

Amundi Immobilier

Bulletin d'information
N° 2013 - 03

42

Valable du :
1^{er} octobre 2013 au 31 décembre 2013

Période analysée :
du 1^{er} juillet 2013 au 30 septembre 2013

■ Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 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 €

■ Chiffres clés

	31/12/11	31/12/12	30/09/13
Nombre d'immeubles	0	1	2
Surface totale (en m ²)	0	1 628	5 088
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	n.s.	n.s.	96,93 %
Capital social (en €)	760 000	11 541 920	18 948 000
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	n.s.	195,99	195,99
Valeur ISF par part (en €)	n.s.	180,20	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	0,00	0,00	2,40
Capitalisation (en €)	950 000	14 427 400	23 685 000
Nombre de parts	4 750	72 137	118 425
Nombre d'associés	7	359	553
Prix de souscription par part (en €)	200,00	200,00	200,00
Valeur de retrait par part (en €)	180,20	180,20	180,20

(1) Voir glossaire.

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

GEMMEO COMMERCE

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

■ ÉDITORIAL

Chers Associés,

En Europe, la zone euro est sortie de la récession au 2^e trimestre 2013. L'investissement a rebondi en Allemagne et dans une moindre mesure en France. Malgré quelques signes de reprise, la croissance risque d'être trop faible en 2013 ainsi qu'en 2014 pour permettre une amélioration du marché de l'emploi et une relance franche de la consommation. Nous anticipons une reprise lente de l'économie en Europe.

Une grande stabilité sur les loyers de commerces persiste dans les meilleurs emplacements. Les loyers économiques après prise en compte des accompagnements commerciaux (gratuité de loyer, franchise/réduction de loyer, financement des aménagements du locataire) sont orientés à la baisse.

Les difficultés financières de certaines grandes enseignes de distribution spécialisée accentuent la pression sur les loyers. Le chiffre d'affaires des commerçants est en baisse sur l'ensemble des secteurs (hormis celui du luxe), la restauration et le textile étant les plus touchés.

Au 2^e trimestre, les investissements en commerces sont plus faibles et se concentrent sur les Centres Commerciaux avec notamment deux transactions importantes à Val Thoiry (01) et à Passy Plaza (75).

Les investisseurs se désintéressent des Parcs d'Activités Commerciales perçus comme plus risqués. En effet, de nombreux projets entraînent une probable saturation sur certaines agglomérations et donc une difficulté d'anticipation des valeurs locatives, ce qui nécessite une plus grande sélectivité.

Les prix pour les pieds d'immeubles sont en légère hausse comme constaté lors des dernières transactions du fait de la volonté des investisseurs d'acquiescer cette typologie d'actif, avec les centres commerciaux en priorité.

Le patrimoine de la SCPI Gemmeo Commerce est composé de 2 actifs : des pieds d'immeubles en cours de construction à Annemasse (livraison mai 2014) qui représentent un investissement de 10 Millions d'Euros environ et la galerie commerciale attenante à l'hypermarché Casino à Dijon Chenôve pour 11 Millions d'euros.

La collecte investie à ce jour est de 16,5 Millions d'Euros et offre un rendement moyen de 5,2 % qui se décompose comme suit :

– 4 % de rémunération sur les montants appelés par le promoteur immobilier (5,5 M€ HT à ce jour) pour la construction des pieds d'immeubles de commerces à Annemasse,

– 5,9 % de rendement immobilier pour la galerie commerciale à Dijon.

La collecte nette du 3^e trimestre 2013 s'établit à 1,7 M€. Depuis la création de la SCPI en janvier 2012, la collecte nette représente 21,3 M€.

Deux nouveaux dossiers d'investissements de pieds d'immeubles situés à des emplacements de qualité en Province et en Ile-de-France représentant un montant d'environ 15 M€ sont actuellement à l'étude. Les signatures devraient intervenir en fin d'année 2013. Ils offrent un rendement moyen de 6 % environ.

L'acompte du 3^e trimestre, versé le 21 octobre, s'élève à 1,50 € / part. L'objectif de distribution prévisionnelle en 2013 serait de 4 €/part environ. Les acquisitions de fin d'année permettraient d'investir la collecte nette non investie à ce jour de 6 M€ environ et ainsi contribuer à améliorer encore la distribution sur 2014.

Cordialement,

Emmanuel Rodriguez Gagnebé
Gérant de la SCPI

Situation locative du trimestre

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2013 est de 93,18 % contre 99,54 % au 2^e trimestre 2013.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier du 3^e trimestre est de 96,93 % contre 98,43 % au 2^e trimestre.

Évolution du patrimoine

Acquisitions

Aucune acquisition au cours du 3^e trimestre 2013.

Cessions

Aucune cession au cours du 3^e trimestre 2013.

Marché des parts

Marché primaire

	Total depuis le 07/02/2012	3 ^e trimestre 2013
<i>Souscriptions</i>		
Nombre de parts	118 625	9 138
Montant (en €)	23 725 000	1 827 600
<i>Retraits</i>		
Nombre de parts	200	0
Montant (en €)	36 040	0
Nombre de parts en attente de retrait	0	0

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée au cours du 3^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).

Fiscalité

Réforme du régime d'imposition des plus-values immobilières

Le Bulletin officiel des finances publiques (BOFIP) en date du 2 août 2013 précise les nouvelles modalités du calcul des plus-values immobilières applicables dès le 1^{er} septembre 2013. Ces mesures ne résultent pas d'un texte de loi mais d'une simple décision administrative, dépourvue de base légale : toutefois, elles seront intégrées dans le projet de loi de finances pour 2014 en anticipant donc la volonté du législateur.

Ne sont exposées ci-après que les mesures ayant une incidence directe sur le calcul des plus-values pour les cessions d'immeubles autres que les terrains à bâtir et les cessions de parts de SCPI.

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, l'exonération sera complète après 22 ans de détention, et pour les prélèvements sociaux, il faudra attendre 30 ans.

Le tableau ci-après résume la situation applicable au 1^{er} septembre 2013 :

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

Si toutefois ces nouvelles mesures de calcul de l'impôt sur les plus-values immobilières, résultant de dispositions déjà publiées par l'administration fiscale avec une date d'entrée en vigueur au 1^{er} septembre 2013, ne devaient pas être retenues ou devaient être modifiées par la Loi de Finances pour 2014 lors de son vote définitif, la Société de Gestion procédera à la régularisation du montant de l'impôt sur les plus-values immobilières et des prélèvements sociaux susceptibles de s'appliquer qui auront été prélevés et payés au Trésor sur une base minorée, pour toutes les transactions effectuées depuis le 1^{er} septembre. Chaque associé concerné par cette régularisation sera alors amené à verser à la Société de gestion le montant d'impôt complémentaire dû.

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.

Contactez Amundi Immobilier

Afin de mieux répondre à vos attentes, nous vous informons qu'un numéro de téléphone unique a été mis en place pour toutes vos questions sur vos SCPI : 0820 04 10 30 (Coût d'un appel local, les appels sont enregistrés).

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 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

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

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 - Crédit photo : Groupe Virgil

Amundi

ASSET MANAGEMENT