

## Amundi Immobilier

Bulletin d'information  
N° 2012 - 04

42

Valable du :  
1<sup>er</sup> janvier 2013 au 31 mars 2013  
Période analysée :  
du 1<sup>er</sup> octobre au 31 décembre 2012

### ■ Chiffres clés

|  | 31/12/11   | 31/12/12      |
|--|------------|---------------|
| Nombre d'immeubles                                   | 0          | 1             |
| Surface totale (en m <sup>2</sup> )                  | 0          | 1 628         |
| Taux d'occupation financier                          | n.s.       | n.s.          |
| Capital social (en €)                                | 760 000    | 11 541 920    |
| Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup> | n.s.       | n.c.          |
| Valeur ISF par part (en €)                           | n.s.       | 180,20        |
| Dividende brut par part (en €) avant imposition      | 0,00       | 0,00          |
| Capitalisation (en €)                                | 950 000,00 | 14 427 400,00 |
| Nombre de parts                                      | 4 750      | 72 137        |
| Nombre d'associés                                    | 7          | 359           |
| Prix de souscription par part (en €)                 | 200,00     | 200,00        |
| Valeur de retrait par part (en €)                    | 180,20     | 180,20        |

(1) Voir glossaire.  
n.s. non significatif  
n.c. non communiqué : en cours d'établissement

## GEMMEO COMMERCE

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

### ■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

La consommation des ménages, moteur de l'économie française, est en léger recul au 2<sup>e</sup> trimestre 0,2 %. La pression fiscale accrue (+ 11,2 milliards d'euros d'impôts pour les ménages en 2012 selon l'INSEE) pèse sur le pouvoir d'achat. Les ménages français revoient donc leurs priorités : les postes incontournables du budget augmentent au détriment des achats loisirs, comme l'habillement par exemple.

Dans ce contexte, les locataires n'hésitent plus à renégocier leur loyer à la baisse pour pérenniser leur activité. Une fois de plus en temps de crise, les meilleures localisations, que ce soit en bureau ou a fortiori en commerce, résistent bien mieux à la correction des valeurs locatives.

Le commerce reste toutefois une classe d'actifs défensive, prisée des investisseurs en période d'instabilité économique avec plus de 2 milliards d'euros investis en 2012.

Gemmeo Commerce a acquis en août 2012 des murs de magasins en pied d'immeuble dans un ensemble immobilier de standing au centre-ville d'Annemasse (74) pour 8,1 millions d'euros. L'opération, d'ores et déjà pré-louée à plus de 78 % à des enseignes reconnues, sera livrée en 2014. Les 3 millions d'euros d'appels de fonds réalisés à ce jour sont rémunérés à 4 % puis à 6,6 % à compter du 2<sup>e</sup> trimestre 2013.

Par ailleurs, une promesse de vente devrait être signée avant fin janvier pour l'acquisition d'une galerie commerciale à Dijon développant une surface de 14 000 m<sup>2</sup> adossée à un hypermarché, occupée à 99 % et offrant un rendement immobilier immédiat de 5,9 %. La signature de l'acte de vente se ferait fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2013. Le montant de l'investissement pour Gemmeo serait de 9 millions d'euros environ qui investirait en indivision avec d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier du fait de la taille importante de l'investissement.

Le premier acompte sur dividende sera versé à la fin du premier trimestre 2013, celui du second trimestre devrait atteindre 2,5 € / part grâce à l'acquisition de la galerie marchande de Dijon.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebé  
Gérant de la SCPI



## Évolution du patrimoine

Aucune acquisition ou cession au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

## Marché primaire

|                                       | 4 <sup>e</sup> trimestre<br>2012 | Total depuis<br>l'origine |
|---------------------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| <i>Souscriptions</i>                  |                                  |                           |
| Nombre de parts                       | 36 531                           | 72 137                    |
| Montant (en €)                        | 7 306 200                        | 14 427 400                |
| <i>Retraits</i>                       |                                  |                           |
| Nombre de parts                       |                                  |                           |
| Montant (en €)                        |                                  |                           |
| Nombre de parts en attente de retrait |                                  |                           |

## Marché des parts

### ■ Marché secondaire

Aucune part n'a été échangée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

### ■ Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2012.

### ■ 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<sup>er</sup> 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)



## Vie sociale

L'Assemblée Générale de GEMMEO COMMERCE se tiendra le **mercredi 19 juin 2013 à 14 heures 30** à l'Hôtel le Méditel - 28 Boulevard Pasteur - 75015 PARIS.

