

La confiance
ça se mérite

Amundi

Juillet 2017

Amundi Sélection Logement

SCPI de type « Pinel »

Commercialisation jusqu'au 15 décembre 2017

La clôture de la période de souscription pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue.

Immobilier

Amundi Sélection Logement

SCPI de type « Pinel »

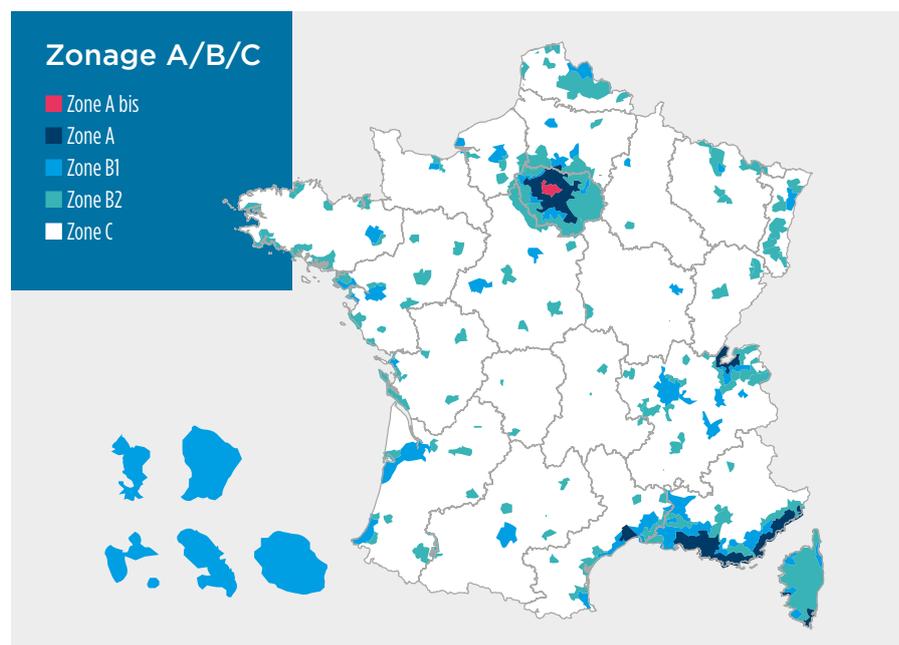
Amundi Sélection Logement est une SCPI investie en immobilier résidentiel locatif dans le cadre du dispositif fiscal « Pinel ». Amundi Sélection Logement investira dans des immeubles ou parties d'immeubles d'habitation acquis neufs, en l'état futur d'achèvement (VEFA) ou dans des logements anciens à réhabiliter, éligibles au dispositif « Pinel ».

Une stratégie d'investissement sélective



La politique d'investissement de la SCPI vise à concentrer les acquisitions sur des logements situés dans des zones en France où la demande en logement est forte. Les investissements se feront selon des critères précis de :

– **localisation** : Les biens immobiliers recherchés sont situés principalement dans les bassins de forte activité économique : Paris, région parisienne principalement et grandes métropoles régionales connaissant des carences en biens locatifs, c'est-à-dire sur les zones A, A bis et éventuellement B1 selon la liste des communes établie par le dispositif « Pinel » (voir le détail des zones Pinel dans la Note d'Information chapitre IV, paragraphe 5, point III : Localisation des logements).



– **Adéquation aux besoins des locataires** : les appartements sont sélectionnés en fonction de leur nature, leur taille, leur configuration et leur environnement.

– **De maîtrise de la consommation énergétique** : tous les logements respecteront des exigences de performance énergétique globale et répondront aux normes environnementales :

- pour les logements neufs : BBC 2005 ⁽¹⁾ ou RT 2012 ⁽²⁾ ;

- pour les logements réhabilités ou non soumis aux dispositions portant amélioration de la performance énergétique des bâtiments : HPE rénovation 2009 ⁽³⁾ ou BBC rénovation 2009 ⁽¹⁾.

