

Distribution des revenus

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

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

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	31/03/18
Nombre de logements	0	77	77
Surface totale (en m ²) ⁽⁶⁾	0	3 644	3 644
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	n.a.	n.a.
Capital social (en €)	19 367 200	35 621 600	35 621 600
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	893,19	862,66 ⁽⁴⁾	862,66 ⁽⁴⁾
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽³⁾	893,19	291,09 ⁽⁵⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	-	-	-
Nombre de parts	24 209	44 527	44 527
Nombre d'associés	527	962	962

(1) Voir glossaire.

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

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

(4) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 4 juin 2018.

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

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

Chers Associés,

Au 4^e trimestre 2017, la croissance française a atteint 0,7 % sur 3 mois. En 2017, elle s'élève ainsi à 2 % sur 1 an, niveau le plus haut depuis 6 ans.

Cela a favorisé, au 4^e trimestre, un recul sensible du taux de chômage en métropole* de 1,1 point en 1 an. Il se situe à 8,6 % de la population active.

De son côté, l'indice de confiance des ménages de l'Insee a diminué au 1^{er} trimestre 2018, rejoignant la moyenne de longue période (100).

Malgré la hausse des titres d'État à 10 ans observée en début d'année 2018, les taux d'intérêt des prêts à l'habitat à long terme et à taux fixe sont demeurés faibles, à 1,61 % en février.

En 2017, les ventes de logements anciens ont atteint un record avec plus de 960 000 ventes. D'après l'Insee, le prix des appartements anciens a augmenté de 4,5 % environ sur 1 an au 4^e trimestre 2017 en France métropolitaine. Ce chiffre atteint 5,9 % en Ile-de-France et 3,3 % en régions. Les disparités géographiques restent fortes.

Ainsi, en Ile-de-France, où la SCPI est principalement investie, la variation sur 1 an du prix standardisé** des appartements anciens, au 4^e trimestre 2017, a été par exemple de +10,9 % à Montreuil et de -7,0 % à Arcueil (Source : Notaires Paris - Ile-de-France).

La mobilité résidentielle du secteur locatif privé, indicateur d'activité, a augmenté durant les 2 premiers mois de l'année 2018. En février, les loyers de marché dans l'ancien ont crû de 0,8 % sur 1 an en moyenne mais les disparités demeurent fortes. Sur les 20 villes de plus de 150 000 habitants***, les loyers ont augmenté en 1 an dans 10 d'entre elles et baissé dans 6 autres (chiffres à février 2018).

Après la clôture de sa 2^e augmentation de capital en décembre dernier, Amundi Sélection Logement poursuivra en 2018 sa phase d'investissement. Les programmes de construction et de travaux des 4 immeubles acquis en 2017 se poursuivent dans des conditions normales. Les deux premières livraisons devraient intervenir à la fin du 4^e trimestre 2018 et concernent les immeubles situés dans l'Est Parisien à Neuilly Plaisance et Montreuil.

Cordialement,

Rivca Feldman
Gérante de la SCPI

*Au sens du Bureau International du Travail.

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

***D'après l'observatoire Clameur.

État du patrimoine locatif

Adresse	Nombre de logements	Nombre de parkings	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM (*) (en €)	Prix travaux (en €)	Date d'acquisition	Date de livraison prévisionnelle	Situation locative au 31/03/2018
78 et 80 Rue de la Tombe Issoire 75014 PARIS	32	12	1 253	5 637 055	6 541 163	06/01/17	2 ^e trimestre 2019	-
253 Avenue du Général Leclerc 94700 MAISONS-ALFORT	15	23	902	4 976 475	-	07/06/17	2 ^e trimestre 2019	-
18 Rue Gabriel Péri 93360 NEUILLY-PLAISANCE	16	18	773	3 766 377	-	26/07/17	4 ^e trimestre 2018	-
63/65 Avenue Faidherbe - 67 Avenue Lepère 93100 MONTREUIL	14	8	716	4 177 313	-	06/12/17	4 ^e trimestre 2019	-
Total	77	61	3 644	18 557 220	6 541 163			

(*) Acte en main.

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

Marché des parts

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire au cours du 1^{er} trimestre 2018.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 1^{er} trimestre 2018.

Engagement de détention des parts

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

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

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

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

Modalités de cession

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

- soit en les vendant de gré à gré. L'associé cédera directement ses parts à un tiers. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés,
- soit en les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente. Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

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

Fiscalité

Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (associés assujettis à l'impôt sur le revenu)

Revenus : les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles, et des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

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

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

Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

La valeur IFI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de réalisation. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation au 31 décembre de l'année n-1.

Nouveauté 2018

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

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

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

A savoir ce trimestre

Vie Sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire d'AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT se tiendra le lundi 4 juin 2018 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous attirons votre attention sur le fait que ces frais sont à la charge de la SCPI.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le jeudi 21 juin 2018.

Glossaire

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

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

Plus d'informations



Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier
www.amundi-immobilier.com

Antoine est à votre disposition pour :

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

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

Pour contacter Amundi Immobilier

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

AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT Société Civile de Placement Immobilier

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N°17-26 du 25/07/2017. Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - SIREN 821 757 317 RCS Paris

Société de gestion : Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France - Société Anonyme au capital de 16 684 660 euros - 315 429 837 RCS Paris
Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n° GP 07000033.

Site internet : www.amundi-immobilier.com