
Montreuil, détenu au 30 juin 2025

**Bulletin d'information du 1er semestre 2025**
*Période analysée : 1er janvier 2025 au 30 juin 2025*
*Valable du : 1er juillet 2025 au 31 décembre 2025*

Amundi Investment Solutions

**La confiance, ça se mérite**

# Amundi Sélection Logement

## Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe de type Pinel

**Avertissement :** Ce document non contractuel ne constitue pas un conseil en investissement / Risque de perte en capital : la SCPI n'offre aucune garantie de protection du capital, des revenus et de la liquidité / L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement / La distribution n'est pas garantie / Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Chiffres clés (1) au 30/06/2025

**116** logements

Surface du patrimoine
**6 013 m²**

Taux d'Occupation Financier
**96,97 %**

Distribution (2) par part du semestre
**5,00 € T1 / 5,00 € T2**

Capital social
**35 621 600 €**

Valeur de réalisation par part (3)
**880,07 €**

Valeur IFI par part (4)
**505,16**

Nombre de parts
**44 527**

Nombre d'associés
**976**

(1) Source : Amundi Immobilier
(2) avant prélèvement d'impôt sur revenus financiers.
(3) valeur au 31/12/2024.
Valeur de réalisation : somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur des autres actifs.
(4) valeur impôt sur la fortune immobilière au 01/01/2025.

## Edito

Chers Associés,

Le taux d'occupation financier du 1er semestre s'élève à 96,97 %. Votre SCPI a enregistré au cours de ce semestre 4 relocations et 10 libérations.

Le nombre de logements vacants s'élève à 9 au 30 juin 2025, sur les 116 logements qui composent son patrimoine. Cette vacance concerne l'ensemble des immeubles à l'exception de Colombes qui est loué à 100 %. Les lots vacants au 30/06/2025 sur les immeubles de Montreuil, Maisons-Alfort et Clichy-la-Garenne sont reloués depuis juillet 2025.

Conformément au prévisionnel de distribution, il sera versé 5 € par part au titre du 2e trimestre après un versement de 5 € par part au 1er trimestre soit un total de 10 € par part.

La Société de Gestion, en concertation avec le Conseil de Surveillance, prévoit une distribution annuelle de 20 € par part. Ce montant prévisionnel peut être ajusté en fonction des résultats effectifs de votre SCPI.

Cordialement,

**L'équipe de gestion de votre SCPI**

## Etat locatif du patrimoine (1)

| Adresse | Nombre Logements | Surface (m²) | Prix d'acquisition AEM* (€) | Date d'acquisition | Date de livraison | Situation locative au 30/06/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 78-80 Rue de la Tombe Issoire **75014 Paris** | 32 | 1 251 | 12 178 218 ** | 06/01/2017 | 15/03/2019 | 1 lot vacant |
| 257 Avenue du Général Leclerc **94700 Maisons-Alfort** | 15 | 904 | 4 976 475 | 07/06/2017 | 04/07/2019 | 1 lot vacant |
| 18 Rue Gabriel Peri **93360 Neuilly Plaisance** | 16 | 770 | 3 778 524 | 26/07/2017 | 26/03/2019 | 2 lots vacants |
| 63/65 Avenue Faidherbe<br>67 Avenue Lepère **93100 Montreuil** | 14 | 713 | 4 177 513 | 06/12/2017 | 11/04/2019 | 1 lot vacant |
| 36 Rue René Hamon **94800 Villejuif** | 9 | 613 | 3 297 913 | 25/07/2018 | 21/11/2019 | 3 lots vacants |
| 2 Rue Felix Faure<br>159 Rue Henri Barbusse **92700 Colombes** | 7 | 429 | 2 787 107 | 01/08/2018 | 29/10/2020 | 100 % loué |
| 25 Rue Mozart **92110 Clichy la Garenne** | 23 | 1 332 | 8 012 664 | 25/01/2019 | 11/01/2021 | 1 lot vacant |
| **Total** | **116** | **6 013** | **39 208 414** | | | **9 lots vacants** |

(1) Source : Amundi Immobilier. * Acte en main. ** Pinel Rénovation - Prix travaux inclus. Le total des souscriptions 2016 est investi depuis le 6 décembre 2017.

## Distribution des revenus (par part)

| Dividende annuel prévisionnel 2025 | |
|---|---|
| 20,00 € | - Acompte T1 2025 : 5,00 € versé le 22/04/2025<br>- Acompte T2 2025 : 5,00 € versé le 21/07/2025<br>- Acompte T3 2025 : 5,00 € prévu le 20/10/2025<br>- Acompte T4 2025 : 5,00 € prévu le 20/01/2026 |




## Découvrez notre Rapport d'Investisseur Responsable 2024 !

Cette 4ème édition met en lumière les actions concrètes menées en 2024 avec nos entreprises et partenaires pour progresser collectivement sur les sujets environnementaux, sociaux et de gouvernance.
**Cliquez ici** ou scannez le QR code pour découvrir comment les actions concrètes, l'écoute et le dialogue créent des trajectoires d'investissement responsable ambitieuses, réalistes et partagées, au service de tous nos clients.





# Marché des parts

## Marché secondaire

| Période de confrontation du semestre | 1er semestre 2025 |
|---|---|
| Nombre de parts échangées | 70 |
| Prix d'exécution (revenant au vendeur, montant hors frais) en € | 532,00 |
| Prix de transaction (prix acquéreur, montant frais inclus) en € | 585,20 |
| Nombre de parts en attente de cession | 20 |

- 20 parts en attente de cession au 30 Juin 2025, soit 0,04 % de la capitalisation.
- 70 parts ont été échangées au cours du 1er semestre 2025.

## Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 1er semestre 2025.

**Modalités de cession.** L'associé qui souhaite céder ses parts peut le faire :

– soit en les vendant de gré à gré à un tiers sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés. Cette cession s'effectue sur la base d'un prix librement débattu entre les intéressés,

– soit en les cédant sur le marché secondaire par l'intermédiaire de la Société de Gestion.

Dans un premier temps, la Société de Gestion centralise et horodate les ordres dans le carnet d'ordres. Ensuite, un prix d'exécution est déterminé en confrontant les ordres d'achat et de vente.

Les transactions s'effectuent alors à ce prix. Sont exécutés d'abord les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas.

Les parts souscrites portent jouissance au dernier jour du mois au cours duquel la cession a été enregistrée sur le registre de transfert de part, date à laquelle le vendeur perd, quant à lui, jouissance de celles-ci.

## Engagement de détention des parts

**1. Sur la durée de détention des parts**

Pour préserver l'avantage fiscal du dispositif Pinel, les associés de la SCPI sont tenus de conserver leurs parts pendant une durée correspondant à un minimum de neuf ans à compter de la première mise en location du dernier des logements restant à louer par la SCPI quelle que soit la date d'acquisition, intervenue le 25/03/2021, soit une conservation jusqu'au 25 mars 2030.

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

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

**En cas de décès de l'associé :** l'avantage fiscal pour le passé n'est pas remis en cause.

Le conjoint survivant soumis à une imposition commune recevant la pleine propriété ou l'usufruit des parts de la SCPI dans le cadre de la succession souhaitant continuer à bénéficier du dispositif fiscal pour la fraction du délai de 9 ans restant à courir après la transmission des parts doit demander la reprise de l'avantage fiscal à son profit et reprendre l'engagement de conservation des parts de la SCPI pour la durée restant à courir. Quand bien même le conjoint survivant ne reprendrait pas l'engagement de conservation et céderait les parts de la SCPI sur le marché secondaire, l'avantage fiscal ne serait toutefois pas remis en cause pour le passé.

**2. Sur les conditions locatives du patrimoine**

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

# À savoir ce semestre

## Assemblée Générale

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI AMUNDI SELECTION LOGEMENT du 9 juillet 2025, sur deuxième convocation, toutes les résolutions ordinaires et extraordinaires ont été adoptées à la majorité.

**Renouvellement du Conseil de Surveillance**

Candidats réélus : Monsieur Damien MATHIEU, Monsieur Fabien GROELLY, Monsieur Olivier BUSSON, Monsieur William WISSOCQ

## Option dispense de prélèvement à la source

**Demande de dispense du prélèvement forfaitaire non libératoire à titre d'acompte sur les revenus de placements à revenu fixe ou à revenu variable pour l'année 2026.**

Les revenus financiers perçus par la SCPI sont soumis au prélèvement forfaitaire unique ("PFU") au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux global de 17,2 %, soit une imposition globale de 30 %, ou sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Le PFU est retenu à la source par l'établissement financier.

Dans certains cas il est possible de **solliciter une dispense du prélèvement obligatoire** selon le type de revenus financiers :

- **Revenus distribués (issus de valeurs mobilières) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal de référence 2024 est inférieur à 50 000 € (les contribuables célibataires, divorcés ou veufs) ou à 75 000 € (les contribuables soumis à une imposition commune).
- **Produits de placement à revenu fixes (placements financiers) :** les contribuables doivent appartenir à un foyer fiscal dont le revenu fiscal 2024 est inférieur à 25 000 € (célibataires, divorcés ou veufs) ou à 50 000 € (soumis à une imposition commune).

**Jusqu'au 30 novembre 2025, vous pouvez demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts et/ou de dividendes à percevoir en 2026. Dans ce cas, retourner le formulaire joint au présent bulletin semestriel, par email ou par courrier postal.**

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2026. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

# Fiscalité

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

**Revenus :** les SCPI sont fiscalement transparentes. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci. Les revenus de la SCPI sont constitués des revenus fonciers provenant de la location des immeubles et des revenus financiers issus du placement de la trésorerie disponible. Les revenus financiers sont soumis à une imposition forfaitaire de 30 % composée de 17,2 % de prélèvements sociaux et de 12,8 % au titre d'impôt sur le revenu.

**Plus-values immobilières (PVI) :** dans le cas de cession de parts, l'impôt sur la PVI est déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la PVI. Dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, la Société de Gestion établit la déclaration et paie l'impôt sur la PVI pour le compte de chacun des associés.

**Impôt sur la fortune immobilière (IFI) :** il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers détenus directement ou indirectement par la SCPI. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de référence de la part au 1er janvier de l'année n. Pour les SCPI à capital fixe, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de réalisation ou valeur du marché secondaire au 31/12 de l'année n-1.

**AMUNDI SÉLECTION LOGEMENT :** Visa AMF SCPI N°17-26 du 25/07/2017.

**Amundi Immobilier :** 91-93, boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 Paris Cedex 15 - France / Site internet : www.amundi-immobilier.com / Société par actions simplifiée au capital de 16 684 660 € - 315 429 837 RCS Paris / Société de Gestion de Portefeuille agréée par l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) le 26 juin 2007 n°GP 07000033.

Conception graphique Art'6 - Crédit photo : MyPhotoAgency.

Votre site : amundi-immobilier.com

Votre espace privé : espace-prive.amundi-immobilier.com

**Nous contacter**

associe-amundi-immobilier@amundi.com

04 90 87 96 28
lundi-vendredi (09h00-16h45)

Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex