

AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT



Rapport annuel 2016

SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés et indicateurs de performance 2016	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	14
Situation des investissements au 31 décembre 2016	16
Comptes annuels au 31 décembre 2016	17
Règles et méthodes comptables	20
Compléments d'informations	21
Rapport spécial de la Société de Gestion	24
Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance	25
Rapports des Commissaires aux Comptes	26
Texte des résolutions	28
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	29

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2016

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur - 75015 Paris

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

Conseil de Surveillance - Amundi Sélection Logement

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

Commissaires aux Comptes

Titulaire	CABINET MAZARS
Suppléant	Franck BOYER

Expert externe en évaluation

CBRE VALUATION

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

au 31 décembre 2016

Date de création	2016
Nombre de parts	24 209
Valeur de réalisation	21 623 149 €
Nombre d'associés	527
Nombre d'immeubles	0
Surface du patrimoine	0 m ²
Nombre de locataires	0
Taux d'occupation financier annuel	N.A.
Résultat par part	-1,79 €
Dividende par part optant au PFNL	0,00 €
Dividende par part non optant au PFNL	0,00 €
Report à nouveau par part (après affectation du résultat 2016)	-1,79 €

PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire
N.A. : non applicable

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier résidentiel en 2016 et 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 la SCPI AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT.

Le contexte macro-économique

L'année 2016 a été marquée par deux événements politiques inattendus : le vote des Britanniques en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, en juin, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, en novembre. En fin d'année, la visibilité concernant les conséquences de ces deux événements restait très limitée.

En France, la croissance du PIB a rebondi en fin d'année mais a été modérée sur l'ensemble de 2016, à 1,1 % soit légèrement moins qu'anticipée. En zone euro, la reprise économique a continué en 2016, quoique toujours à un rythme plus lent que lors des cycles précédents et avec d'importantes différences entre pays : fort rebond en Espagne, croissance soutenue en Allemagne, faiblesse récurrente en Italie.

Sur un plan monétaire, au vu de la croissance et de l'inflation toujours faibles, et compte tenu des risques persistants, la Banque Centrale Européenne a maintenu une politique très accommodante. Elle a ainsi, notamment, baissé ses taux directeurs en mars 2016 et décembre 2016, et a déclaré en décembre 2016 qu'elle réduirait, à partir d'avril 2017, le volume mensuel de son programme d'achat de créances (de 80 à 60 Mds d'euros) mais étendrait sa durée au moins jusqu'en décembre 2017 (contre mars 2017 annoncé précédemment).

Le marché de l'immobilier résidentiel

Le marché de l'acquisition

Un marché de l'acquisition très actif dans l'ancien avec des disparités dans les évolutions de prix entre les villes

Après une reprise amorcée en 2015, 2016 a affiché un record de ventes dans l'ancien, avec près de 845 000 ventes attendues soit + 5 % en 1 an. Si les prix avaient été stables en 2015, une légère augmentation a été observée en 2016, au 3^e trimestre les prix ont crû de 1,7 % sur 1 an (2,2 % en Ile-de-France et 1,5 % en régions). Derrière les indices nationaux se cachent de grandes disparités entre les villes. La hausse du nombre de transactions touche la quasi-totalité des départements, mais c'est au niveau des prix que se creuse l'écart entre les villes. Au 3^e trimestre, le prix médian au m² des appartements anciens a ainsi crû fortement à Bordeaux (9,8 %) et dans une moindre mesure à Amiens (5 %), Nantes (4,8 %) ou Paris (3,6 %). Ils ont été proches de la stabilité à Nice (0 %), Grenoble (-0,3 %) ou Marseille (-0,7 %) tandis que des baisses sensibles ont été observées par exemple à Rouen, Saint-Etienne (-2,9 %), Dijon (-4,6 %), Poitiers (-5,6 %) ou Limoges (-5,6 %).

Dans le neuf, les ventes promoteurs ont sensiblement crû en 2016 avec 125 000 unités, soit + 21 % sur 1 an, une hausse proche de celle observée en 2015. Si les records de 2006-2007 (127 000 unités par an) n'ont pas été atteints, les niveaux de 2016 en sont proches. Le délai moyen d'écoulement de logements neufs (achevés, en cours ou en projet), qui est le ratio entre l'encours et les ventes, est en baisse annuelle. Il atteint un niveau relativement bas, à près de 9 mois de vente fin 2016 mais reste supérieur au niveau moyen observé entre 1998 et 2011. Le prix de réservation des logements neufs (promoteurs) est en hausse, +2 % en 1 an au 3^e trimestre 2016.

La forte activité provient essentiellement de la faiblesse des taux d'emprunt et des aides pour le neuf (Prêt à taux zéro et dispositif Pinel) et a donc des déterminants différents des cycles classiques.

