

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2012 - 03

42

Valable du :  
1<sup>er</sup> octobre 2012 au 31 décembre 2012

Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> juillet au 30 septembre 2012

### ■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2012 (avant imposition)	0,00 €
Acompte de distribution 2012	
- 1 <sup>er</sup> trimestre versement le 20/04/2012	0,00 €
- 2 <sup>e</sup> trimestre versement le 20/07/2012	0,00 €
- 3 <sup>e</sup> trimestre versement le 20/10/2012	0,00 €.

### ■ Chiffres clés

	31/12/11	30/09/12
Nombre d'immeubles	0	1
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	0	1 600
Taux d'occupation financier	n.c.	n.c.
Capital social (en €)	760 000	5 696 960
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	n.c.	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	n.c.	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition	0,00	0,00
Capitalisation (en €)	950 000	7 121 200
Nombre de parts	4 750	35 606
Nombre d'associés	7	106
Prix de souscription par part (en €)	200,00	200,00
Valeur de retrait par part (en €)	180,20	180,20

(1) Voir glossaire.

## GEMMEO COMMERCE

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

### ■ ÉDITORIAL

Dans un environnement économique au ralenti (+ 0,1 % PIB prévu pour 2012), la consommation des ménages a été revue à la baisse au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012 (- 0,8 % pour les produits manufacturés sur 12 mois). Pour autant, les loyers des commerces bien placés continuent de progresser tandis qu'à l'inverse, ceux des emplacements de moindre qualité restent sous pression.

Les commerçants sont plutôt pessimistes en terme de prévisions de vente pour les secteurs tels que l'habillement, l'équipement du logement ou les loisirs. À contrario, les perspectives sont bonnes dans les secteurs tels que l'alimentaire et les équipements d'information (mobiles, informatique...).



La SCPI GEMMEO COMMERCE a collecté 7 M€ au 30 septembre 2012 au travers de trois canaux de distribution.

Cette collecte a permis de financer l'acquisition, à Annemasse (Haute-Savoie), d'une opération en VEFA (vente en état futur d'achèvement) de murs de magasins représentant une surface totale de 1 600 m<sup>2</sup>. L'ensemble immobilier développe au total 12 000 m<sup>2</sup> de commerces et bénéficiera d'une certification environnementale. Il est situé dans un éco-quartier mixte habitations/commerces entièrement piétonnier, situé en plein centre ville et au cœur du pôle Genevois français comptant 220 000 habitants. Cette agglomération présente un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale et un fort pouvoir d'achat. À plus d'un an de la livraison, 78 % des commerces sont pré-loués à des enseignes nationales (Mango, Jules...). Le montant de l'investissement est de 8,1 M€.

Les appels de fonds de l'opération d'Annemasse sont rémunérés à hauteur de 4% pendant 6 mois, puis 6% au-delà et jusqu'à la livraison. Dans ces conditions, le résultat prévisionnel au 31/12/2012 serait d'environ 1 €/part.

La distribution prévisionnelle pour 2013 vous sera communiquée dans le prochain bulletin trimestriel.

Cordialement,

**Emmanuel Rodriguez Gagnebe**  
Gérant de la SCPI

## Évolution du patrimoine

Acquisitions	Type d'actif	Surface (m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM** (en €)	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition
Chablais Parc - 74100 ANNEMASSE	Murs de magasins	1 600	8 100 000	non livré	01/08/12
<b>Total d'acquisitions</b>		<b>1 600</b>	<b>8 100 000</b>		

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

## Marché primaire

	Au 3 <sup>e</sup> trimestre 2012	Total depuis l'origine
<b>Souscriptions</b>		
Nombre de parts	29 928	35 606
Montant (en €)	5 985 600	7 121 200
<b>Retraits</b>		
Nombre de parts	0	0
Montant (en €)	0	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0
<b>Capital social</b>		
Nombre de parts	29 928	35 606
Montant (en €)	4 788 480	5 696 960
<b>Capitalisation</b>		
Nombre de parts	29 928	35 606
Montant (en €)	5 985 600	7 121 200

Les demandes de retrait sont portées à la connaissance de la Société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

### ■ Cession des parts

La SCPI étant une SCPI à capital variable, ne dispose pas d'un marché secondaire.

