

La lettre GEMMEO COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier de murs de magasins à capital variable

Bulletin d'information du 4^e trimestre 2013 - Valable jusqu'au 31 mars 2014
Période analysée : du 1^{er} octobre 2013 au 31 décembre 2013

N° 8 - JANVIER 2014

Éditorial

Distribution des revenus

Dividende annuel 2013 (avant imposition)	4,00 €
Acomptes de distribution 2013	
1 ^{er} trimestre (versement le 21/04/2013)	0,00 €
2 ^e trimestre (versement le 22/07/2013)	0,90 €
3 ^e trimestre (versement le 21/10/2013)	1,50 €
4 ^e trimestre (versement le 20/01/2014)	1,60 €

Chiffres clés

	31/12/12	31/12/13
Nombre d'immeubles	1	3
Surface totale (en m²)	1 628	7 058
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.a.	97,33 %
Capital social (en €)	11 541 920	21 828 320
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	195,99	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	180,20	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	0,00	4,00
Capitalisation (en €)	14 427 400	27 285 400
Nombre de parts	72 137	136 427
Nombre d'associés	359	675
Prix de souscription par part (en €)	200,00	200,00
Valeur de retrait par part (en €)	180,20	180,20

n.a. : non applicable.

(1) Voir glossaire.

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

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.



Chers Associés,

D'après l'Insee, au quatrième trimestre 2013, l'activité économique en zone Euro devrait continuer de croître, portée par un redressement de l'investissement des entreprises, un ralentissement des efforts d'austérité et une baisse de l'épargne de précaution des ménages.

En France, les perspectives de croissance annuelle sont maintenues (+ 0,2 %) malgré une légère baisse de l'activité au troisième trimestre 2013 (- 0,1 %). Le contexte économique est toutefois difficile pour les entreprises.

Dans ce contexte, le marché de l'immobilier de commerce ne connaît pas d'amélioration et les loyers restent stables. En revanche, les meilleurs emplacements bénéficient d'une légère hausse des loyers faciaux du fait de la rareté des biens disponibles et de la demande forte des enseignes de se développer dans ces zones de flux importants. Les sites secondaires sont moins recherchés et les mesures d'accompagnement (paliers, allègements de loyers, travaux locataires, ...) continuent de progresser tant en Ile-de-France qu'en Province.

Parallèlement, les investissements immobiliers en commerce ont doublé au 3^e trimestre, signe du regain d'intérêt pour cette classe d'actif immobilier. Cette dynamique s'accompagne d'une hausse des prix des actifs les mieux placés et d'un décalage croissant avec la valeur des actifs les moins prisés.

Dans ce cadre, Gemmeo Commerce souffle sa deuxième bougie et finit l'année sur une nouvelle acquisition. En acquérant un Monoprix en Région Parisienne, Gemmeo Commerce confirme son développement. Le patrimoine de la SCPI est dorénavant composé de 3 actifs :

- un supermarché à Fontenay sous-Bois pour près de 8,1 M€,
- une participation dans une galerie commerciale à Dijon pour près de 11 M€,
- des pieds d'immeuble en construction à Annemasse pour près de 10 M€.

Ces actifs offrent pour l'instant un rendement immobilier moyen de 5,26 %. L'actif d'Annemasse est rémunéré à 4 % sur les montants appelés par le promoteur immobilier. Dès réception des travaux mi 2014, le rendement généré par l'actif augmentera tiré par les loyers des commerces qui ouvriront.

La collecte nette du 4^e trimestre 2013 a doublé par rapport au trimestre précédent et s'établit à 3,6 M€. Au final la SCPI aura collecté près de 13 M€ depuis le 1^{er} janvier 2013 et plus de 27 M€ depuis sa création en janvier 2012.

La stratégie d'investissement aura permis de tenir les prévisions fixées et nous distribuerons un acompte de 1,60 € par part au 4^e trimestre soit une distribution annuelle de 4 € par part.

