptable par part ⁽⁵⁾	-4,33	-3,30	n.s.
Dividendes brut par part			
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part	-5,30	-8,60	n.s.

(1) loyers et produits annexes de gestion locative. - (2) produits de rémunération des comptes bancaires.

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables, hors provisions pour charges et impact rééditions de charges sur exercices antérieurs.

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables. - (5) ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance).

n.s. : non significatif.

Précisions sur certains postes de charges

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

Charges immobilières (en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Entretiens et réparations			
Assurances		-152,02	
Honoraires			
Impôts fonciers et fiscalité immobilière			
Autres			
Total	0,00	-152,02	n.s.

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remise en état) correspondent aux charges non récupérables auprès des locataires : charges sur les locaux vides, charges revenant aux propriétaires au terme du bail.

Frais généraux

(en €)	31 décembre 2017 (a)	31 décembre 2018 (b)	Var. (b-a)/a
Rémunérations de gestion			
Honoraires de commissaires aux comptes	-8 018,40	-7 020,00	
Frais divers de gestion	-175 422,76	-129 692,77	
Total	-183 441,16	-136 712,77	-25,47 %

Les frais généraux comportent :

- La rémunération de la Société de Gestion à hauteur de 12 % TTC des recettes locatives et produits financiers encaissés.
- Les honoraires de commissaire aux comptes.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 129 693 € incluent notamment les coûts liés à la communication faite aux associés et les frais d'Assemblée Générale pour 41 903 €, les honoraires divers pour 24 650 €, les frais bancaires pour 52 542 €, le coût dépositaire pour 10 598 €.

Provisions pour gros entretien

Il n'y a pas de provision pour gros entretien en 2018.

Travaux de remises en état

Néant.

Provisions pour charges non récupérables

Ce poste se compose :

- des charges non récupérables pour 7 328 €,
- des charges non récupérables sur exercices antérieurs pour 2 585 €.

La politique d'acquisitions

Acquisitions

Adresse	Nombre d'appartements	Nombre de parking	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM(*) en €	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
36 Rue René Hamon - 94800 VILLEJUIF	9	11	616 m ²	3 297 913 €	25/07/2018	4 ^e trimestre 2019
2 Rue Felix Faure - 92700 COLOMBES	7	7	430 m ²	2 787 107 €	01/08/2018	3 ^e trimestre 2020
Total	16	18	1 046 m²	6 085 020 €		

(*) Acte en main.

Situation locative

Le taux d'occupation

Les immeubles n'étant pas livrés, le taux d'occupation n'est pas calculé.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les baux 2018

Néant.

Les locaux vacants

Néant.

Les contentieux

Néant.

Contentieux significatifs

Néant.

Les expertises H3P

La société CBRE VALUATION, expert externe en évaluation nommé en Assemblée générale, a procédé fin 2018 à l'expertise des 6 immeubles qui constituent le patrimoine d'AMUNDI SELECTION LOGEMENT.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 25 174 516,00 € hors droits et à 27 062 604,70 € droits inclus à rapprocher de la valeur d'acquisition de 25 213 192,69 €. Ces valeurs correspondent à la valeur du patrimoine achevé diminué des appels de fonds travaux non décaissés au 31/12/2018.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers hors stocks de provisions pour gros travaux conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2018 de 38 886 581,81 € soit 873,33 € par part.

	Réel 2017	Réel 2018	Évolution 2017/2018
Valeurs de réalisation	38 411 633,39	38 886 581,81	+1,24 %

Vous trouverez en annexe aux états financiers l'inventaire détaillé des placements immobiliers, ainsi que les principales caractéristiques.

Le marché des parts

Néant.

Performance

La nature fiscale de la SCPI ne permet pas de comparer ses performances à celles des SCPI traditionnelles. (cf. IEIF)

Profil de risque

La SCPI est investie conformément à la réglementation en vigueur et à ses statuts. Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance. Au cours de l'exercice 2018 de la SCPI, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires et contractuelles ou de niveau anormal du risque d'investissement.

a. Risque d'investissement immobilier

Les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers. Les facteurs susceptibles d'avoir un impact négatif sur le rendement et la valeur des actifs immobiliers détenus par la SCPI sont liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier ; ils comprennent notamment :

- les risques associés à la conjoncture économique, politique, financière, locale, nationale ou internationale, qui pourraient affecter la demande ou la valorisation des Actifs Immobiliers ; ainsi, les marchés immobiliers français et étrangers peuvent être cycliques et connaître des phases de hausse et de baisse ;
- les risques de vacance des Actifs Immobiliers et ceux liés à l'évolution des loyers, selon l'état des marchés immobiliers ;
- les risques liés à la concentration du portefeuille par taille d'actif, typologie de biens ou région géographique ; ainsi que les risques liés à la dépendance à l'égard de certains locataires ;
- les risques liés à l'évolution de la réglementation et de la fiscalité applicables à l'immobilier, qui peuvent avoir une incidence sur l'évolution des marchés immobiliers ;
- les risques liés à l'état technique des Actifs Immobiliers (y compris au regard de l'environnement : installations classées, pollution des sols, amiante, etc.) et à la réalisation de travaux de toute nature (construction, réhabilitation, rénovation, restructuration), y compris lors de l'acquisition d'immeubles en l'état futur d'achèvement.

b. Risque de contrepartie

Dans la gestion immobilière, il s'agit essentiellement des risques de défaillance de locataires ou de toute contrepartie d'affaires tenue par des engagements envers le fonds (ex. : promoteurs dans le cadre de vente en l'état futur d'achèvement). Le risque locataires est suivi à l'occasion de la négociation de baux nouveaux puis à travers le respect des échéances et l'évolution des provisions sur créances locatives.

c. Risque de liquidité

La liquidité des parts est très limitée et n'est pas garantie. Elle est assurée par un marché secondaire peu animé car l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement, ne peut être transmis à ce jour à un tiers. Les cessions peuvent se faire à des prix très décotés. La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs.

d. Risques de taux et de change

Le fonds n'est pas exposé au risque de taux lié au financement car il n'a pas recours à l'endettement.

Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

e. Risque lié au levier

Le fonds n'a pas recours à l'effet de levier.

f. Risque opérationnel

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2019

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

L'associé de SCPI, personne physique ou personne morale, est personnellement soumis pour la part des bénéfices sociaux correspondant à ses droits dans la SCPI à l'impôt sur le revenu ou à l'impôt sur les sociétés.

Fiscalité des revenus

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Elles supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2 %.

Il n'est pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Revenus financiers

Les produits issus de revenus financiers sont 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 aux prélèvements sociaux (17,2 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 12,8 % pour les revenus de capitaux mobiliers ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu.

Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune

Une dispense d'acompte, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Par ailleurs, les contribuables peuvent opter irrémédiablement et de façon globale pour l'imposition au barème de l'impôt sur le revenu (IR) à la place du taux unique de 12,8 %. Dans ce cas, l'abattement de 40 % sur les dividendes perçus est applicable.

Prélèvement à la source

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) 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.

Impôt sur la fortune immobilière

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 détenus directement ou indirectement. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence 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 référence. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation.

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI, quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

Plus-values immobilières :

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 36,2 % (19 % d'impôt sur le revenu + 17,2 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement déduite par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 36,2 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au taux forfaitaire unique de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %. L'abattement pour durée de détention est applicable uniquement pour les titres acquis avant le 1^{er} janvier 2018 et à condition que le bénéficiaire opte de façon irrévocable et globale pour l'imposition au barème de l'IR.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 17,2 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques, versés depuis le 1^{er} janvier 2018, sont soumis à une retenue à la source au taux de 12,8 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus, à condition que le bénéficiaire des revenus justifie préalablement de sa résidence.

1) Centre des impôts des non-résidents TSA 10010 - 10 rue du Centre - 93465 Noisy-le-Grand Cedex. Téléphone : 01 57 33 83 00 - Télécopie 01 57 33 83 50

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1er janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19% sur les plus-values de source française et étrangères réalisées par la SCPI, lorsque ces plus-values ne sont pas exonérées en France. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 17,2%.

Plus-values de cession de valeurs mobilières :

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 % ; ce taux passe à 12,8 % pour les plus-values réalisées à compter du 1^{er} janvier 2018.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

Spécificités du dispositif Pinel : Amundi Sélection logement

Créée en 2016, la SCPI **Amundi Sélection Logement** a permis aux associés de bénéficier du dispositif Pinel. Connue sous le nom de Loi Pinel, ce dispositif concerne l'acquisition de logements neufs ou à réhabiliter ou la construction de logements dans certaines zones du territoire afin d'être loués nus à usage d'habitation principale, et remplissant des conditions de performance énergétique.

Dans le cadre de ce dispositif, les associés personnes physiques ont bénéficié, dès l'année de souscription, d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % étalée sur 9 ans (soit 2 % par an pendant 9 ans) s'appliquait sur 100 % du montant de la souscription. Cette réduction était soumise à un plafond de souscription de 300 000 € par an et par foyer fiscal.

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Pinel, les associés de la SCPI étaient tenus de conserver leurs parts pendant la durée de location correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements loués par la SCPI.

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
-3,30	0,00	-0,49	-0,49	0,00

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2018.

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne appliquées et la gestion des risques à la SCPI Amundi Sélection Logement

Mesdames, Messieurs,

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour votre SCPI, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-68) et du Code Monétaire et Financier (art. L.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 membres au moins et de 12 membres au plus nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire parmi les associés.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois années.

Les membres du Conseil de Surveillance de la Société ne peuvent pas cumuler plus de cinq (5) mandats de membres de Conseil de Surveillance de SCPI ayant leur siège social en France Métropolitaine (toutes Sociétés de Gestion confondues).

Les candidats au Conseil de Surveillance doivent posséder un minimum de dix parts et ne pas être âgés de plus de 77 ans au jour de leur nomination ou de leur éventuel renouvellement.

Le Conseil de Surveillance est renouvelé partiellement au cours de périodes triennales de sorte que le renouvellement soit total au bout de chaque période triennale.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président et un Vice-Président. Ils sont élus pour une durée expirant à l'issue de la prochaine Assemblée Générale qui renouvellera partiellement le Conseil de Surveillance.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister la Société de Gestion, de présenter, chaque année, à l'Assemblée Générale un rapport de synthèse sur l'exécution de sa mission, de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées en Assemblée Générale, cependant, il s'abstient de tout acte de gestion.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation de la Société de Gestion. En outre, des membres du Conseil de Surveillance représentant au moins la majorité des membres du Conseil de Surveillance peuvent demander au Président du Conseil de Surveillance de convoquer le Conseil de Surveillance sur un ordre du jour déterminé. Les réunions ont lieu au siège social, ou en tout autre endroit désigné dans la convocation. Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1. Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudenciel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2. Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :
 - conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes,
 - prévention et détection des fraudes et erreurs,

- exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables,
- connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques,
- performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes.
- Les principes d'organisation et les composantes des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :
 - la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
 - la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
 - la définition précise des fonctions et des tâches,
 - la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
 - le suivi et contrôle des délégations,
 - le développement et l'application des normes et procédures,
 - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi,
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi,
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle.

De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie des contrôles prévus dans le cadre du contrôle interne.

Les résultats de ces contrôles peuvent donner lieu à des actions préventives ou correctives.

Le dispositif de Contrôle Interne s'articule autour de trois niveaux :

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau**, ou première ligne de défense, est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles peuvent être réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau**, ou deuxième ligne de défense, est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors

Conformité). Un dispositif de contrôle interne particulier concerne les prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE). Les dispositifs de contrôle interne de la sécurité des systèmes d'informations, des risques relatifs à la protection des données personnelles et du plan de continuité d'activités (PCA) s'appuient sur une délégation au groupe Amundi.

Les Responsables de la Conformité et des Risques et Contrôle Permanent procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

• Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau, ou troisième ligne de défense, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

3. Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité (Compliance) d'Amundi Immobilier.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Les contrôles de conformité recouvrent notamment :
 - la sécurité financière, qui comprend le respect des sanctions internationales ainsi que la prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément à la réglementation. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre, en particulier en matière de connaissance des relations d'affaires,
 - la protection de l'intérêt des clients et leur information : classification clients/produits conformément à la Directive MIF, suivi des réclamations clients, contrôle de la documentation commerciale, validation du lancement de nouveaux produits, etc...
 - l'éthique professionnelle : remise d'un manuel de déontologie à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique,
 - la gestion des conflits d'intérêts,
 - la prévention de la fraude et de la corruption,
 - l'intégrité des marchés.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.
- L'investisseur peut retrouver sur le site www.Amundi-Immobilier.com les informations relatives à la sélection des intermédiaires pour l'aide à la décision d'investissement et pour l'exécution des ordres (best execution).

4. Risques et Contrôle Permanent

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur les aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau des risques liés à l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.
- La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.
- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).

• La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.

• Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III - Rémunération du personnel de la Société de Gestion

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 1^{er} février 2018, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2017 et sa conformité avec les principes des Directives AIFM et UCITS V. La politique applicable au titre de l'exercice 2017 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 1^{er} février 2018 et reconduite en 2018.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2018, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Audit Interne Amundi.

1. Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2018, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variables différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 125 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2018) s'est élevé à 10 842 203 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 8 767 323 euros, soit 81 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 2 074 879 euros, 19 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (4 personnes au 31 décembre 2018) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (3 personnes au 31 décembre 2018), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

2. Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

A) Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- performances brute et nette du fonds géré sur 1, 3 ans ;
- ratio d'information et ratio de sharpe sur 1, 3 et 5 ans ;
- performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- classements concurrentiels ;
- contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (risques/conformité) ;
- innovation / développement produit ;
- transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- contribution à l'engagement commercial ;
- qualité du management.

B) Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- collecte nette ;
- recettes ;
- collecte brute ; développement et fidélisation de la clientèle; gamme de produits ;

Critères non-financiers usuels :

- prise en compte conjointe des intérêts d'amundi et du client ;
- satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- qualité du management ;
- sécurisation/développement du fonds de commerce ;
- transversalité et partage des best practices ;
- esprit d'entreprise.

C) Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.),
- lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- la mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des directives aifm et ucits v,
- la partie différée du bonus des collaborateurs du personnel identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif,
- l'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'Investissement Responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité. De fait, en 2018, Amundi s'est fixé des objectifs ambitieux en s'engageant à être 100 % ESG⁽¹⁾ dans la notation, la gestion et les votes d'ici fin 2021. Pour ce faire Amundi s'appuie sur plusieurs axes :

- La généralisation de la prise en compte des critères ESG dans la gestion de tous les fonds du Groupe. Dans ce cadre, tous les fonds gérés de manière active devront offrir une performance ESG supérieure à leurs indices ou univers de référence ; et les solutions ESG sous gestion passive seront développées.