En cas de cession sur le marché secondaire et de gré à gré, les parts cédées cessent de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois au cours duquel la cession a lieu. Les parts acquises en bénéficient à la même date.

## Directive Européenne AIFM

La directive européenne AIFM (Alternative Investment Fund Manager) votée le 8 juin 2011 par le parlement européen pose un cadre réglementaire aux Sociétés de gestion qui gèrent des fonds alternatifs dont les SCPI. La transposition de cette directive en droit français interviendra au plus tard le 22 juillet 2013.

Amundi Immobilier en tant que gérant de votre SCPI applique d'ores et déjà les principales obligations émanant de cette directive :

- évaluation annuelle de la valeur des actifs (immeubles) de votre SCPI effectuée par des experts indépendants.
- Application des règles issues de la directive MIF\* (obligation de faire preuve d'honnêteté, de loyauté, de compétence et de diligence, obligation de prévenir les conflits d'intérêts, etc...).
- Séparation de la fonction de gestion du risque de la fonction de gestion de portefeuille.
- Réglementation de la rémunération des gestionnaires.

La directive impose à Amundi Immobilier de s'assurer de la présence d'un dépositaire au sein de votre SCPI. Doté d'un statut réglementé, le dépositaire assure la fonction de conservation des avoirs.

La définition des missions futures du dépositaire au sein des SCPI n'est pas encore arrêtée.

\* MIF : Directive européenne sur les marchés d'instruments financiers, entrée en vigueur le 01/11/2007.

## Marché des parts

### ■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 3<sup>e</sup> trimestre 2012.

### ■ Modalités de souscriptions et de retraits

#### 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<sup>er</sup> jour du quatrième mois suivant la date de souscription.

### ■ Retrait des parts

Conformément aux dispositions régissant les sociétés à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la SCPI Gemmeo Commerce partiellement ou en totalité. Toutefois la Société de gestion ne peut accepter de retrait partiel ni de cession partielle qui ont pour effet de réduire à moins de cinq (5) parts la participation d'un associé dans la SCPI Gemmeo Commerce. Les parts faisant l'objet d'un retrait portent jouissance jusqu'au premier jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

## Fiscalité du patrimoine

### ■ Hausse des prélèvements sociaux

La loi de finances rectificative de 2012, adoptée en mars, a prévu une nouvelle hausse des prélèvements sociaux de 13,5 % à 15,5 % à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2012.

L'imposition globale sur les revenus financiers de parts de SCPI est ainsi relevée à 39,50 % (24 % de Prélèvement Forfaitaire Libératoire (PFL) + 15,5 % de Prélèvements Sociaux (PS)).

## Glossaire

**Le taux d'occupation financier** est le rapport entre les loyers effectivement facturés et ceux qui seraient facturés si l'ensemble du patrimoine était loué.

Il peut être exprimé en brut (prise en compte des immeubles neutralisés) ou en net.

**La valeur de réalisation** correspond à la somme des valeurs vénales des immeubles et de la valeur nette des autres actifs.

## Plus d'informations

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion ([www.amundi-immobilier.com](http://www.amundi-immobilier.com)) ou auprès de votre agence :

- La note d'information et les statuts de GEMMEO COMMERCE visés par l'AMF
- Le prix de souscription et le prix de retrait.

## GEMMEO COMMERCE

### 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  
S 21564  
75730 Paris Cedex 15

### SOCIÉTÉ DE GESTION

Amundi Immobilier  
90, boulevard Pasteur - CS 21564 75730 Paris Cedex 15 - France  
Société Anonyme au capital de 15 666 374 € - 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](http://www.amundi-immobilier.com)

Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris

**Amundi**

ASSET MANAGEMENT