(1) BBC : Bâtiment Basse Consommation

(2) RT : Réglementation Thermique

(3) HPE : Haute Performance Énergétique

La fiscalité du dispositif « Pinel »

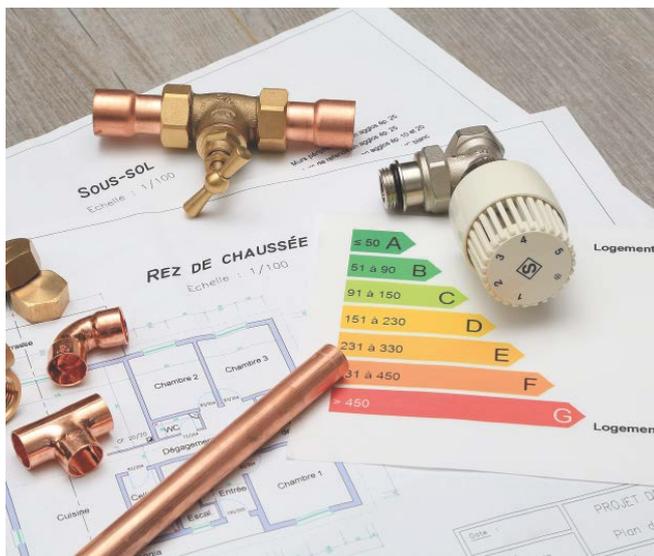
(selon la réglementation en vigueur au 1^{er} janvier 2017)

Amundi Sélection Logement est une SCPI de type « Pinel » qui permet de 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, en contrepartie de la conservation des parts pour une durée de 15 à 17 ans compte tenu du cycle de vie de la SCPI. Cette réduction est soumise à un plafond de souscription de 300 000 € par an et par foyer fiscal.⁽¹⁾

Le dispositif Pinel est cumulable avec d'autres dispositifs fiscaux dans la limite du plafonnement global des niches fiscales 10 000 € par an.

La réduction d'impôt est applicable dès l'année de souscription contrairement à un investissement en direct :

- cette réduction d'impôts ne dépend pas de la date de livraison des appartements ;
- s'applique de manière égale et linéaire pendant 9 ans au total.



Attention, pour bénéficier de l'avantage fiscal les obligations suivantes doivent être respectées :

Par les souscripteurs :

- les parts de la SCPI doivent être conservées jusqu'à ce que l'ensemble des logements ait été loué pendant une période de 9 ans qui court à compter de la date à laquelle tous les logements détenus par la SCPI auront été pour la première fois loués ;
- le souscripteur doit être une personne physique soumise à l'impôt sur le revenu et fiscalement domicilié en France au sens de l'article 4B du CGI, ou bien une société non soumise à l'impôt sur les sociétés (autre qu'une SCPI) dont le droit de propriété des parts n'est pas démembré ;
- les parts de la SCPI doivent être souscrites en pleine propriété.

Par la SCPI :

- les logements doivent respecter les obligations associées au dispositif Pinel en matière de localisation, de politique énergétique, de durée de location, de respect des plafonds de loyers mensuels, de respect des conditions de ressources maximum des locataires ;
- les logements doivent être acquis (ou les contrats d'acquisition signés) dans les 18 mois suivant la fin de la période de souscription ;
- les logements doivent être loués au plus tard 1 an après l'achèvement des travaux.

Il existe un risque de perte de l'avantage fiscal si l'une de ces obligations n'est pas respectée. L'avantage fiscal n'étant pas transmissible, la SCPI aura une liquidité et un marché secondaire quasi inexistant durant toute sa durée de vie.

Exemples d'incidence sur la fiscalité d'un investisseur

MONTANT DE SOUSCRIPTION	RÉDUCTION D'IMPÔT TOTALE ⁽¹⁾	RÉDUCTION D'IMPÔT ANNUELLE PENDANT 9 ANS ⁽¹⁾	% DE CONSOMMATION DU PLAFONNEMENT ANNUEL DES NICHES FISCALES (10 000 €)
50 000 €	9 000 €	1 000 €/an	10 %
150 000 €	27 000 €	3 000 €/an	30 %
300 000 €	54 000 €*	6 000 €/an	60 %
400 000 €	54 000 €*	6 000 €/an	60 %

* Le montant maximum de souscription pour bénéficier de l'avantage fiscal est de 300 000 € et correspond à une réduction d'impôt totale de 54 000 €, soit 6 000 € par an pendant 9 ans.