Résumé de l'activité de la SCPI Amundi Sélection Logement en 2016

Amundi Sélection Logement a été lancée et commercialisée en 2016 avec succès. Ainsi sa 1^{ère} augmentation de capital a été de 24,1 M€.

Aucun investissement n'a été réalisé au 31 décembre 2016, la SCPI est placée sous le régime d'incitation fiscale PINEL et dispose d'un délai de 18 mois pour investir sa collecte.

Le marché de la location

Les locations en hausse

Une hausse du nombre de locations (+11 %) et une baisse des loyers ont eu lieu en 2015. Une poursuite de cette augmentation des volumes a été observée sur les 10 premiers mois de 2016 (+9 %) ainsi qu'une légère augmentation des loyers (1 %).

Des disparités subsistent et les villes de plus petite taille sont en moyenne plus concernées par les baisses de loyer.

Les perspectives 2017

Les facteurs structurels comme la volonté d'accéder à la propriété ou la démographie resteront favorable à la demande d'immobilier résidentiel en 2017. L'évolution des taux d'emprunt sera un élément déterminant de l'évolution de cette demande en 2017. Les taux des titres d'Etat à 10 ans, qui ont augmenté depuis la fin 2016, devraient croître encore légèrement en 2017 ce qui pourrait faire croître légèrement les taux de crédit. Si l'on ajoute de faibles perspectives de croissance en 2017, les transactions dans l'ancien pourraient baisser d'environ 5 % en 2017 (tout en ayant une hausse des prix de l'ordre de 2 à 3 % en moyenne). Dans le neuf, les mesures d'aides devraient maintenir un niveau des ventes stable.

Sources : Clameur, Conseil général de l'environnement et du développement durable, Crédit Agricole, Notaires de France

Les perspectives 2017 de la SCPI Amundi Sélection Logement

Votre SCPI a réalisé son premier investissement dans Paris en janvier 2017 pour un montant de 12,2 M€.

Plusieurs dossiers d'investissement sont en cours d'étude pour placer le solde de la collecte.

La 1^{ère} augmentation de capital a été clôturée le 16 décembre 2016. Suite à la prorogation du dispositif fiscal Pinel jusqu'au 31 décembre 2017, et pour permettre à votre SCPI de poursuivre sa croissance et sa diversification, la Société de Gestion envisage de procéder à une nouvelle augmentation de capital en 2017.

Cette proposition fait l'objet d'une résolution en Assemblée Générale Extraordinaire (cf. texte des résolutions).

Les comptes d'Amundi Sélection Logement

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

Compte de résultat simplifié (en €)		31/12/16
Produits		
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾		
Produits financiers ⁽²⁾		
Sous-total		
Charges immobilières⁽³⁾		
Frais généraux		-43 443,79
Travaux de remise en état		
Provisions nettes ⁽⁴⁾		
Provisions pour charges non récupérables		
Charges financières sur emprunts		
Résultat exceptionnel		
RÉSULTAT COMPTABLE		-43 443,79
Résultat comptable par part		-1,79
Dividendes par part sur Non-Optant		
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part		-1,79

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables.

Les produits

Produits (en euros)	31/12/2016
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	-
Autres produits	-
Produits financiers ⁽²⁾	-
TOTAL	-

(1) loyers et produits annexes de gestion locatives

(2) produits de placement des Certificats de Dépôt Négociables (CDN) et de la rémunération éventuelle des comptes courants,

Le taux d'occupation

Néant.

Les locaux vacants

Néant.

Les baux 2016

Néant.

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

Charges immobilières (en euros)	31/12/2016
Entretiens et réparations	-
Assurances	-
Honoraires	-
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-
Autres	-
TOTAL	-

Les charges nettes immobilières correspondent aux charges (hors dépenses travaux et dépenses de remises en état) non facturables auprès des locataires : il s'agit des dépenses incombant au propriétaire conformément aux termes de baux en vigueur ainsi que les charges sur locaux vacants (charges récupérables par nature mais non récupérées du fait de l'inoccupation des locaux).

Provisions pour Gros Entretiens

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera 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).

Les frais généraux

Frais de gestion (en euros)	31/12/2016
Rémunérations de gestion	-
Honoraires de Commissaires aux comptes	-3 000,00
Frais divers de gestion	-40 443,79
TOTAL	-43 443,79

Les provisions pour charges non récupérables

Néant.

L'entretien et la réparation des immeubles

Néant.

Rapport de la Société de Gestion

Les grosses réparations

Provisions pour grosses réparations (en euros)	31/12/2016
Stock initial	-
Dotation aux provisions	-
Reprises de provisions	-
Stock fin de période	-

Les remises en état

Provisions pour remise en état	En €
Stock au 01/01/2016	-
Dotation aux provisions pour remises en état	-
Reprises de provisions pour remises en état	-
Stock au 31/12/2016	-
Solde dotations reprises	-
Dépenses et engagements	-

Les contentieux

Les contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31/12/2016
Stock début de période	-
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	-
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-
Stock fin de période	-
Pertes sur créances irrécouvrables	-

Le dépôt de garantie étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire n'est défalqué du montant de la créance douteuse que pour les locataires partis.