- L'intégration systématique des enjeux ESG dans les politiques de vote lors des assemblées générales.
- Le développement des activités de conseil destinées aux clients institutionnels pour les accompagner dans leur stratégie ESG et dans la mise au point d'initiatives innovantes.
- Le renforcement important des initiatives spécifiques favorisant l'investissement dans des projets à impact environnemental ou social, et des investissements dans l'économie solidaire.

1 - ESG = Environnement Social et Gouvernance.



Signature des Principes de l'Investissement Responsable développés sous l'égide des Nations Unies dès 2006.

Amundi s'est une nouvelle fois vu attribuer en 2018 le score le plus élevé selon le rapport d'évaluation annuel établi par les Principes pour l'Investissement Responsable (PRI). Amundi obtient donc la note A+ dans toutes les catégories présentées :

Catégorie présentée	Note obtenue
Stratégie d'Investissement Responsable et Gouvernance	A+
Actions d'Engagement et Vote	A+
Intégration ESG dans les gestions : Actions cotées, Obligations souveraines, Obligations d'entreprises financières, Obligations d'entreprises non-financières	A+

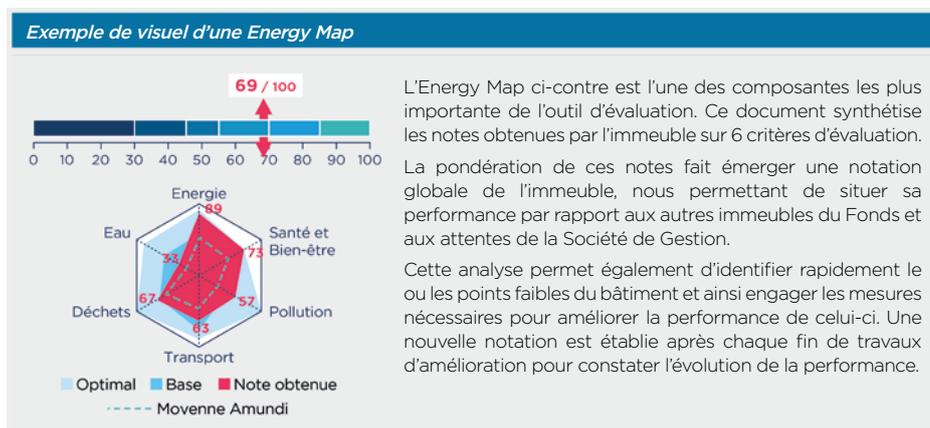
Engagé dans le sillage du groupe Amundi et convaincu que la prise en compte des critères ESG consolide la performance financière des actifs immobiliers et des fonds propriétaires, Amundi Immobilier a développé en 2011, une Charte d'Investissement Responsable (auditée par le cabinet Ernst & Young) portant sur les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles.

Des travaux ont été entrepris en 2018 pour aboutir en 2019 à l'actualisation de cette Charte. Celle-ci s'enrichit de nouvelles mesures qui permettent de renforcer la réponse d'Amundi Immobilier aux enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance.



? / 20 L'évaluation des actifs :

Concernant l'évaluation des actifs, l'ensemble des actifs sous gestion (France et Etranger), quelles qu'en soit la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique est évalué par le biais de notre Outil d'Audit.



L'Energy Map ci-contre est l'une des composantes les plus importantes de l'outil d'évaluation. Ce document synthétise les notes obtenues par l'immeuble sur 6 critères d'évaluation. La pondération de ces notes fait émerger une notation globale de l'immeuble, nous permettant de situer sa performance par rapport aux autres immeubles du Fonds et aux attentes de la Société de Gestion.

Cette analyse permet également d'identifier rapidement le ou les points faibles du bâtiment et ainsi engager les mesures nécessaires pour améliorer la performance de celui-ci. Une nouvelle notation est établie après chaque fin de travaux d'amélioration pour constater l'évolution de la performance.

Notre Outil d'Audit, utilisé sur tout le cycle de vie de l'immeuble, permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase d'acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.

- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou

permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

Les évaluations réalisées par le biais de cet outil vont être renforcées et améliorées. L'ensemble du parc sous gestion fera l'objet d'une actualisation de sa notation d'ici 2021. De la même manière, toutes les nouvelles acquisitions seront évaluées sous le spectre de ce nouveau référentiel.

Le nouvel outil intègrera diverses nouveautés dont la réalisation d'un bilan carbone, la mesure de l'exposition aux risques climatiques et l'établissement d'une trajectoire 2°C.



L'implication d'Amundi Immobilier dans son secteur d'activité :



Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Amundi Immobilier a réaffirmé son implication en adhérant à la mise à jour de cette Charte en 2017.

Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier. Ainsi, différents dispositifs sont déployés au sein des actifs sous gestion visant à favoriser la gestion de l'énergie et son économie.

En 2018, Amundi Immobilier a activement participé au Groupe de Travail pour la création d'un label ISR² d'état des fonds immobiliers qui puisse être lisible et compréhensible de tous.



A ce titre, Amundi Immobilier a participé à la présentation du projet de ce label au sein du ministère des finances en décembre 2018.

En amont, Amundi Immobilier a, au sein de l'ASPIM, activement contribué à la rédaction d'une Charte d'Engagement en faveur du Développement de la gestion ISR en immobilier, gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs finaux.

Amundi Immobilier a également confirmé son engagement auprès de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) dont elle est l'un des membres fondateurs en assurant la fonction de secrétaire général au sein du conseil d'administration de l'OID.



La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché.

² Investissement Socialement Responsable.



Création d'un nouvel axe : "Biodiversité"



Dans la continuité de l'engagement d'Amundi pour la biodiversité à travers l'initiative Act4nature, Amundi Immobilier a renforcé sa politique d'intégration de critères ESG et instauré en 2017 un axe biodiversité dans la gestion de son parc d'immeubles. Cet axe prend deux formes principales :

1. L'installation de ruches en toiture de ses bâtiments dans le but de participer à la promotion de l'apiculture urbaine et lutter contre le fléau que constitue la disparition des insectes pollinisateurs.
Chaque année, un atelier pédagogique est organisé dans les immeubles concernés afin de sensibiliser les occupants et exploitants à cette problématique. Pour la mise en œuvre de ce projet, Amundi Immobilier a décidé de nouer un partenariat et d'accompagner dans son développement tant économique qu'humain une PME (Petite et Moyenne Entreprise) d'apiculture urbaine.
2. Le lancement d'une réflexion sur la végétalisation des toitures afin de favoriser la biodiversité urbaine, l'agrément des utilisateurs et l'agriculture urbaine.

Concernant Amundi Sélection Logement

Les immeubles de la SCPI étant neufs, ils sont tous dotés de bonnes performances énergétiques. Cela ne nous empêche pas d'appliquer notre politique environnementale sur les actifs de ce fonds. Ainsi, chaque fois que les immeubles nécessiteront la réalisation de travaux, ceux-ci seront effectués en intégrant une contrainte d'amélioration des performances énergétiques et thermiques pour s'inscrire dans un processus de progrès permanent.