(1) Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client et est susceptible d'être modifié ultérieurement.

Un patrimoine immobilier **géré par des professionnels**

La souscription de parts de **Amundi Sélection Logement** permet de déléguer à des professionnels de l'immobilier le contrôle de l'ensemble des obligations inhérentes à un investissement locatif dans le cadre du dispositif Pinel, en contrepartie d'une commission de gestion annuelle⁽¹⁾ notamment :

- la vérification des zonages géographiques,
- le contrôle des plafonds des ressources du locataire,
- le respect des règles de plafonnement des loyers, des délais de mise en location des logements et de durée minimum de location des logements,
- le suivi, la sélection et la gestion des locataires,
- l'encaissement des loyers jusqu'à la revente finale des biens.⁽²⁾



Pendant la phase de construction et de réhabilitation des immeubles, **Amundi Sélection Logement** bénéficiera de l'accompagnement et des conseils d'un assistant maître d'ouvrage professionnel, rémunéré par la SCPI. Durant cette phase, la société de gestion ne percevra pas d'honoraires de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux.⁽³⁾

Amundi Immobilier, une société de gestion reconnue pour son savoir-faire. La SCPI Amundi Sélection Logement est gérée par Amundi Immobilier, société de gestion, spécialisée dans la gestion d'actifs immobiliers pour compte de tiers. Avec plus de 40 ans d'expérience reconnue dans la gestion d'actifs immobiliers, Amundi Immobilier bénéficie d'une forte capacité à capter et négocier les meilleures opportunités d'acquisition d'actifs immobiliers sur le marché français. Néanmoins, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

(1) La commission de gestion annuelle perçue par la Société de gestion est de 12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets, telle que détaillée dans la note d'information.

(2) Lors de la vente des immeubles, la SCPI perçoit une commission de cession de 3,6 % TTI du produit de la cession. Tous les frais sont détaillés dans la note d'information de la SCPI.

(3) 3,6 % TTI du montant des travaux effectués. Ces frais concernent les éventuels travaux afférents à la maintenance du patrimoine de la SCPI postérieurement à la livraison des immeubles acquis ou à la réception des travaux prévus lors de l'acquisition des immeubles.

Pourquoi **investir** dans Amundi Sélection Logement ?