Contentieux significatifs

Néant.

Charges financières sur emprunt

Néant.

Les résultats

(en euros)	31/12/2016
Résultat comptable	-43 443,79
Résultat comptable par part	-1,79

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à -1,79 €.

La distribution

Aucune distribution au titre de 2016.

La distribution prévisionnelle 2017

Votre SCPI est en phase d'investissement de la collecte. Une fois les immeubles livrés les premiers résultats de la SCPI permettront de distribuer du revenu.

Les expertises

(en euros)	Réel 2016
Valeur de réalisation	21 623 148,54

Aucun immeuble au 31/12/2016.

La politique de cessions et d'acquisitions

Les acquisitions réalisées en 2016

Néant.

Les cessions réalisées en 2016

Néant.

Le marché des parts

Marché Primaire

	total année 2016
Souscriptions	
Nombre de parts	24 209
Montant (en €)	24 127 655 €

Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours de l'année 2016.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours de l'année 2016.

Performance

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

Profil de risque

Risque de Marché

a. Risque immobilier

Type de stratégie immobilière :

AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT a pour objectif d'investir dans des logements acquis neufs, en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou dans des logements anciens à réhabiliter, éligibles au dispositif "Pinel" et de les mettre en location progressivement au fur et à mesure de leur livraison. Pendant la période de constitution, de construction et de rénovation de son patrimoine, la SCPI ne percevra aucun revenu locatif. Les premières distributions interviendront après cette période.

- **Risque sur l'investissement de la collecte** : la SCPI a entamé à partir du dernier trimestre 2016 son programme de recherche et de sélection d'actifs immobiliers en vue d'acquies ses premiers immeubles dans les prochains mois. Le processus d'investissement est réalisé en parallèle avec une gestion actif passif et un pipeline d'investissement étroitement suivi en permanence. Les délais d'investissement sont ainsi optimisés.
- **Risque locatif** : la SCPI n'ayant pour le moment aucun actif, le risque locatif est nul. Le risque locatif pourra être mesuré par le taux d'occupation financier qui correspond au rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.
- **Diversification des risques immobiliers** : la diversification des risques est assurée par une politique d'investissement cohérente avec la stratégie de la SCPI la taille du fonds. Elle pourra être mesurée par :
 - le niveau de granularité du portefeuille d'actifs : nombre d'actifs, poids de la valeur du patrimoine par rapport au total
 - la concentration géographique (en valeur d'immeubles)

b. Risque 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.

Risque de crédit et de contrepartie

Le fonds est exposé au risque de contrepartie principalement :

- sur les promoteurs et leurs éventuels garants et assureurs durant la période de construction des immeubles et de la garantie associée,
- sur les locataires et leurs éventuels garants durant la phase de location des immeubles.

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. Depuis la création de la SCPI, aucune part n'a été échangée sur le marché secondaire.
- La sortie des associés du fonds à l'échéance sera assurée par la cession des actifs. La capacité à céder les actifs à l'échéance fait partie des critères de sélection des investissements.
- Le fonds ne présente pas de risque de liquidité identifié à ce stade.

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

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.

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.

Rapport de la Société de Gestion

La fiscalité des associés personnes physiques - Règles en vigueur au 01/01/2017

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. Il n'est donc 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 le revenu foncier net 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).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont en principe imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; 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 de prélèvement, 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.

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 34,5 % (19 % d'impôt sur le revenu + 15,5 % 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 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, 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.

La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée 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 34,5 % 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 barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible), après application d'un éventuel abattement pour durée de détention.

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 pour les résidents. Ils sont soumis au barème progressif 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 global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Les associés non-résidents 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 ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

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 1^{er} 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 réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI. 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 (Impôt sur les Revenus et Prélèvements Sociaux). 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 15,5 %.

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 %.

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

Créée en 2016, la SCPI Amundi Sélection Logement permet aux associés de bénéficier du dispositif Pinel. Connu 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 peuvent, dès l'année de souscription, bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18 % étalée sur 9 ans (soit 2 % par an pendant 9 ans) qui s'applique sur 100 % du montant de la souscription. Cette réduction est 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 sont 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 acquis par la SCPI.

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
-1,79	-	-	-	-

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2016.

Rapport de la Société de Gestion

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

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 la SCPI AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.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 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 ordinaire 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 Prudentiel 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-ASFFI 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 de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau** 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 de 2^e degré sont 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** 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). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau, 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 hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- 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-ASFFI et l'ASPI, 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.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
 - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
 - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
 - Le suivi des réclamations clients.
 - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis 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.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

4 - Dispositif de gestion des risques

- 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 certains 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 de risques de 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 indépendante 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.

- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- 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

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

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 10 février 2016, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2015 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016 et reconduite en 2016.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2016, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Inspection Générale du Groupe.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2016, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 97 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2016) s'est élevé à 7 971 554 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 573 870 euros, soit 82 % 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 : 1 397 684 € euros, 18 % 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" (3 personnes au 31 décembre 2016) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 personne au 31 décembre 2016), le montant total des rémunérations (fixes et variables différées et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

1.2 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.

Rapport de la Société de Gestion

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

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1 et 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1 et 3 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- 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 produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

3. 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.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et ce dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être) l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif au sein de chaque SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase 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.

Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- 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. 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.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (34 membres en 2016). 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. La mise en place d'un Baromètre annuel de la Performance Énergétique et Environnementale du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (6 500 bâtiments et 27,5 millions de m² en 2016).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs. Une charte a été publiée en 2016 et fait l'objet d'un déploiement auprès des membres de l'ASPIM pour une meilleure information des porteurs de parts.

Concernant Amundi Sélection Logement

La politique de gestion environnementale sera déployée sur ces immeubles lorsqu'il seront livrés, tenant compte du fait qu'il s'agira d'immeubles neufs.

Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	31/12/2016
Valeurs de la société	
Valeur comptable	21 623 148,54
Valeur de réalisation	21 623 148,54
Valeur de reconstitution	24 025 720,60
Valeurs de la société ramenées à une part	
Valeur comptable	893,19 €
Valeur de réalisation	893,19 €
Valeur de reconstitution	992,43 €

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 passifs en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers.

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 de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

Évolution du capital fin de période

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

(1) prix payé par le souscripteur.

Évolution du dividende

(en euros par part)	2016
Report à nouveau avant affectation du résultat	
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	
PFNL / Dividende versé au Trésor	
Résultat de l'exercice	-1,79
Report à nouveau après affectation du résultat	-1,79
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	

Évolution du marché secondaire des parts

	2016
Nombre de parts cédées ou retirées	-
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	-
Demandes de cession ou de retraits en attente	-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	-
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	-

Emploi des fonds

Emploi des fonds collectés (en euros)	2016
Fonds collectés	21 666 592,33
Capital	19 367 200,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 299 392,33
Emplois des fonds	0,00
Plus ou moins-value comptables	
Réserves	
Report à nouveau	
Investissements	
Financements / emprunt	
Montant restant à investir	21 666 592,33

Évolution par part en jouissance des résultats financiers

(Euros par part)	2016	
	Euros pour une part	% total revenus
Nombre de parts en jouissance	24 209	
Revenus ⁽¹⁾		
Recettes locatives brutes	0,00	
Produits de trésorerie avant prélèvement	0,00	
Produits divers	0,00	
Total des revenus	0,00	
Charges ⁽¹⁾		
Commission de gestion	0,00	
Autres frais de gestion	-1,79	
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,00	
Charges locatives non récupérables	0,00	
Sous-total charges externes	-1,79	
Amortissements		
- Patrimoine		
- Autres		
Provisions nettes ⁽²⁾		
- Pour travaux	0,00	
- Autres	0,00	
Sous-total charges internes	0,00	
Total des charges	-1,79	
Charges financières		
Résultat courant	-1,79	
Produits exceptionnels	0,00	
Charges exceptionnelles		
Résultat net comptable	-1,79	
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	1,79	
Revenu distribué après prélèvement libératoire	0,00	

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

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

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues	Dettes échues		Délais conventionnels
			Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	1 880 145,50	0,00	2 250,00	0,00	1 877 895,50
TOTAL	1 880 145,50	0,00	2 250,00	0,00	1 877 895,50

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

Situation des investissements

Situation des investissements

Aucun immeuble acquis en 2016.

Comptes annuels

au 31 décembre 2016

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS		
Immobilisations locatives		
Terrains et constructions locatives		
Agencements et installations		
Immobilisations en cours		
Sous-total 1	0,00	0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)		
Frais de notaire (Nets)		
Droits d'enregistrements (Nets)		
TVA non récupérable sur immobilisations locatives		
Autres frais d'acquisition des immeubles		
Sous-total 2	0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers		
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives		
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices		
Provisions pour travaux de remise en état		
Provisions pour indemnités locataires		
Autres provisions pour risques et charges		
Sous-total 3	0,00	0,00
TOTAL I	0,00	0,00
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION		
Actifs immobilisés		
Associés capital souscrit non appelé		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles d'exploitation		
Immobilisations financières		
Sous-total 1	0,00	0,00
Créances		
Locataires et comptes rattachés		
Locataires douteux		
Provisions pour dépréciation des créances		
Autres créances		
Sous-total 2	0,00	0,00
Valeurs de placement et disponibilités		
Valeurs mobilières de placement		
Fonds de remboursement		
Autres disponibilités	23 503 294,04	23 503 294,04
Sous-total 3	23 503 294,04	23 503 294,04
Provisions générales pour risques et charges		
Dettes		
Dettes financières		0,00
Dettes d'exploitation	-1 880 145,50	-1 880 145,50
Dettes diverses		
Sous-total 4	-1 880 145,50	-1 880 145,50
TOTAL II	21 623 148,54	21 623 148,54
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF		
Charges constatées d'avance		0,00
Charges à répartir sur plusieurs exercices		
Produits constatés d'avance		
TOTAL III	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	21 623 148,54	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		21 623 148,54

(*) 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.

