Amundi IMMOBILIER
ASSET MANAGEMENT

GEMMEO COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier de commerces à capital variable

Bulletin d'information du 1er trimestre 2017
Valable du : 1er avril 2017 au 30 juin 2017
Période analysée : 1er janvier 2017 au 31 mars 2017

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2017 (avant imposition)	8,00 €
Acomptes de distribution 2017	
1er trimestre (versement le 24/04/2017)	2,00 €
Prochain acompte prévu vers le 24/07/2017	

En 2017, nous prévoyons de verser pour les trois 1ers acomptes 2 € par part (base annuelle de 8 € par part compte tenu des nouveaux investissements) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

Chiffres clés

	31/12/15	31/12/16	31/03/17
Nombre d'immeubles	6	12	15
Surface totale (en m²)	17 581	20 677	21 030
Taux d'occupation (1)	94,32 % (3)	89,13 % (3)	86,30 %
Capital social (en €)	35 721 920	49 669 920	58 514 080
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	178,94	167,66 (4)	167,66 (4)
Valeur ISF par part (en €)	183,80	183,80 (5)	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	9,80	7,50	2,00
Capitalisation (en €)	45 545 448	63 329 148	74 605 452
Nombre de parts	223 262	310 437	365 713
Nombre d'associés	1 100	1 366	1 471
Prix de souscription par part (en €)	204,00	204,00	204,00
Prix de retrait par part (en €)	183,80	183,80	183,80

(1) Voir glossaire.
(2) Montant cumulé à la fin de la période.
(3) Moyenne annuelle.
(4) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 7 juin 2017.
(5) Valeur ISF égale Valeur de retrait.

Chers associés,

Outre l'officialisation par le Royaume-Uni de sa demande de sortie de l'Union Européenne, le 1er trimestre 2017 a été marqué aux Pays-Bas par la victoire d'un parti prônant le maintien dans la zone euro.

En France, la croissance trimestrielle du PIB français a atteint 0,4 % au 4e trimestre 2016. Ce résultat a été favorisé par une hausse des dépenses de consommation des ménages (0,6 %) et de l'investissement des entreprises non financières (0,8 %) après 2 trimestres de quasi-stabilité. Au total, la croissance du PIB a atteint 1,1 % en 2016 après 1,2 % en 2015.

La confiance des ménages a faiblement augmenté au 1er trimestre 2017 et a retrouvé son niveau de longue période, pour la première fois depuis la fin 2007. L'indice du climat des affaires a fléchi au 1er trimestre 2017, tout en restant près de 4 % au-dessus de sa moyenne historique.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail a diminué légèrement au 1er trimestre 2017, suite notamment à des volumes de ventes jugés moins satisfaisants. En mars 2017, l'indice dépasse malgré tout de 2 % sa moyenne historique. Les soldes de l'hiver 2017 ont été jugés décevants, avec une baisse de la fréquentation et du panier moyen. Les enseignes poursuivent leur stratégie en faveur des localisations prime, les localisations secondaires continuant à être moins appréciées.

S'agissant de GEMMEO COMMERCE, le taux d'occupation financier est de 86,30 % au 1er trimestre 2017.

Au cours du 1er trimestre, GEMMEO COMMERCE a fait l'acquisition d'un portefeuille composé de 3 commerces parisiens en pied d'immeuble pour un montant de 17,5 M€.

La distribution du 1er trimestre est de 2 € par part. La Société de Gestion envisage des acomptes de 2 € par part les 3 premiers trimestres (base annuelle de 8 € par part compte tenu des nouveaux investissements) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2017 et du prévisionnel de l'année suivante.

Bien cordialement.