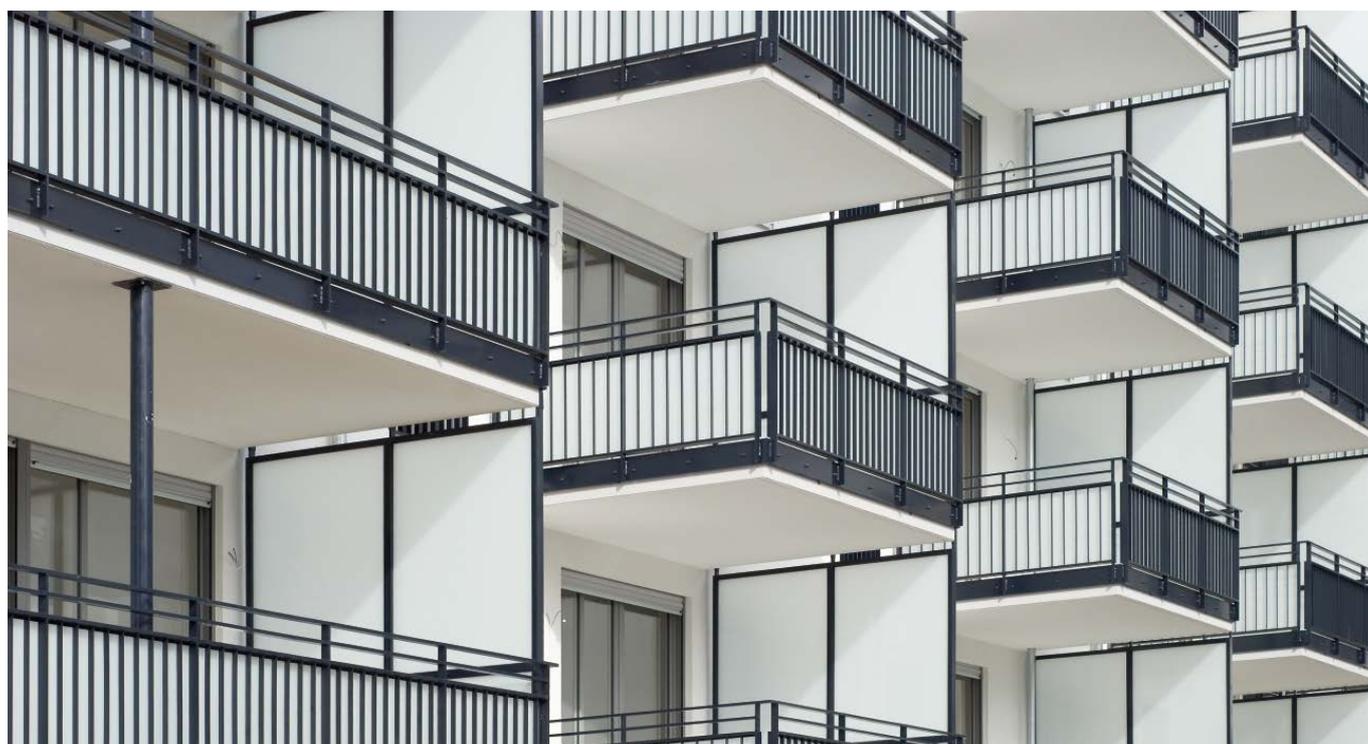
- Un accès indirect à l'immobilier résidentiel locatif neuf ou réhabilité dès 10 000 €, commission de souscription incluse, et par tranche de 1 000 € ensuite.
- Un investissement clé en main : déléguer de l'ensemble du processus d'investissement et de gestion immobilière et locative à la société de gestion en contrepartie de commissions de souscription et de gestion.
- Un investissement diversifié à la fois par le nombre de logements, les différentes localisations des logements acquis et le nombre de locataires en portefeuille.
- Des revenus potentiels, issus principalement de la location des logements, distribués sur décision de l'assemblée générale annuelle de la SCPI. La distribution des revenus locatifs ne pourra intervenir qu'une fois le patrimoine de la SCPI constitué et les logements livrés et loués soit à compter de

2020/2021. Les revenus ne sont pas garantis et dépendent des conditions du marché immobilier.

- Une information régulière respectant les directives réglementaires applicables aux SCPI :
 - **Chaque trimestre** : un bulletin d'information relatant l'actualité du marché immobilier et la gestion de Amundi Sélection Logement
 - **Tous les ans** : un rapport annuel retraçant tous les événements de Amundi Sélection Logement, une convocation à l'assemblée générale et les justificatifs fiscaux.
 - **Un accompagnement** dans le cadre de la déclaration des revenus avec l'envoi aux associés de leurs attestations fiscales.
 - **Questions juridiques et fiscales** : le souscripteur pourra obtenir auprès de la société de gestion une assistance sur toute question portant sur les aspects juridiques et fiscaux de la SCPI Amundi Sélection Logement.

CYCLE DE VIE PRÉVISIONNEL SCPI AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT durée de conservation 15 à 17 ans environ

	FIN 2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
GESTION DE LA SCPI	Collecte des capitaux				Livraison progressive des logements et début des mises en location		Gestion locative des immeubles										Mise en liquidation du patrimoine	
			Investissement des capitaux et travaux des logements															
TYPE DE REVENUS GÉNÉRÉS PAR LA SCPI ET FISCALITÉ ASSOCIÉE	<p>Réduction de l'impôt sur le revenu de 18 % du montant de la souscription. Imputation de l'avantage fiscal étalée sur 9 ans (1/9^e par an).</p>																	
	<p>Perception éventuelle de revenus financiers : la trésorerie est placée et peut générer des revenus financiers qui sont soumis à l'impôt sur le revenu selon le barème progressif.</p>																	
	<p>La SCPI perçoit progressivement des revenus locatifs au rythme de la mise en location des logements. Ces revenus sont fiscalisés dans la catégorie des revenus fonciers.</p>																	
	<p>Perception éventuelle des acomptes de liquidation : fiscalisation immobilière des plus-values. Distribution du capital et des plus-values éventuelles.</p>																	