Comptes annuels

au 31 décembre 2016

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation du résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit			19 367 200,00	19 367 200,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	0,00		19 367 200,00	19 367 200,00
Primes d'émission				
Primes d'émission			4 760 455,00	4 760 455,00
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission			-2 461 062,67	-2 461 062,67
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement prime d'émission sur cession				
Sous-total 2	0,00		2 299 392,33	2 299 392,33
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				0,00
Réserves				
Report à nouveau				0,00
Sous-total 3	0,00	0,00	0,00	0,00
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2016			-43 443,79	-43 443,79
Acomptes sur distribution 2015				0,00
Résultat de l'exercice 2014				
Acomptes sur distribution 2014				
Sous-total 4	0,00	0,00	-43 443,79	-43 443,79
TOTAL GÉNÉRAL	0,00	0,00	21 623 148,54	21 623 148,54

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Aucun immeuble acquis en 2016.

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2016	
	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)		
Charges Immobilières		
Charges ayant leur contrepartie en produits		
Charges d'entretien du patrimoine locatifs		
Grosses réparations		
Autres charges immobilières		
Sous-total 1		0,00
Charges d'exploitation de la société		
Diverses charges d'exploitation	91 738,80	
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations		
Autres provisions d'exploitation		
Autres charges	2 412 765,50	
Sous-total 2		2 504 504,30
Charges financières		
Charges financières diverses	2,16	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières		
Sous-total 3		2,16
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles		
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles		
Sous-total 4		0,00
TOTAL DES CHARGES		2 504 506,46
PRODUITS (HORS TAXES)		
Produits de l'activité immobilière et produits annexes		
Loyers		
Charges facturées		
Produits annexes		
Sous-total 1		0,00
Autres produits d'exploitation		
Reprise d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	2 461 062,67	
Autres produits		
Sous-total 2		2 461 062,67
Produits financiers		
Produits financiers		
Reprise de provisions sur charges financières		
Sous-total 3		0,00
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels		
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels		
Sous-total 4		0,00
TOTAL DES PRODUITS		2 461 062,67
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		-43 443,79

Règles et méthodes comptables

Généralités

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

D'autre part, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- l'état de 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 d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent,
- le compte de résultat sous sa forme standard,
- l'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat 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 et autres immobilisations corporelles

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.

Seule la TVA non récupérable a fait l'objet d'un amortissement jusqu'au 31 décembre 1995.

La valeur nette comptable correspond aux investissements TTC exprimés au coût historique, diminués de l'amortissement de la TVA non récupérable.

Toutes les immobilisations sont comptabilisées terrain compris.

Les indemnités forfaitaires acquises par l'application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

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.

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, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, il est défalqué du montant de la créance douteuse.

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.

Des dotations complémentaires sont éventuellement enregistrées si des travaux spécifiques, non couverts par la dotation forfaitaire, sont à réaliser.

Indemnités d'assurance

Les indemnités d'assurances reçues sont comptabilisées en produits l'année du versement indépendamment des travaux induits par les sinistres. Les coûts engagés peuvent faire l'objet de provisions sur charges à payer le cas échéant.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit une commission égale à 12 % TTI (toutes taxes incluses) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.

Plus ou moins-values sur cession d'immeubles locatifs

Conformément à l'arrêté du 26 avril 1995, les plus et moins-values réalisées à l'occasion de cession d'immeubles locatifs sont inscrites directement sur l'état de variation des capitaux propres.

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n° 96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée à l'obligation des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi Immobilier, concernant la SCPI Amundi Sélection Logement, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorées dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Évolution du plan comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc.).