Nous vous souhaitons une belle et heureuse année 2014.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebé
Gérant de la SCPI



Situation locative

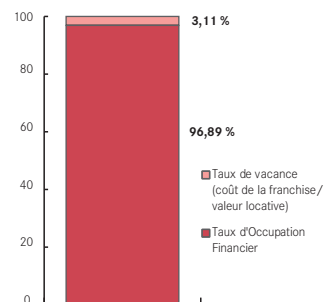
Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4^e trimestre 2013 est de 98,00 % contre 93,18 % au 3^e trimestre 2013.

Taux d'occupation financier

Le Taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2013 est de 96,89 % contre 96,93 % au 3^e trimestre 2013.

Il aura été sur l'ensemble de l'année de 97,33 %.



Le taux d'occupation financier est calculé principalement sur l'actif de Dijon.

Évolution du patrimoine

Acquisitions

Adresse	Type d'actif	Surface (en m²)	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
90 à 94 Rue Dalayrac 94120 Fontenay-sous-Bois	commerce	1 970 m²	8 191 000 €	492 627 €	30/12/13
Total Acquisitions		1 970 m²	8 191 000 €	492 627 €	

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main

Cessions

Aucune cession au cours du 4^e trimestre 2013.

Marché des parts

Marché primaire

	Total depuis l'origine	4 ^e trimestre 2013
Souscriptions		
Nombre de parts	136 627	18 002
Montant (en €)	27 325 400	3 600 400
Retraits		
Nombre de parts	200	0
Montant (en €)	36 040	0
Nombre de parts en attente	0	0

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 4^e trimestre 2013.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription des parts

Minimum de souscription : 5 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 1 000 €, prime d'émission incluse. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} jour du quatrième mois suivant la date de souscription.

Retrait et cession de parts

Retrait des parts : il s'effectue par une demande de retrait au prix de retrait en vigueur déterminé par la société de gestion. Le prix de retrait ne peut être supérieur au prix de souscription en vigueur, au jour du retrait diminué de la commission de souscription.

Un même associé ne peut passer qu'un ordre de retrait à la fois.

Les parts retirées perdent jouissance à compter du premier jour du mois suivant le retrait.

Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

Les demandes de retrait doivent être compensées par des souscriptions.

Par conséquent, un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des demandes de souscriptions d'un montant suffisant.

Cession des parts de gré à gré : elle s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la société de gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant et le cessionnaire.

S'il s'avérait qu'une ou plusieurs demandes de retrait, inscrites sur le registre et représentant au moins 10 % des parts de la SCPI, n'étaient pas satisfaites dans un délai de douze mois, la société de gestion, conformément à l'article L. 214-59 du Code Monétaire et Financier, en informerait sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerait une Assemblée Générale Extraordinaire dans les deux mois suivant cette information.

La société de gestion proposerait à l'Assemblée Générale la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée (cession par confrontation des ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre tenu par la société de gestion).



Chablais - Annemasse (74)



Fontenay-sous-Bois (94)

Fiscalité



Fiscalité du patrimoine : principales dispositions fiscales applicables en 2014

1. Impôt de Solidarité sur la fortune (ISF) : barème 2014 (identique au barème 2013)

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables dont le patrimoine net taxable est supérieur à 1,3 million d'euros.

Barème applicable :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Taux
N'excédant pas 800 000 €	0 %
Supérieur à 800 000 € et inférieur ou égal à 1 300 000 €	0,50 %
Supérieur à 1 300 000 € et inférieur ou égal à 2 570 000 €	0,70 %
Supérieur à 2 570 000 € et inférieur ou égal à 5 000 000 €	1 %
Supérieur à 5 000 000 € et inférieur ou égal à 10 000 000 €	1,25 %
Supérieur à 10 000 000 €	1,50 %

Plafonnement : l'ISF est plafonné afin que l'imposition totale directe (ISF, IR, contribution sur les hauts revenus et prélèvements sociaux) n'excède pas 75 % du montant des revenus du contribuable. Sont inclus, pour l'estimation de ce seuil, les gains tels que les montants des plus-values immobilières que nous vous communiquerons lors de votre déclaration fiscale.