Amundi Sélection Logement

CARACTÉRISTIQUES	
Dispositif fiscal de référence	Dispositif « Pinel » - loi 2014-1654 du 29 décembre 2014 prorogé par la loi de finances 2017 n° 2016-1917.
Prix de la part	1 000 euros, commission de souscription de 100 € incluse.
Souscription minimum	- Première souscription : 10 000 €, soit 10 parts minimum, commission de souscription de 1 000 € incluse. - Souscriptions suivantes : 1 000 €, commission de souscription de 100 € incluse.
Clôture de la période de souscription	15/12/2017. La clôture de la période de souscription pourra intervenir par anticipation en cas de souscription intégrale avant la date prévue. Afin de pouvoir bénéficier du dispositif fiscal Pinel au titre d'une souscription effectuée au cours de l'année 2017, les souscriptions devront être reçues par la Société de gestion avant la clôture de cette période de souscription.
Durée minimum de conservation des parts	La durée minimum de conservation des parts est de 9 ans à compter de la location effective du dernier logement loué par la SCPI (durée de location des actifs immobiliers), soit environ 15 ans à compter de la date de souscription de la SCPI, sauf à perdre l'avantage fiscal, délai pouvant atteindre 17 ans pour permettre la liquidation totale des actifs compte tenu de la période inhérente à la vente du patrimoine. La revente des parts n'est pas garantie.
Commission de souscription	10 % TTI du prix de la souscription couvrant : - les frais de collecte de capitaux 8,5 % TTI, - les frais de recherche d'investissement des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital de 1,5 % TTI.
FRAIS AU NIVEAU DE LA SCPI	
Commission de gestion annuelle	12 % TTI du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets.
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux	3,6 % TTI du montant des travaux effectués. Ces frais concernent les éventuels travaux afférents à la maintenance du patrimoine de la SCPI postérieurement à la livraison des immeubles acquis ou à la réception des travaux prévus lors de l'acquisition des immeubles. Cette commission, plafonné à 3,6 % TTI est calculée sur le montant des travaux effectués sous réserve de l'approbation de l'assemblée générale.
Commission d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers	3,6 % TTI du produit d'acquisition ou de cession des actifs immobiliers. Cette commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions initiales, la rémunération correspondante à ces acquisitions étant incluse dans la commission de souscription. La commission sur les cessions est confondue avec celle du liquidateur lorsque la société de gestion est nommée à cette fonction.
Commission de cession de parts	En cas de cession de parts résultant d'une transaction réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente, la Société de Gestion, percevra une commission d'intervention de 6 % TTI du montant de la transaction à la charge de l'acquéreur. L'acquéreur supportera par ailleurs le paiement des droits d'enregistrement calculés sur le prix de cession des parts (au taux actuel en vigueur de 5 %). En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, transmissions de parts par voie de divorce ou donation : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 300 € TTI par cessionnaire ou par bénéficiaire, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des acheteurs, donataires ou des ayants droit. En cas de transmission de parts par voie de succession : il est dû à la Société de Gestion un forfait de 600 € TTI par dossier de succession, pour frais de constitution de dossier. Ces frais de cessions de parts sont à la charge des ayants droit.
Liquidité	La liquidité du placement sera très limitée voire nulle. L'avantage fiscal, composante essentielle de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente des parts seront réduites, sauf à des prix très décotés.
Délai de jouissance des parts pour une souscription initiale	Dernier jour du mois de la souscription. Les premiers dividendes potentiels pourraient être versés prorata temporis à la fin du trimestre suivant la date d'entrée en jouissance des parts. Cependant, pendant une période comprise entre 24 et 36 mois à compter de la date des premières souscriptions qui correspond au délai de constitution du patrimoine de la SCPI, la société n'aura pas ou peu de recettes locatives. La SCPI ne commencera à percevoir des recettes locatives qu'après la mise en location des immeubles, qui pourrait intervenir à compter de 2020. Ainsi, les premiers acomptes sur dividendes potentiels pourraient être versés au cours d'une période comprise entre 2020/2021.
Versement potentiel des dividendes	Fréquence trimestrielle, sous réserve de l'approbation d'un montant à distribuer par l'Assemblée Générale annuelle des Associés. Les revenus de la SCPI ne sont pas garantis.
Modalités de sortie	Le marché secondaire devrait être quasi inexistant pendant toute la durée de vie de la société, tant sur les demandes de vente que sur les offres d'achat. L'avantage fiscal, composante essentielle de la rentabilité du placement, ne peut être transmis, si bien que les possibilités de vente seront réduites, sauf à des prix très décotés. La Société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Vous pouvez consulter les modalités de sortie dans la Note d'Information paragraphe II. Modalités de Sortie.