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles	
Frais de Notaire	
Frais de constitution	
Frais d'augmentation de capital	
Frais de fusion	
Sous-total 1	0,00
Immobilisations corporelles	
Terrains et constructions locatives	
Agencements et installations	
Immobilisations en cours	
Frais d'acquisition des immeubles	
TVA non récupérable sur immobilisations locatives	
Sous-total 2	0,00
Immobilisations financières	
Fonds de roulement sur charges syndics	
Remboursement des fonds de roulement	
Sous-total 3	0,00
TOTAL	0,00

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles	
Frais de constitution	
Frais d'augmentation de capital	
Frais de fusion	
Sous-total 1	0,00
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
TOTAL	0,00

Compléments d'informations

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2016
Créances douteuses	
Pertes et charges non récupérables	
Travaux de Grosses Réparations	
Provisions sur indemnités d'assurances	
TOTAL	0,00

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 880 145,50		1 880 145,50
Dettes sur immobilisations				
Autres dettes d'exploitation				
Dettes aux associés				
Dettes fiscales				
Autres dettes diverses				
TOTAL	0,00	1 880 145,50	0,00	1 880 145,50

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes				
Créances locataires				
Créances fiscales				
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	0,00	0,00	0,00	0,00

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Variations		Situation de clôture au 31/12/2016
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00
Autres charges immobilières				
Honoraires syndics non refacturables				
Impôts fonciers non refacturables				
Taxes sur les bureaux				
Taxes sur les ordures ménagères				
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations				
Divers				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion				
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers		12 826,47		12 826,47
Frais assemblée et de conseils		2 400,00		2 400,00
Services bancaires		7 215,16		7 215,16
Cotisations et contributions		21 000,00		21 000,00
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers				
Total	0,00	43 441,63	0,00	43 441,63
Autres charges				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations				
Total	0,00	0,00	0,00	0,00

Rapport spécial de la Société de Gestion

Relatif aux résolutions soumises à titre extraordinaire

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Extraordinaire afin de vous proposer de bien vouloir augmenter le capital social de votre SCPI.

Lors de sa création, votre SCPI a été constituée avec un capital de 765 600 € et les statuts autorisaient la Société de Gestion à porter ce capital, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à un maximum de 32 000 000 €.

A cet effet, la Société de Gestion a ouvert les souscriptions sur la période du 1er septembre 2016 au 16 décembre 2016.

A la clôture de cette période, le montant des souscriptions s'est élevé à 18 601 000 € (23 252 000 € prime d'émission incluse).

Le capital social de votre SCPI est donc actuellement de 19 367 200 €.

Aussi, pour permettre à la SCPI de poursuivre sa croissance, il nous semble nécessaire de réviser à la hausse le montant maximum au-dessous duquel la Société de Gestion pourra augmenter le capital social de votre SCPI, afin d'ouvrir la souscription à de nouveaux associés au regard de la poursuite du dispositif Pinel porté par votre SCPI.

En conséquence, il vous sera proposé de modifier l'article 7 des statuts de votre SCPI, sous réserve de l'accord de l'AMF, afin de porter le capital social maximum de trente-deux millions d'euros (32 000 000 €) à soixante-douze millions d'euros (72 000 000 €). Tous pouvoirs seront donnés à la Société de Gestion pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, pour le porter à un montant maximum de soixante-douze millions d'euros (72 000 000 €), conformément aux statuts de la Société et sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre ce montant,

En conséquence, une nouvelle période de souscription serait ouverte du 15 septembre 2017 au 16 décembre 2017.

Nous nous tiendrons à votre disposition pour vous apporter tous les éclairages nécessaires à l'occasion de l'Assemblée Générale Extraordinaire et espérons que vous voterez favorablement les résolutions correspondantes.

**La Société de Gestion
Amundi Immobilier**

Rapport général et spécial du Conseil de Surveillance

RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

J'ai l'honneur de vous rendre compte de la mission de votre Conseil de Surveillance au cours de l'exercice clos en 2016.

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 (1^{er} exercice comptable clos au 31/12/2016) 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 ce premier exercice s'élève à -43 444,79 € soit -1,79 € par part.

La Société de Gestion propose de l'affecter au report à nouveau qui serait ainsi porté à -43 444,79 € soit -1,79 € par part.

Pour l'exercice 2017, compte tenu du résultat prévisionnel et du report à nouveau existant, aucune distribution n'est prévue.

Patrimoine

Aucun investissement n'a été réalisé en 2016, la SCPI est placée sous le régime d'incitation fiscale "PINEL" et dispose d'un délai de 18 mois pour investir sa collecte.

La SCPI a réalisé son premier investissement à Paris en janvier 2017.

Les parts de la S.C.P.I.

Il n'y a pas eu de marché secondaire au cours de l'exercice 2016.

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 21 623 148,54 €, soit 893,19 € 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 21 623 148,54 €, soit 893,19 € 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 24 025 720,60 €, soit 992,43 € par part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, 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 SPÉCIAL

Mesdames, Messieurs,

La Société de Gestion propose de bien vouloir augmenter le capital social maximum de la SCPI.

Lors de sa création, la SCPI a été constituée avec un capital de 765 600 € et les statuts autorisaient la Société de Gestion à porter ce capital, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à un maximum de 32 000 000 €.

A la clôture de la période de souscription ouverte du 1^{er} septembre 2016 au 16 décembre 2016, le montant des souscriptions s'est élevé à 18 601 000 € (23 252 000 € prime d'émission incluse) et le capital social de la SCPI a ainsi été porté à 19 367 200 €.