2. Résidents : prélèvement forfaitaire sur les revenus de capitaux mobiliers et taux des prélèvements sociaux.

Au 1^{er} janvier 2014, le taux des prélèvements sociaux en vigueur s'élève à 15,50 %.

L'imposition des revenus de capitaux mobiliers est désormais alignée sur celle des revenus du travail. Il est instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR) au barème progressif, la double imposition qui en résulterait sera éliminée par l'imputation sur l'IR à payer, du prélèvement à la source de 24 %. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'IR dû.

Toutefois certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement forfaitaire libératoire ou d'une dispense de prélèvement sous conditions.

■ **Conditions d'option au prélèvement forfaitaire libératoire :**

les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'impôt sur le Revenu supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 euros d'intérêts par an au niveau du foyer fiscal.

L'option devra être exercée lors du dépôt de la déclaration d'IR, c'est-à-dire, de manière déclarative et non plus auprès de l'établissement payeur.

■ **Conditions de dispense du prélèvement forfaitaire libératoire :**

les contribuables dont le revenu fiscal de référence est inférieur à 50 000 euros pour un couple et 25 000 euros pour un célibataire.

La demande de dispense de prélèvement pour les intérêts à verser en 2014 devait parvenir aux établissements financiers avant le 30 novembre 2013. Cette demande doit être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu.

3. Plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2014 n'a pas modifié le plafond des avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées, fixé à 10 000 €. Ce plafond comprend notamment les réductions d'impôt sur le revenu au titre des investissements immobiliers réalisés dans les dispositifs Scellier et Duflot.

Les réductions d'impôt sur le revenu liées au dispositif d'investissement immobilier Malraux ne sont pas intégrées dans ce plafond.

4. Régime d'imposition des Plus-values immobilières

Depuis le 1^{er} septembre 2013, de nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières sont applicables.

Désormais, le calcul des abattements pour durée de détention, sera différencié entre l'impôt sur le revenu et les prélèvements sociaux. Pour l'impôt sur le revenu, pour les biens immobiliers autres que les terrains à bâtir, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention.

Situation de l'abattement au titre de la durée de détention applicable au 1^{er} septembre 2013 :

		Impôt sur le revenu	Prélèvements sociaux
Abattement pour durée de détention	Jusqu'à 5 ans	0	0
	De la 6 ^e à la 21 ^e année, sur 16 ans	6 % l'an soit 96 % pour 16 ans	1,65 % l'an soit 26,4 % pour 16 ans
	La 22 ^e année soit 1 an	4 % l'an	1,6 % l'an
	De la 23 ^e année à la 30 ^e année, soit 8 ans	Exonération totale	9 % l'an soit 72 % pour 8 ans
	Total	100 %	100 %

L'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts de SCPI s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) dès le premier euro de cession.

A noter : application d'une surtaxe sur les plus-values immobilières lorsqu'elles dépassent 50 000 €.

5. Non-résidents : prélèvements sociaux sur les revenus fonciers et les plus-values immobilières

Depuis la loi de finances rectificative pour 2012, les non-résidents sont désormais redevables des prélèvements sociaux sur les revenus fonciers perçus ainsi que sur les plus-values immobilières de source française.

Valeur ISF

La valeur ISF sera transmise (fin mars/début avril 2014) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations fiscales et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2014.

Glossaire

- Le taux d'occupation financier : rapport entre le montant des loyers facturés et le total des loyers qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.
- La valeur de réalisation correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

Vie Sociale

L'Assemblée Générale de Gémmeo Commerce se tiendra le **mercredi 18 juin 2014 à 17 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI

	
0820 04 10 30 (0,12 €/mn + coût depuis un mobile - tous les appels sont enregistrés).	Amundi Immobilier 90 boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15



Plus d'informations

La note d'information et les statuts sont disponibles sur le site internet de la Société de gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence.



GEMMEO COMMERCER

SOCIÉTÉ CIVILE DE PLACEMENT IMMOBILIER À CAPITAL VARIABLE

La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 12.01 en date du 20/01/2012

Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15

Adresse postale : 90 Boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France Société Anonyme au capital de 15 666 374 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 - Crédit photo : Groupe Virgil