L'acquisition des deux nouveaux actifs en 2018 ne fait pas exception. Ceux-ci visent des performances énergétiques répondant aux exigences de la dernière réglementation thermique (RT 2012) et seront idéalement situés par rapport aux transports en commun, promouvant ainsi une mobilité plus durable.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en €)	2017	2018
Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution		
Valeur comptable	39 187 683,46	38 925 258,50
Valeur de réalisation	38 411 633,39	38 886 581,81
Valeur de reconstitution	43 487 071,73	45 305 189,46
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	880,09 €	874,19 €
Valeur de réalisation	862,66 €	873,33 €
Valeur de reconstitution	976,64 €	1 017,48 €

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passif en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert en évaluation immobilière désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

	2016	2017	2018
Montant du capital nominal au 31 décembre (en €)	19 367 200,00	35 621 600,00	35 621 600,00
Nombre de parts au 31 décembre	24 209	44 527	44 527
Nombre d'associés au 31 décembre	527	962	962
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année (en €)	24 127 655,00	20 318 000,00	
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année) (en €)	2 412 766,00	2 031 800,00	
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾ (en €)	1 000,00	1 000,00	

(1) prix payé par le souscripteur

Évolution du marché secondaire des parts

	2017	2018
Nombre de parts créées ou retirées		
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12		
Demandes de cession ou de retraits en attente		15
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en € HT)		

Évolution du dividende par part sur 5 ans

(en € par part)	2016	2017	2018
Report à nouveau avant affectation du résultat		-1,79	-5,30
Dividende brut versé au titre de l'année			
Résultat de l'exercice	-1,79	-4,33	-3,30
Report à nouveau après affectation du résultat	-1,79	-5,30	-8,60

Emploi des fonds

(en €)	Réel 2017	Variation	Réel 2018
Fonds collectés	39 996 089,50	0,00	39 996 089,50
Capital	35 621 600,00		35 621 600,00
Primes nettes de souscription / fusion	4 374 489,50		4 374 489,50
Emplois des fonds	-14 796 955,48	-11 340 290,25	-26 137 245,73
Report à nouveau	-43 443,79	-192 762,63	-236 206,42
Investissements	-14 753 511,69	-11 147 527,62	-25 901 039,31
TOTAL I	25 199 134,02	-11 340 290,25	13 858 843,77
Engagements	-7 266 200,00	1 650 716,00	-5 615 484,00
Promesse de vente			
Sommes restant à payer sur VEFA	-7 266 200,00	1 650 716,00	-5 615 484,00
TOTAL II	-7 266 200,00	1 650 716,00	-5 615 484,00
Montant restant à investir	17 932 934,02	-9 689 574,25	8 243 359,77

Un reclassement des frais d'acquisition du patrimoine entre les lignes primes nettes de souscription et investissements a un impact sur la situation d'ouverture d'un montant de 572 199,62 €.

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2018 par date d'échéance :

	Dettes non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées		1	1			2
Montant total des factures concernées (en € HT)		2 803,36	2 803,36			5 606,72
Pourcentage du montant total des achats (en € HT) de l'exercice		1,22 %	1,22 %			2,45 %

Aucune dette relative à des dettes litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 441-6 du code de commerce.

Créances clients par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la SCPI donne la décomposition du solde des créances à l'égard des clients au 31/12/2018 par date d'échéance :

	Créances non échues	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total
Nombre de factures concernées						
Montant total des factures concernées (en € HT)						
Pourcentage du chiffre d'affaires (en € HT) de l'exercice						

Aucune créance relative à des créances litigieuses ou non comptabilisées n'a été exclue.

Les délais de paiement de référence utilisés sont en conformité avec le délai légal - article L 443-1 du code de commerce

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2016	2017	2018
	Euros pour une part	Euros pour une part	Euros pour une part
Revenus ⁽¹⁾			
Recettes locatives brutes			
Produits financiers avant PFNL			
Produits divers			
Total des revenus	0,00	0,00	0,00
Charges ⁽¹⁾			
Commission de gestion			
Autres frais de gestion		-2,99	-2,17
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	-1,79		
Charges locatives non récupérables		-1,33	-0,37
Sous-total Charges externes	-1,79	-4,32	-2,54
Charges internes			
Amortissements nets			
- patrimoine			
- autres			
Provisions nettes ⁽²⁾			
- pour travaux			
- autres			
Sous-total Charges internes	0,00	0,00	0,00
Total des charges	-1,79	-4,32	-2,54
Charges financières	0,00	-0,01	-0,75
Résultat courant	-1,79	-4,33	-3,30
Produits exceptionnels			
Charges exceptionnelles			
Résultat net comptable	-1,79	-4,33	-3,30
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	1,79	4,33	3,30
Revenu brut distribué			

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice.

(2) dotation de l'exercice diminuée des reprises.

Comptes annuels - au 31 décembre 2018

État du patrimoine

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
I - PLACEMENTS IMMOBILIERS				
1 - Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Droits réels (Usufruits, Bail emphytéotique, servitudes...)				
Amortissements droits réels				
Concessions				
Amortissements concessions				
Construction sur sol d'autrui				
Amortissements Construction sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	4 925 855,00	25 174 516	4 925 855,00	13 405 262,00
Agencements et installations	6 097 869,49		4 364 595,89	
Immobilisations en cours	14 189 468,20		4 890 861,18	
1 - Sous-total 1 - Placements immobiliers	25 213 192,69	25 174 516	14 181 312,07	13 405 262,00
2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens				
Grosses réparations				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 2 - Provisions liées aux placements immobiliers				
3 - Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
Sous-total 3 - Titres financiers contrôlés				
TOTAL I - Placements immobiliers	25 213 192,69	25 174 516	14 181 312,07	13 405 262,00
II - IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation d'immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II - Immobilisations financières				
III - ACTIFS D'EXPLOITATION				
1 - Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations				
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Sous-total 1 - Actifs immobilisés				

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
2 - Créances				
Locataires et comptes rattachés				
Provisions pour dépréciation des créances				
Autres créances	14 268,97	14 268,97	1 157 665,70	1 157 665,70
Sous-total 2 - Créances	14 268,97	14 268,97	1 157 665,70	1 157 665,70
3 - Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	13 786 963,16	13 786 963,16	26 322 363,39	26 322 363,39
Sous-total 3 - Valeurs de placement et disponibilités	13 786 963,16	13 786 963,16	26 322 363,39	26 322 363,39
TOTAL III - Actifs d'exploitation	13 801 232,13	13 801 232,13	27 480 029,09	27 480 029,09
IV - PASSIF D'EXPLOITATION				
Provisions pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières				
Dettes d'exploitation	-83 559,60	-83 559,60	-2 102 320,00	-2 102 320,00
Dettes diverses	-5 606,72	-5 606,72	-371 337,70	-371 337,70
TOTAL IV - Passifs d'exploitation	-89 166,32	-89 166,32	-2 473 657,70	-2 473 657,70
V - COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL V - Comptes de régularisation				
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	38 925 258,50		39 187 683,46	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		38 886 581,81		38 411 633,39