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

Situation locative du trimestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part GEMMEO COMMERCE)

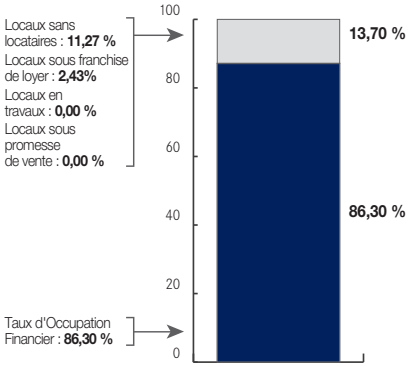
Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1er trimestre 2017 est de 93,81% contre 91,08 % au 4e trimestre 2016.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier du 1er trimestre 2017 est de 86,30 % contre 87,13 % au 4e trimestre 2016.

Taux d'occupation financier du 1er trimestre 2017



Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC (en K€)
58 rue de Longvic - Galerie Casino - 21300 Chenôve (25 % de l'indivision)	commerce	Relocation	745,50	20/03/2017	3/6/9 ans	55,39
Centre Commecial Grand Cap - 76600 Le Havre (18,33 % de la SCI)	commerce	Relocation	35,19	31/03/2017	dérogatoire	2,99

* Hors taxes/Hors charges

Libérations significatives

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC * (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
58 rue de Longvic - Galerie Casino - 21300 Chenôve - (25 % de l'indivision)	commerce	745,50	28/02/2017	48,75	48,80
58 rue de Longvic - Galerie Casino - 21300 Chenôve - (25 % de l'indivision)	commerce	45,75	13/03/2017	12,90	12,50
58 rue de Longvic - Galerie Casino - 21300 Chenôve - (25 % de l'indivision)	commerce	19,00	31/03/2017	5,81	5,00

* Hors taxes/Hors charges

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires/ Actions menées
Retail Park - ZAC des Fourneaux rue du Moulin de la Pierre - 17690 Angoulins	Commerce	1 925	193	Prospect en activité "loisirs" pour prise à bail de 1 250 m² au 2e trimestre 2017

* Hors Taxes/Hors Charges.

Évolution du patrimoine (Toutes les données sont indiquées en quote-part GEMMEO COMMERCE)

Acquisitions / Promesses d'acquisitions

Adresse	A/PA***	Type d'actif	Surface (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €) **	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition/ Date de promesse
Portefeuille de 3 commerces parisiens	A	Commerce	353	17 415 000	600 704	28/03/2017

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main *** Acquisition (A), Promesse d'acquisition (PA).

Cessions

Aucune cession au cours du 1er trimestre 2017.

Marché des parts

Marché primaire

	2016	1er trimestre 2017	total année 2017
Souscriptions			
Nombre de parts	90 207	55 731	55 731
Montant (en €)	18 402 228	11 369 124	11 369 124
Retraits			
Nombre de parts	3 032	455	455
Montant (en €)	557 282	83 629	83 629
Nombre de parts en attente de retrait	–	–	–

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré au cours du 1er trimestre 2017.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription de parts

Minimum de souscription : 5 parts pour la première souscription, soit une somme minimum de 1 020 €, prime d'émission incluse. Jusqu'au 30 avril 2017, les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1er jour du quatrième mois suivant la date de souscription, et à compter du 1er mai 2017, les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1er jour du sixième mois suivant la date de souscription.

Retrait et cession de parts

Retrait des parts (vente des parts par l'associé) : 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. Un associé ne peut déposer une nouvelle demande de retrait que lorsque la précédente demande de retrait a été totalement satisfaite ou annulée.

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

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.

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).

Cession des parts de gré à gré : s'effectue directement entre les associés et sans intervention de la Société de Gestion, à des conditions librement débattues entre le cédant (celui qui vend) et le cessionnaire (celui qui achète).

Performances

Taux de distribution sur valeur de marché (1)

	2016	2015	2014	2013	2012
Distribution (€) dont % revenus non récurrents (2)	7,50 3,33 %	9,80 0,00 %	8,00 0,00 %	4,00 0,00 %	–
Prix n (€)	204,00	204,00	200,22	200,00	200,00
Taux de distribution	3,68 %	4,80 %	4,00 %	2,00 %	0,00 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFNL jusqu'en 2012) versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribués) divisé par le prix de part acquéreur moyen de l'année n.