TTI : Toutes Taxes Incluses.

FACTEURS DE RISQUE

Le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre situation patrimoniale, de votre horizon d'investissement, de votre objectif d'investisseur et de l'acceptation des risques spécifiques à un investissement immobilier.

En investissant dans une SCPI de type « Pinel », le souscripteur doit tenir compte des éléments et risques suivants :

- Risque fiscal

- votre investissement vous permet de bénéficier des avantages fiscaux exposés au paragraphe 3 « *Objectifs de rentabilité* » de l'Introduction et au chapitre IV - Fonctionnement de la Société au paragraphe 5 « *Régime fiscal* » de la note d'information. Avant de souscrire, vous devez vous assurer que ce produit correspond à votre situation fiscale dans la perspective de bénéficier de la réduction d'impôt prévue par le dispositif de la loi de finances pour 2015 (loi 2014-1654 du 29 décembre 2014) codifié à l'article 199 novovicies du Code général des impôts. L'économie d'impôt s'applique uniquement dans le cadre de l'impôt sur le revenu et en aucun cas de l'impôt sur les sociétés et dépend de la nature de vos revenus et de votre taux d'imposition ;
- l'économie d'impôt entre dans le champ d'application du plafonnement global des avantages fiscaux, fixé par foyer fiscal à 10 000 € du revenu imposable pour les investissements réalisés à compter de 2017 conformément à l'article 200-0 A du Code général des impôts ;
- il est rappelé en outre que la fiscalité applicable aux porteurs de parts de la SCPI est susceptible d'évoluer au cours de la vie du produit ; le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque client ;
- l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait que l'avantage fiscal lié à la souscription de parts de la SCPI pourrait être remis en cause dans l'hypothèse où les conditions prévues pour l'application du dispositif dit « Pinel » ne seraient pas respectées, telle que la conservation par les souscripteurs des parts souscrites pendant un délai d'au moins 9 ans à compter de la mise en location du dernier logement loué par la SCPI (en dehors des cas particuliers où il est admis qu'une telle cession n'entraîne pas la remise en cause de l'avantage fiscal, tel que mentionné dans la Note d'Information chapitre IV - Fonctionnement de la Société au paragraphe 5. Régime Fiscal - b) Dispositif Pinel : article 199 novovicies du CGI - VII « *Cas de remise en cause de la réduction d'impôt* ».

- Risque de marché : au-delà des avantages fiscaux ci-dessus, la rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction du risque du marché immobilier, en termes de valeur du capital et de niveau des revenus :

- Le montant de capital que vous percevrez, soit lors de la vente de vos parts, soit lors de la liquidation de la SCPI n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier d'habitation, par nature cyclique, sur la durée du placement et du prix de cession du patrimoine immobilier détenu par la SCPI. Cet investissement comporte donc un risque de perte en capital.
- Le versement de dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction des conditions de location des immeubles, notamment de la

date de mise en location des immeubles, du niveau des loyers (plafonds fixés par décret) et du taux de vacance. Pendant une période comprise entre 24 et 36 mois à compter de la date des premières souscriptions qui correspond au délai de constitution du patrimoine de la SCPI, la société n'aura pas ou peu de recettes locatives. La SCPI ne commencera à percevoir des recettes locatives qu'après la mise en location des immeubles, qui pourrait intervenir à compter de 2020. Les premiers acomptes sur dividendes pourraient être versés à compter de l'année 2020/2021.