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

Tableau de variation des capitaux propres

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Affectation du résultat 2017	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2018
1 - Capital				
Capital souscrit	35 621 600,00			35 621 600,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1 - Capital	35 621 600,00			35 621 600,00
2 - Primes d'émission				
Primes d'émission ou de fusion	8 824 055,00			8 824 055,00
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission ou de fusion	-5 021 765,12		-115 647,00	-5 137 412,12
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions				
Remboursement P/E sur cession				
Sous-total 2 - Primes d'émission	3 802 289,88		-115 647,00	3 686 642,88
3 - Autres capitaux propres				
Ecart de réévaluation				
Ecart sur dépréciation des immeubles d'actifs				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles et distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	-43 443,79	-192 762,63		-236 206,42
Sous-total 3 - Autres capitaux propres	-43 443,79	-192 762,63		-236 206,42
4 - Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 31/12/2018	-192 762,63	192 762,63	-146 777,96	-146 777,96
Acomptes sur distribution 31/12/2018				
Sous-total 4 - Résultat de l'exercice	-192 762,63	192 762,63	-146 777,96	-146 777,96
TOTAL GÉNÉRAL	39 187 683,46	0,00	-262 424,96	38 925 258,50

Engagements hors bilan

(en €)	Exercice 2018	Exercice 2017
Dettes garanties		
Engagements donnés ⁽¹⁾	5 615 484,00	7 266 200,00
Engagements reçus		
Garanties données		
Garanties reçues		
Aval, cautions		

(1) solde restant à payer sur achat immeuble.

Compte de résultat

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits immobiliers				
Loyers				
Charges facturées				
Produits des participations contrôlées				
Produits annexes				
Reprise de provisions pour gros entretiens				
Transfert de charges immobilières	115 647,00		528 902,45	
Total I - Produits immobiliers		115 647,00		528 902,45
II - Charges immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits				
Travaux de gros entretiens				
Charges d'entretien du patrimoine locatif				
Dotations aux provisions pour gros entretiens				
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers				
Autres charges immobilières	132 192,19	132 192,19	588 201,09	
Total II - Charges immobilières		132 192,19		588 201,09
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)		-16 545,19		-59 298,64
I - Produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation				
Reprise de provisions pour créances douteuses				
Reprise de provisions pour risques et charges				
Transfert de charges d'exploitation			2 031 800,00	
Autres produits	0,20			
Total I - Produits d'exploitation		0,20		2 031 800,00
II - Charges d'exploitation				
Commissions de la Société de Gestion				
Charges d'exploitation de la société				
Honoraires	25 189,74		36 448,92	
Frais assemblée et de conseils	41 903,30		75 730,21	
Services bancaires	18 992,38		15 613,33	
Cotisations et contributions	10 598,28		5 253,63	
Diverses charges d'exploitation	0,03		2 031 800,01	
Dotations aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Dépréciation des créances douteuses				
Total II - Charges d'exploitation		96 683,73		2 164 846,10
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)		-96 683,53		-133 046,10
I - Produits financiers				
Dividendes des participations non contrôlées				
Produits d'intérêts des comptes courants				
Autres produits financiers				
Reprise de provisions sur charges financières				
Total I - Produits financiers		0,00		0,00
II - Charges financières				
Charges d'intérêts des emprunts				
Charges d'intérêts des comptes courants				
Autres charges financières	33 549,24		417,89	
Dépréciations des charges financières				
Total II - Charges financières		33 549,24		417,89
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)		-33 549,24		-417,89

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Détail	Total	Détail	Total
I - Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels				
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Total I - Produits exceptionnels		0,00		0,00
II - Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles				
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles				
Total II - Charges exceptionnelles		0,00		0,00
Résultat exceptionnel D=(I-II)		0,00		0,00
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)		-146 777,96		-192 762,63

Règles et méthodes comptables

Faits caractéristiques de l'exercice

La SCPI est en cours de constitution de son patrimoine et a acquis 16 lots de copropriétés dans deux programmes immobiliers en régions parisienne. Le résultat de la SCPI est déficitaire de 146 778 €. Aucune distribution n'a été réalisée en 2018.

Evénements post-clôture

La SCPI a finalisé en janvier son programme d'investissement avec l'acquisition, le 25 janvier 2019, de 23 logements et 12 parkings dans un ensemble immobilier à Clichy La Garenne (92) pour un montant de 7 881 730 euros.

Règles et méthodes comptables

Principes et règles comptables en vigueur

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 modifié, relatif au plan, comptable général, sous réserve des adaptations prévues par le règlement 2016-03 du 15 avril 2016 de l'ANC.

Les états financiers annuels des SCPI sont constitués d'un état du patrimoine, d'un tableau de variation des capitaux propres, d'un état hors bilan, d'un compte de résultat et d'une annexe, qui forment un tout indissociable.

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état du patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - colonne valeur bilantielle assimilable à un bilan,
 - colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau de variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent.
- Le compte de résultat sous sa forme standard.
- Les annexes présentant les informations complémentaires nécessaires.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (État du patrimoine, colonne "valeur bilantielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilantielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

En cas de renouvellement ou remplacement d'un élément, le coût de l'élément initial est sorti de l'actif et comptabilisé dans le compte de réserves des plus ou moins values réalisées, le coût du nouvel élément est inscrit à l'actif.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrains compris.

La valeur estimée des immobilisations locatives est égale à la somme des valeurs vénales des immeubles hors droits. Ces dernières sont déterminées par la Société de Gestion à partir des valeurs d'expertises annuelles hors droits de l'expert indépendant en évaluations immobilières désigné par l'Assemblée Générale de la SCPI. Les expertises sont effectuées d'après une visite quinquennale des actifs donnant lieu à un rapport complet, puis pendant 4 ans à une actualisation annuelle de la valeur. Le comité des expertises de la Société de Gestion a arrêté les valeurs le 21 décembre 2018.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie est défalqué du montant de la créance douteuse et la créance est provisionnée à 100 % si l'antériorité est supérieure à 3 mois.

Nature des charges non immobilisables

Grosses réparations et travaux de réhabilitation ou de rénovation

Au sens de l'article 606 du Code Civil, les grosses réparations sont les charges concernant les travaux de réparation des gros murs et des voûtes, le rétablissement des parties et des couvertures entières. Celui des digues des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Les travaux de réhabilitation ou de rénovation ont pour objet de maintenir ou de remettre un immeuble en bon état et d'en permettre un usage normal sans en modifier la consistance, l'agencement ou l'équipement initial.

Sauf exception, ces travaux périodiques sont planifiés et réalisés en fonction de la durée d'utilisation des équipements concernés.

Travaux de remise en état

Cette rubrique concerne les dépenses à faire dans un immeuble à l'occasion du départ d'un locataire.

Provision pour gros entretiens

En conformité avec le nouveau plan comptable applicable aux SCPI, la société prévoit la constitution d'une provision pour gros entretien. Cette provision porte sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et est constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans). Seules les dépenses prévues au plan et non immobilisables font l'objet de la provision.

Description du plan d'entretien

Un plan prévisionnel de travaux étalé sur cinq ans (2019-2023) a été établi. Il indique pour chaque immeuble les montants affectés aux différents types de travaux envisagés :

- gros travaux (art. 606 du Code Civil, clos et couvert) à la charge du propriétaire,
- travaux sur les équipements, halls, parties communes,
- opérations de réhabilitation ou de rénovation,
- mise en conformité.

Ce plan glissant est révisé chaque année.

Commission de la Société de Gestion

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes, tel qu'indiqué dans l'article XXI des statuts :

- 10,00 % HT, soit au taux actuel de TVA, 12,00% TTC des loyers encaissés et des produits financiers.