Pour permettre à la SCPI de poursuivre sa croissance, la Société de Gestion souhaite augmenter le montant maximum du capital social de votre SCPI pour pouvoir le porter de 32 000 000 € à 72 000 000 € (sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre ce montant).

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons pu débattre sur ce projet d'augmentation de capital.

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

Le Président du Conseil de Surveillance

Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 d'une durée de 5 mois et 19 jours, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CB Richard Ellis Valuation, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale Constitutive du 13 juillet 2016. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, déterminée par l'expert externe en évaluation, ont consisté à en vérifier la concordance avec le rapport de l'expert. Nous estimons que l'intervention de l'expert externe en évaluation et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- En l'absence de patrimoine immobilier au 31 décembre 2016, l'expert indépendant n'a procédé à aucune évaluation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 28 avril 2017

Le Commissaire aux comptes
MAZARS
ODILE COULAUD

Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

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 intervenues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article du code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale constituante :

Rémunération de la gestion locative

La rémunération de la Société de Gestion prévoit une commission de gestion égale à 12 % TTC des recettes locatives TTC encaissées et 2 % TTC sur les produits de la gestion de la trésorerie.

Au titre l'exercice 2016, aucune rémunération n'a été versée.

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 °-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 2016, cette rémunération s'élève à 2 412 765,50 € TTC.

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 2016, 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 2016 aucune commission 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 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention déjà approuvée par l'assemblée générale dont l'exécution se serait poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Fait à Courbevoie, le 28 avril 2017

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 -43 444,79 €, en totalité au compte de report à nouveau qui sera ainsi porté à -43 444,79 €, soit -1,79 € par part.

Sixième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale prend acte des 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 ;
21 623 148,54 €, soit 893,19 € par part,
- valeur de réalisation ;
21 623 148,54 €, soit 893,19 € par part,
- valeur de reconstitution ;
24 025 720,60 €, soit 992,43 € par part.

Septième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale décide de ne pas allouer de rémunération globale 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

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 10 000 000 €.

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

Neuvième 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.

À titre extraordinaire

Dixième résolution

Augmentation du capital social statuaire et modification corrélative de l'article 7 des statuts

L'Assemblée Générale après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide, sous la condition suspensive de l'accord de l'Autorité des marchés financiers, de porter le capital social maximum de trente-deux millions d'euros (32 000 000 €) à soixante-douze millions d'euros (72 000 000 €) ;

donne tous pouvoirs à la Société de Gestion pour décider et réaliser l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, pour le porter à un montant maximum de soixante-douze millions d'euros (72 000 000 €), conformément aux statuts de la Société et sans qu'il y ait une obligation quelconque d'atteindre ce montant,

décide en conséquence de supprimer les 3 premiers alinéas de l'article 7 des statuts de la SCPI et de les remplacer par l'alinéa suivant :

"Article 7 – Augmentation du capital

Le capital social est fixé à un montant maximum de soixante-douze millions (72 000 000) d'euros. Les associés de la Société confèrent tous pouvoirs à la Société de Gestion à l'effet de porter le capital social, en une ou plusieurs fois par souscription en numéraire, à ce montant, sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé."

Le reste de l'article 7 des statuts demeure est inchangé.

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.

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

SI UNE RÉOLUTION 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 21/03/2017 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 ...

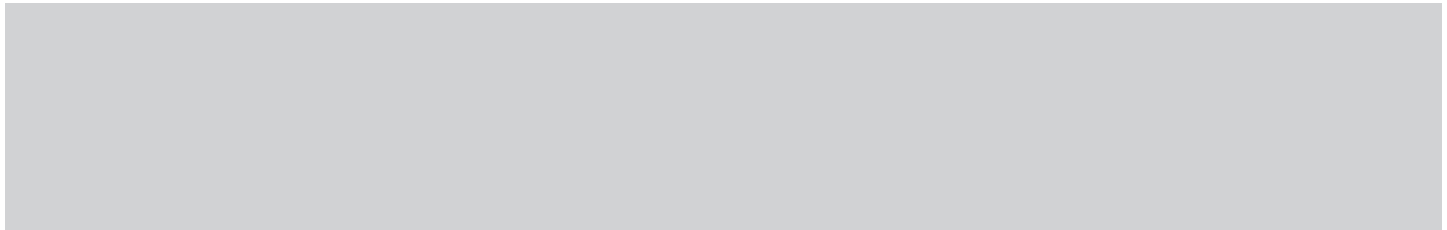
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