- 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.

- Risques liés à l'endettement de la SCPI : l'endettement a pour effet d'augmenter l'exposition de la SCPI aux risques liés à ses investissements et génère un risque de liquidité à l'échéance des dettes (capacité à rembourser).

- Risques liés à l'endettement du porteur : la souscription de parts de la SCPI peut se faire par le biais d'un emprunt. Dans ce cas, le souscripteur doit l'indiquer dans le bulletin de souscription et préciser si les parts font l'objet d'un nantissement. En cas de défaillance au titre du remboursement du prêt consenti et en raison du nantissement des parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourra exiger la vente des parts entraînant la perte de l'avantage fiscal et une perte éventuelle de capital. Par ailleurs, à terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

- Risque de liquidité : la liquidité du placement n'est pas garantie et sera très limitée pour la raison suivante : l'avantage fiscal, composante importante de la rentabilité du placement ne bénéficie qu'au souscripteur d'origine, si bien que les possibilités de vente devraient être réduites, sauf à des prix très décotés.

La société de gestion ne garantit pas la vente de vos parts.

Il s'agit d'un placement à long terme. Le souscripteur doit conserver ses parts pendant une durée correspondant à un minimum de 9 ans de location des biens immobiliers de la SCPI, sauf à perdre l'intégralité des avantages fiscaux accordés par la loi, au titre des immeubles concernés. Ce délai de détention de 9 ans court à compter de la première location du dernier bien immobilier loué par la SCPI. La durée du placement à envisager est de 15 ans, sachant qu'en présence d'un marché secondaire très restreint, le souscripteur ne peut espérer récupérer le produit de son investissement qu'à partir de la dissolution de la société, soit dans un délai de 15 ans, durée statutaire de la SCPI, délai pouvant atteindre 17 ans dans l'hypothèse où la totalité des actifs n'aurait pas été vendue à l'issue de la durée de vie de la SCPI.

Ainsi la SCPI de type « Pinel » correspond à un placement long terme dont la rentabilité ne peut être appréciée qu'à la fin des opérations en ne se basant pas sur la seule réduction d'impôt.



Amundi est la marque qui désigne le groupe Amundi.

AVERTISSEMENT

La note d'information de la SCPI Amundi Sélection Logement doit être remise préalablement à toute souscription. Elle a reçu de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le Visa SCPI n°17-26 en date du 25/07/2017. La note d'information est également disponible sur simple demande auprès de la société de gestion de portefeuille, ou sur le site www.amundi-immobilier.com

Conformément à l'article 422-196 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers, la notice a été publiée au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires du 22/08/2016 et du 02/08/2017.

La Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, les articles L214-86 à L214-120 et R214-130 à 214-160 du Code monétaire et financier. La SCPI regroupe des épargnants "associés" qui en sont porteurs de parts.

Elle a pour objet exclusif l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif, sur le long terme.

Ce document n'est pas destiné à l'usage des résidents ou citoyens des États-Unis d'Amérique et des "U.S. Person", telle que cette expression est définie par la "Regulation S" de la Securities and Exchange Commission en vertu du U.S. Securities Act de 1933.

07/2017 - Édité par Amundi Immobilier, société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des Marchés Financiers sous le n° GP 07000033. Société Anonyme au capital de 16 684 660 €. Siège social : 91-93, Bd Pasteur 75710 Paris Cedex 15 - France - RCS Paris 315 429 837.

Sources : IEIF - Amundi Immobilier - © Crédits photos : fotolia © Patrick J., Hanohiki ; 123rf © Steven Jones ; fikmik ; iStock © elxeneize - Conception graphique : art'6.