Provision pour risques et charges

Une provision est constituée lorsqu'il existe une obligation de la société à l'égard d'un tiers dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Une provision est un passif dont le montant ou l'échéance n'est pas fixé de façon précise.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'article 131-36 du plan comptable SCPI, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites dans un compte de réserves de plus ou moins values au niveau des capitaux propres.

Engagements Hors bilan

sont les engagements donnés et/ou reçus par la SCPI, notamment :

- Engagements sur les actes d'acquisition (promesse, contrat en VEFA) ou cessions.
- Covenants sur les emprunts conclus, conditions de taux.
- Garanties données sur les immeubles dans le cadre de leur financement (hypothèques, privilèges de prêteurs de deniers).
- Cautions bancaires de locataires.

Compléments d'informations

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

(en €)	31 décembre 2018		31 décembre 2017	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Résidentiel	25 213 193	25 174 516	14 181 312	13 405 262
Total	25 213 193	25 174 516	14 181 312	13 405 262

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

Situation des investissements

Adresse	Ville	Date d'acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface en m ²	Prix d'acquisition	Travaux décaissés (en €)	Valeur Nette * comptable (en €)
Résidentiel Paris								
78 / 80 Rue de la Tombe d'Issoire	75014 - PARIS	06/01/2017		Résidentiel	1 253	4 925 855	6 281 863	11 207 717,64
Total résidentiel Paris				1 immeuble(s)	1 253	4 925 855	6 281 863	11 207 717,64
Résidentiel Région Parisienne								
253 avenue du Général Leclerc	94700 - MAISONS-ALFORT	07/06/2017		Résidentiel	902		3 575 058	3 575 057,82
18 Rue Gabriel Péri - 37 bis avenue Georges Clémenceau	93360 - NEUILLY PLAISANCE	26/07/2017		Résidentiel	773		3 203 841	3 203 841,08
65 Avenue Faidherbe	93100 - MONTREUIL	06/12/2017		Résidentiel	716		3 524 731	3 524 730,80
36 Rue René Hamon	94800 - VILLEJUIF	25/07/2018		Résidentiel	616		2 731 618	2 731 618,32
2, 6 et 8 rue Félix Faure - 159, 163 Avenue Henri Barbusse	92700 - COLOMBES	01/08/2018		Résidentiel	430		970 227	970 227,03
Total résidentiel Région Parisienne				5 immeuble(s)	3 437	0	14 005 475	14 005 475,05
Total 2018				6 immeuble(s)	4 690	4 925 855	20 287 338	25 213 192,69
Total 2017				4 immeuble(s)	3 644	4 925 855	9 255 457	14 181 312,07

* Valeur des immeubles en l'état des appels de fonds travaux aux dates d'arrêtés.

Plan pluri-annuel des gros entretiens

Il n'y a pas de plan pluri-annuel des gros entretiens en 2018..

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de notaire				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1 - Immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	4 925 855,00			4 925 855,00
Agencements et installations	4 364 595,89	1 733 273,60		6 097 869,49
Immobilisations en cours	4 890 861,18	9 298 607,02		14 189 468,20
Titres de sociétés de personnes - parts et actions				
Créances rattachées aux titres de participations				
Frais d'acquisition des immeubles				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2 - Immobilisations corporelles	14 181 312,07	11 031 880,62	0,00	25 213 192,69
3 - Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics				
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3 - Immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	14 181 312,07	11 031 880,62	0,00	25 213 192,69

Tableau de variation des amortissements

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Augmentation	Diminution	Situation de clôture au 31/12/2018
1 - Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution				
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
2 - Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres actifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Moins d'un an	Degré de liquidité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
Créances - Locataires et comptes rattachés					
Créances locataires					
Locataires douteux					
Dépréciation des créances					
Autres créances					
Intérêts ou dividendes à recevoir					
Etat et autres collectivités					
Associés opération sur capital					
Syndic					
Autres débiteurs	1 157 665,70	14 268,97			14 268,97
Total	1 157 665,70	14 268,97	0,00	0,00	14 268,97

Tableau de variation des provisions - actif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2018
Provision pour gros entretien				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres passifs d'exploitation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Moins d'un an	Degré d'exigibilité De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Situation de clôture au 31/12/2018
Dépôts de garantie reçus					
Dettes auprès d'établissements de crédit					
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 102 320,00	83 559,60			83 559,60
Dettes sur immobilisations	371 337,70	5 606,72			5 606,72
Locataires créditeurs					
Dettes aux associés					
Dettes fiscales					
Autres dettes diverses					
Total	2 473 657,70	89 166,32	0,00	0,00	89 166,32

Tableau de variation des provisions - passif

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Situation de clôture au 31/12/2018
Dépréciations pour charges vacant et non récupérables				
provision pour litiges				
Provision pour risques				
Provision pour charges				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Variation de placements et disponibilités

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	+	Variation -	Situation de clôture au 31/12/2018
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	26 322 363,39		12 535 400,23	13 786 963,16
Total	26 322 363,39	0,00	12 535 400,23	13 786 963,16

Variation du poste de comptes de régularisation

(en €)	Situation d'ouverture au 01/01/2018	+	Variation -	Situation de clôture au 31/12/2018
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des capitaux propres

Capital social	Début d'exercice	Souscriptions	Retraits	Fin d'exercice
Titres	44 527			44 527
Valeur nominale (en €)	800,00			800,00
Capital social (en €)	35 621 600,00			35 621 600,00

Capitaux propres (en €)	Début d'exercice	Augmentation	Affectation du résultat Résultat Distribution	Diminution	Fin d'exercice
Capital	35 621 600,00				35 621 600,00
Prime d'émission	8 824 055,00				8 824 055,00
Prélèvement sur prime d'émission	-5 021 765,12	-115 647,00			-5 137 412,12
Report à nouveau	-43 443,79		-192 762,63		-236 206,42
Résultat et distribution			-146 777,96		-146 777,96
Total	39 380 446,09	-115 647,00	-339 540,49		38 925 258,50

Plus ou moins values de cessions

Il n'y a pas eu de cessions en 2018.

Détail du compte de résultat

Détail sur certains postes des produits immobiliers

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Détail des charges refacturées		
- Taxes foncières		
- Taxes bureaux		
- Charges locatives		
- Divers		
Total	0,00	0,00
Détail des produits annexes		
- Indemnités de remise en état		
- Indemnités de résiliation		
- Divers		
Total	0,00	0,00
Détail des transferts de charge		
- Frais acquisition	115 647,00	528 902,45
- Remboursement assurance		
Total	115 647,00	528 902,45

Détail sur certains postes des charges immobilières

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Détail des autres charges immobilières		
- Charges sur locaux vacants		
- Charges non récupérables	9 913,17	9 321,47
- Assurances non récupérables	152,02	
Total	10 065,19	9 321,47
Détail des commissions et honoraires		
- Honoraires de gestion		
- Honoraires de relocation		
- Honoraires d'avocats		
- Commission d'arbitrage		
- Honoraires d'acquisition	115 647,00	577 199,62
- Honoraires divers	6 480,00	1 680,00
Total	122 127,00	578 879,62
Détail des impôts et taxes		
- Taxe foncière		
- Taxe sur les ordures ménagères		
- Taxe sur les bureaux		
Total	0,00	0,00