(2) Revenus non récurrents : recours au Report à Nouveau (RAN) et distribution de Plus Value Immobilière (PVI).

Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année (3)

	2016	2015	2014	2013	2012
Prix n (€)	204,00	204,00	200,22	200,00	200,00
Variation n/n-1	0,00 %	1,89 %	0,11 %	0,00 %	0,00 %

(3) Se détermine par la division de l'écart entre le prix acquéreur moyen de l'année n et le prix acquéreur moyen de l'année n-1 par le prix de part acquéreur moyen de l'année n-1.

Il est rappelé que les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

À savoir ce trimestre

Du nouveau sur le site Amundi Immobilier

À compter du 18 avril 2017 retrouvez *Antoine* sur le site internet d'Amundi Immobilier www.amundi-immobilier.com, qui est à votre disposition pour répondre à vos questions.

Ce nouveau service vous permettra d'accéder à toute l'information sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale …) ainsi qu'à un grand nombre de documents ; Il vous apportera toute l'aide nécessaire sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Interrogez *Antoine* régulièrement car il va s'enrichir de toutes vos nouvelles questions et améliorer ainsi quotidiennement votre satisfaction.

Vie Sociale

Nous vous rappelons que **l'Assemblée Générale Mixte de Gemmeo Commerce se tiendra le mercredi 7 juin 2017 à 16 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 % pour les résolutions ordinaires et de 50 % pour les résolutions extraordinaires. **Il est donc impératif, afin d'éviter les frais de convocation et de tenue d'une seconde Assemblée, que les associés, en majorité, expriment leur vote.**

Nous vous rappelons que vous pourrez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit en donnant procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation et enfin, par vote électronique, pour les associés qui ont opté pour ce mode de communication dématérialisée.

À défaut de quorum, une seconde consultation sera organisée le jeudi 29 juin 2017.

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 générés par le placement de la trésorerie disponible.

Plus-values immobilières :

- dans le cas de cession de parts, la Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement à l'associé,
- dans le cas de cession d'immeubles par la SCPI, l'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt correspondant à la plus-value réalisée sont aussi effectués par la Société de Gestion pour le compte de chacun des associés.

La Société de Gestion indique le montant des plus-values immobilières dans les informations fiscales annuelles adressées aux associés pour remplir leurs déclarations de revenus. Ces données sont à reporter sur la déclaration de revenus n° 2042 C afin que l'Administration fiscale calcule le revenu fiscal de référence des contribuables.

Glossaire

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.

Franchise : négociation entre le bailleur et le locataire d'une gratuité de loyer pendant une période définie permettant notamment d'accompagner le locataire dans la prise en charge de la surface louée. Cet accompagnement commercial permet d'éviter au locataire un double loyer pendant la période des travaux d'aménagements, et couvre le coût de ces travaux et le coût du déménagement.

Valeur de réalisation : somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passifs en tenant compte des plus-value latentes sur actifs financiers.

Prix de souscription (prix d'achat) : déterminé par la Société de Gestion et payé par l'acquéreur, il s'entend frais inclus.

Prix de retrait (prix de vente) : déterminé par la Société de Gestion, il s'entend net de frais.

Contacter Amundi Immobilier

@	associe-amundi-immobilier@amundi.com
✆	0820 04 10 30 du lundi au vendredi (8h30 à 17h30) (0,12 €/mn + coût d'un appel, tous les appels sont enregistrés)
✉	Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9

Plus d'informations, Souscrire

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion www.amundi-immobilier.com ou auprès de votre agence :

- la note d'information et les statuts,
- le bulletin de souscription.

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

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 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
Site Internet : www.amundi-immobilier.com

Amundi IMMOBILIER
ASSET MANAGEMENT