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à un autre associé ou au Président de l'Assemblée, à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation.

## Fiscalité du patrimoine

### Évolutions applicables en 2013

#### 1. Impôt de Solidarité sur la fortune (ISF) : nouveaux barèmes

L'imposition à l'ISF est obligatoire pour les contribuables ayant un patrimoine supérieur à 1,3 million d'euros.

Le barème applicable est le suivant :

| 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 relèvement des taux des prélèvements sociaux

Le total des prélèvements sociaux s'élève désormais à 15,50 % depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2012.

En application de la loi de finances pour 2013 l'imposition des revenus de capitaux mobiliers sera désormais alignée sur celle des revenus du travail.

**A compter de 2013**, sera instauré un prélèvement à la source non libératoire de 24 % applicable par défaut à tous les intérêts versés par les établissements financiers.

Ces revenus étant imposables à l'impôt sur le revenu (IR), la double imposition qui en résulterait sera éliminée par le jeu du crédit d'impôt.

Le législateur prévoit toutefois que certains contribuables pourront bénéficier d'un prélèvement libératoire ou d'une dispense de prélèvement.

Conditions d'option au prélèvement libératoire : les contribuables ayant un taux moyen d'imposition à l'IR supérieur à 24 % et qui ne percevront pas plus de 2 000 euros d'intérêts par an.

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 : les contribuables dont les revenus annuels sont inférieurs à 50 000 euros pour un couple et 25 000 euros pour un célibataire.

Le prélèvement devenant désormais le moyen de paiement de l'impôt par défaut, nous attirons votre attention sur le fait que, si vous souhaitez bénéficier de la dispense prévue par le législateur, vous devez nous informer **de votre choix par écrit avant le 31 mars 2013** (cachet de la poste faisant foi) à l'aide du formulaire ci-joint, afin que nous puissions vous dispenser de ce prélèvement sur les revenus perçus en 2013.

Cette demande doit être formulée dans le cadre d'une déclaration sur l'honneur fondée sur votre dernière déclaration sur les revenus (revenus 2011 pour la dispense sur les revenus de 2013 à venir).

Pour les années suivantes, votre demande devra être renouvelée chaque année avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement du revenu c'est-à-dire, avant le 30 novembre 2013 pour les revenus de 2014.

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

En application de 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.

#### 4. Baisse du plafond des niches fiscales

La loi de finances pour 2013 instaure un nouveau plafond applicable à compter de l'imposition des revenus 2013 qui est fixé à 10 000 € (contre 18 000 € + 4 % du revenu imposable en 2012).

Il concerne les avantages fiscaux octroyés au titre des dépenses payées, des investissements réalisés ou des aides accordées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2013. Le dispositif Malraux sera exclu de tout plafonnement.

#### 5. Plus-values immobilières : barème des abattements

Depuis le 1<sup>er</sup> février 2012, l'imposition globale des plus-values sur cession d'immeubles et de parts de SCPI notamment s'élève à 34,50 % (19 % + 15,50 % de prélèvements sociaux) et ce, dès le premier euro sur cession avant application des abattements. Les plus-values sont totalement exonérées d'impôt au-delà de 30 ans de détention. Ce barème est maintenu.

Les plus-values immobilières seront davantage imposées en 2013 à partir de 50 000 €.

Le principe d'une surtaxe des plus-values immobilières selon l'importance du gain réalisé par le vendeur a été voté le 7 décembre par l'Assemblée Nationale dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2012. À partir de 50 000 € de plus-values, le taux global d'imposition s'établira de 21 % à 25 %, selon l'importance du gain après application de l'abattement au titre de la durée de détention. Le taux de 19 % actuellement appliqué sera maintenu lorsque le gain réalisé par le vendeur n'excède pas 50 000 €. À noter : à ce taux d'imposition, s'ajoutent les prélèvements sociaux qui représentent un total de 15,5 %. De ce fait, sous réserve du vote définitif de cette mesure, les plus-values taxables subiront des prélèvements atteignant au maximum 40,5 % au lieu de 34,5 % aujourd'hui.

## Valeur ISF

A compter de 2013, la valeur ISF sera transmise à l'ensemble des associés en même temps que l'IFU à partir du 15 avril 2013 et disponible sur le site d'Amundi Immobilier.

## 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.

## 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.

---

## 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

### 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) - Crédit photo : Groupe Virgil