Détail sur certains postes des produits d'exploitation

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Détail des transferts de charges		
- Frais de souscription		2 031 800,00
- Commission sur cessions d'immeubles		
Total	0,00	2 031 800,00

Détail sur certains postes des charges d'exploitation

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Détail des frais d'assemblées et de conseils		
- Rapports annuels	2 065,87	23 626,10
- Informations associés	31 810,22	38 276,50
- Frais d'assemblée	8 027,21	13 827,61
- Affranchissements		
- Conseil de Surveillance - remboursement de frais		
Total	41 903,30	75 730,21
Détail des cotisations et contributions		
- Cotisation AMF et autres		216,23
- Coût dépositaire	10 598,28	5 037,40
- Cotisation sur la valeur ajoutée		
- Impôts étranger		
- Tva non récupérable		
Total	10 598,28	5 253,63
Détail des autres charges d'exploitation		
- Jeton de présence		
- Perte sur créances irrécouvrables		
- Commission sur les souscriptions		2 031 800,00
- Autres charges de gestion courante		0,01
Total	0,00	2 031 800,01

Détail du calcul des commissions

Nature	Base (en €)	Taux TTC	Commissions (en €)
Commission de gestion ⁽¹⁾	-	12,00%	0,00

(1) L'assiette et le taux des commissions versées à la Société de Gestion sont mentionnés dans les statuts.

Produits et charges financières

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Produits financiers		
- Intérêts des comptes courants		
- Intérêts sur VEFA		
- Intérêts sur comptes bancaires		
- Reprises de provisions		
Total	0,00	0,00
Charges financières		
- Intérêts sur emprunts		
- Agios	33 549,24	417,89
- Dotations aux provisions		
Total	33 549,24	417,89
RÉSULTAT FINANCIER	-33 549,24	-417,89

Produits et charges exceptionnelles

(en €)	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels		
- Pénalités		
- Indemnité diverses		
- Produits divers		
- Reprises de provisions		
Total	0,00	0,00
Charges exceptionnelles		
- Litige contentieux		
- Dotations aux provisions		
Total	0,00	0,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	0,00	0,00

Parties liées

Le tableau ci-dessous présente les transactions réalisées entre d'une part la Société de Gestion qui gère la SCPI et cette dernière et d'autre part entre les sociétés gérées par la même Société de Gestion que celle de la SCPI et cette dernière.

	Postes du bilan	Compte de résultat
Entreprises liées	Dettes fournisseurs	Commission de gestion
Amundi Immobilier		
Total		

Le tableau présente les commissions d'Amundi Immobilier reprises en transfert de charges.

Evolutions réglementaires

Impacts de l'adoption du nouveau règlement général de l'AMF ("RG AMF") et de la nouvelle instruction AMF relative aux SCPI sur la communication vers les associés

La nouvelle version du Règlement général de l'AMF (RGAMF) sur la partie relative aux SCPI est entrée en vigueur le 22 février 2019, et la nouvelle instruction AMF a été publiée le 13 mars 2019.

Les principales évolutions de cette nouvelle réglementation concernant les associés des SCPI sont :

- La fréquence de l'information périodique (bulletin d'information) devient au minimum semestrielle.
- La possibilité de dématérialiser la relation avec les associés :
 - la communication destinée aux associés peut désormais être effectuée par voie électronique ou mise à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion,
 - les associés conservent toutefois la possibilité de demander un envoi papier.

Amundi Immobilier a décidé de publier le bulletin d'information semestriellement, vous trouverez ci-dessous le calendrier d'application de cette nouvelle disposition.

Evolutions réglementaires	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Périodicité de l'information	La périodicité du bulletin d'information devient semestrielle	2 ^e semestre 2019
Le dernier bulletin trimestriel sera produit sur la base des comptes au 30/06/2019 et publié en août 2019.		
<i>Bulletin d'information du 2^e trimestre 2019 Valable du : 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2019 - Période analysée : 1^{er} avril 2019 au 30 juin 2019.</i>		
Le premier bulletin semestriel sera produit sur la base des comptes au 31/12/2019 et publié en février 2020.		
<i>Bulletin d'information du 2^e semestre 2019 Valable du : 1^{er} janvier 2020 au 30 juin 2020 - Période analysée : 1^{er} juillet 2019 au 31 décembre 2019.</i>		

Amundi Immobilier propose déjà aux associés qui le souhaitent de recevoir leurs informations de manière dématérialisée, vous trouverez ci-dessous l'ensemble des documents disponibles.

Evolutions réglementaires	Modalités d'application	Entrée en vigueur
Dématérialisation de la communication aux associés pour tous les documents	La possibilité est donnée aux associés d'accéder à leurs informations de manière dématérialisée	Immédiate
- les bulletins d'information et les rapports annuels sont mis à disposition sur le site Internet de la Société de Gestion et dans l'espace privatif des associés,		
- les bordereaux de distribution, avis d'opéré, informations fiscales sont mis à disposition dans l'espace privatif des associés,		
- pour les assemblées générales, envoi des convocations par e-mail, mise à disposition du dossier d'assemblée générale et vote en ligne pour les associés donnant leur accord sur cette possibilité.		

Les autres dispositions modifiées par le RG AMF et la nouvelle instruction AMF portent principalement sur les frais (ajout possible d'une commission sur les retraits et en cas de mutation à titre gratuit, assiette de la commission de gestion pouvant être étendue aux autres produits encaissés et ajout possible d'autres types de commissions sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale).

Rapport général du Conseil de Surveillance

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos 2018.

Au cours de cet exercice, le Conseil a assuré sa mission générale de vérification et de contrôle et a été tenu régulièrement informé de la gestion de votre SCPI grâce aux informations communiquées par la Société de Gestion dans le cadre des réunions du Conseil.

Le Conseil a examiné les comptes de la SCPI et a également été consulté sur la décision d'affectation du résultat et de fixation du dividende.

Par ailleurs, le Commissaire aux Comptes a répondu à toutes les interrogations du Conseil.

Résultat de l'exercice et distribution

Le résultat de la Société à la clôture de l'exercice 2018 s'élève à -146 777,96 € soit -3,30 € par part.

La Société de Gestion propose de l'affecter au report à nouveau qui serait ainsi porté à -382 984,38 € soit -8,60 € par part.

Pour l'exercice 2019, compte tenu du résultat prévisionnel et du report à nouveau existant, aucune distribution n'est prévue.

Patrimoine

La SCPI a procédé à l'acquisition de :

- 9 appartements et 11 parkings à VILLEJUIF en juillet 2018, dont la livraison est prévue au 4^e trimestre 2019.
- 7 appartements et 7 parkings à COLOMBES en août 2018, dont la livraison est prévue au 3^e trimestre 2020.

Les travaux sont en cours sur l'ensemble du patrimoine.

Des dossiers d'acquisition d'immeubles sont en cours d'analyse afin de permettre à la SCPI d'investir le solde de sa collecte avant la fin du 1^{er} trimestre 2019.

Les parts de la SCPI

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours de l'exercice 2018.

Conclusion

CONCLUSION

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la SCPI soumises à votre approbation :

- La valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 38 925 258,50 €, soit 874,19 € par part.
- La valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 38 886 581,81 €, soit 873,33 € par part.
- La valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 45 305 189,46 €, soit 1 017,48 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée Générale, nous avons pu débattre sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions.

Aussi, nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de Surveillance

Rapport des Commissaires aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2018

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans les notes "Immobilisations locatives" de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne "valeur estimée" de l'état du patrimoine, sont évalués selon la valeur vénale des actifs. Ces valeurs vénales ont été arrêtées par la Société de Gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par un expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de Gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de Gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

Responsabilités de la Société de Gestion

Il appartient à la Société de Gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de Gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la Société de Gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de Gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris La Défense, le 30 avril 2019

Le commissaire aux comptes
MAZARS
ODILE COULAUD

Rapport spécial des Commissaires aux comptes sur les conventions réglementées

A l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier AMUNDI SELECTION LOGEMENT,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Néant.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de souscription

En cas d'augmentation de capital, la Société de Gestion percevra une commission de souscription égale à 10 % TTI assise sur le montant des sommes recueillies prime d'émission incluse.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 8,50 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 1,50 % TTI, au financement des frais de recherche des investissements de capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.

Au titre de l'exercice 2018, aucune rémunération n'a été versée.

Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une commission de gestion égale à 12 % TTI des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets.

Au titre de l'exercice 2018, aucune rémunération n'a été versée.

Rémunération de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux égale à 3,6 % TTI calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale.

Au titre de l'exercice 2018, aucune rémunération n'a été versée.

Rémunération d'arbitrage

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une commission de gestion égale à 3,6% TTI assise sur le prix d'acquisition ou de cession des immeubles.

Au titre de l'exercice 2018, aucune rémunération n'a été versée.

Rémunération sur les cessions de parts

AMUNDI IMMOBILIER perçoit une commission de 6% TTI du prix de cession, à la charge de l'acquéreur, en cas de cession de parts avec intervention de la Société de Gestion.

Au titre de l'exercice 2018 aucune rémunération n'a été versée.

Rémunération sur les transferts de parts

Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- une somme forfaitaire de 300 € TTC par acte pour les transferts de parts par voie de divorce ou donation ;
- une somme forfaitaire de 600 € TTC par acte pour les transferts de parts par voie de succession.

Au titre de l'exercice 2018, aucune rémunération n'a été versée.

Fait à Paris La Défense, le 30 avril 2019

Le Commissaire aux comptes,

MAZARS
ODILE COULAUD

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés, et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale donne quitus à la Société de Gestion de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale donne quitus au Conseil de Surveillance de l'ensemble de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat du dernier exercice clos s'élevant à -146 777,96 €, en totalité au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à -382 984,38 €, soit -8,60 € par part.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale approuve les valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable ; 38 925 258,50 €, soit 874,19 € par part,
- valeur de réalisation ; 38 886 581,81 €, soit 873,33 € par part,
- valeur de reconstitution ; 45 305 189,46 €, soit 1 017,48 € par part

Septième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale fixe à 7 800 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Huitième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale :

- rappelle que l'article 20 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et toujours rééligibles,
- prend acte que 5 postes vacants sont à pourvoir au Conseil de Surveillance de la SCPI à l'issue de la présente Assemblée Générale,
- prend acte de l'arrivée à terme des mandats de 7 membres du Conseil de Surveillance de la SCPI (AMUNDI IMMOBILIER, AMUNDI, AMUNDI ASSET MANAGEMENT, AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS, AMUNDI INDIA HOLDING, BFT INVESTMENT MANAGERS, SOCIETE GENERALE DE GESTION)
- décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 12 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Neuvième résolution

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale autorise la Société de Gestion à contracter des emprunts et à assumer des dettes, au nom et pour le compte de la SCPI, dans la limite d'un montant maximum de 1 000 000 €.

Cette autorisation est accordée jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Dixième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet de procéder à tous dépôts et toutes formalités de publicité prévues par la loi.

Annexe aux résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

Le Conseil de Surveillance est composé de :

Président AMUNDI IMMOBILIER

Membres
AMUNDI
AMUNDI ASSET MANAGEMENT
AMUNDI PRIVATE EQUITY FUNDS
AMUNDI INDIA HOLDING
BFT INVESTMENT MANAGERS
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE DE GESTION

Le présent Conseil de Surveillance a été nommé lors de l'Assemblée Générale du 13 juillet 2016.

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.

Les membres sortants sollicitant le renouvellement de leur mandat sont les suivants :

PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans ASL	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1 AMUNDI IMMOBILIER	/	SA	1	1 part Amundi Défi Foncier 1 part Amundi Défi Foncier 2 4 parts Duo Habitat 62 parts Edissimmo 50 parts l'Oustal des Aveyronnais 5 parts Premely Habitat 5 parts Premely Habitat 2 5 parts Premely Habitat 3 BBC 1 part Reximmo Patrimoine 2 2 parts Reximmo Patrimoine 3 1 part Reximmo Patrimoine 4 3 parts Rivoli Avenir Patrimoine
2 AMUNDI	/	SA	951	444 parts Amundi Défi Foncier 759 parts Amundi Défi Foncier 2 470 parts Duo Habitat 470 parts Premely Habitat 470 parts Premely Habitat 2 470 parts Premely Habitat 3 BBC 174 parts Reximmo Patrimoine 170 parts Reximmo Patrimoine 2 340 parts Reximmo Patrimoine 3 354 parts Reximmo Patrimoine 4 1247 parts Rivoli Avenir Patrimoine
3 AMUNDI ASSET MANAGEMENT	/	SAS	1	1 part Amundi Défi Foncier 1 part Amundi Défi Foncier 5 parts Premely Habitat 5 parts Premely Habitat 2 5 parts Premely Habitat 3 BBC 5 parts Reximmo Patrimoine 2 10 parts Reximmo Patrimoine 3 1 part Reximmo Patrimoine 4 3 parts Rivoli Avenir Patrimoine

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

PRÉNOM / NOM	Âge	Activité / Profession	Nombre de parts détenues dans ASL	Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
8 William WISSOCQ	47	Ingénieur	154	7 parts Premely Habitat 3 BBC
9 Damien MATHIEU	44	Responsable adjoint d'un service à la Banque de France	30	5 parts Reximmo Patrimoine 2 30 parts Premely Habitat 5 parts SG Pierre Patrimoine 2
10 Olivier BUSSON	47	Cadre supérieur Statisticien	20	6 parts Amundi Défi Foncier 6 parts Premely Habitat
11 Fabien GROELLY	54	Pilote de ligne	50	50 parts de Premely Habitat

Annexe I - Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

*Attention : Si vous cochez la case "j'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option **3** présentée ci-dessous.*

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➔ Dans la rubrique **1**, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option **4** ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➔ Dans la rubrique **2**, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),
- NON à toutes les autres résolutions.

➔ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

➔ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique **1**,

➔ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique **2**,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique **3**.

➔ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option **2** avec l'option **3**.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

SI UNE RÉSOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

- ➔ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;
- ➔ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 22/03/2019 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

...vous souhaitez assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

Amundi Sélection Logement - Société Civile de Placement immobilier - Visa AMF n° 17-26 du 25 juillet 2017. Siège social - 91/93 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS - 821 757 317 RCS Paris - Adresse postale - 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris cedex 15

SOCIÉTÉ DE GESTION - Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033 en date du 26/06/2007. Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros. Siège social : 91-93 bd Pasteur 75710 Paris cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837. Site internet : www.amundi-immobilier.com

Conception graphique : Atelier Art'6.