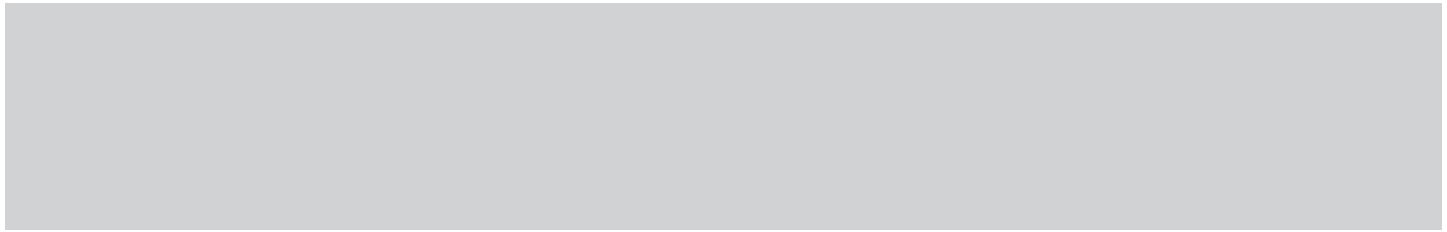
Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

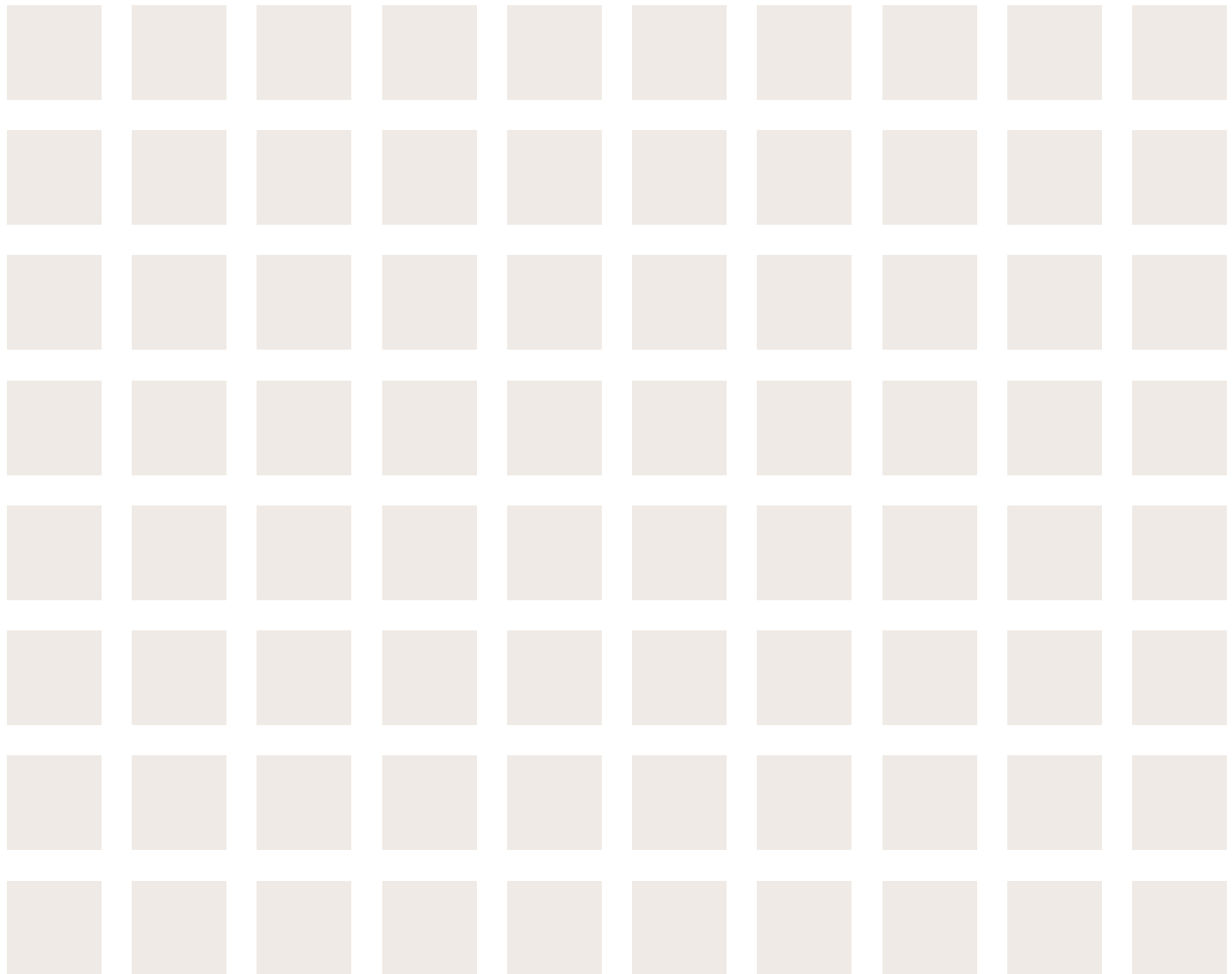
...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

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 SÉLECTION LOGEMENT – Société Civile de Placement Immobilier
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) N°SCPI n° 16-14 du 29 juillet 2016.
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
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

