Amundi Immobilier

Gemmeo Commerce

Société Civile de Placement Immobilier de commerces à capital variable

Bulletin d'information du 3e trimestre 2017

Valable du : 1er octobre 2017 au 31 décembre 2017 - Période analysée : 1er juillet 2017 au 30 septembre 2017

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2017 (avant imposition)	8,00 €
Acomptes de distribution 2017	
1er trimestre (versement le 24/04/2017)	2,00 €
2e trimestre (versement le 24/07/2017)	2,00 €
3e trimestre (versement le 24/10/2017)	2,00 €
Prochain acompte prévu vers le 24/01/2018	

En 2017, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers 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	30/09/17
Nombre d'immeubles	6	12	23
Surface totale (en m²)	17 581	20 677	25 433
Taux d'occupation (1)	94,32 % (3)	89,13 % (3)	79,05 %
Capital social (en €)	35 721 920	49 669 920	66 677 440
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	178,94	167,66	167,66
Valeur ISF par part (en €)	183,80	183,80 (4)	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	9,80	7,50	6,00
Capitalisation (en €)	45 545 448	63 329 148	85 013 736
Nombre de parts	223 262	310 437	416 734
Nombre d'associés	1 100	1 366	1 590
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) Taux annuel.
(4) Valeur ISF égale Prix de retrait.

Chers associés,

Le contexte économique en France reste globalement favorable. Le PIB français a augmenté de 0,5 % au 2e trimestre 2017. Sur cette même période, le taux de chômage a diminué de 0,1 point mais reste élevé à 9,2 % en métropole, d'après le Bureau International du Travail.

L'indice de confiance des ménages a baissé au cours du 3e trimestre, mais reste supérieur à sa moyenne historique.

En septembre 2017, l'indice du climat des affaires du commerce de détail est stable par rapport au mois de juin, et son niveau est 6 % supérieur à la moyenne de long terme.

Le secteur du commerce poursuit sa mutation, globalement favorable aux meilleurs emplacements (prime) situés dans les villes dynamiques, et dont les valeurs locatives résistent le mieux.

Notons que l'indice d'activité des centres commerciaux, à périmètre comparable, pour la période janvier - juillet 2017, était en baisse de 0,8 % sur un an d'après le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC), avec des disparités selon leur capacité d'attractivité.

Les premières tendances indiquent un recul annuel des volumes investis en commerces durant les 9 premiers mois de l'année, en partie dû à un manque d'offres. Le taux de rendement pour les meilleurs actifs commerciaux reste stable, à 2,85 % à Paris.

S'agissant de Gemmeo Commerce, le taux d'occupation financier est de 79,05 % au 3e trimestre 2017.

Cette baisse ponctuelle s'explique essentiellement par la vacance sur l'actif d'Angoulins. Ces surfaces vacantes sont pour un tiers relouées avec prise d'effet dès le début du 4e trimestre et pour deux tiers en cours de signature de bail. L'occupation physique de cet actif devrait alors être de 100 % à fin 2017.

Les principales évolutions locatives concernent l'actif d'Angoulins sur lequel nous avons dû accorder des baisses de loyers ainsi que des franchises.

Au cours du 3e trimestre, Gemmeo Commerce a fait l'acquisition du portefeuille EKINOX, évoqué au trimestre précédent.

Elle a également signé 2 promesses d'acquisitions pour :

- 2 actifs de commerces de pied d'immeuble parisien dans le 16e arrondissement,
- 1 portefeuille de commerces sur 8 sites, entièrement loué.

La distribution du 3e trimestre est maintenue à 2 € par part.

Bien cordialement.

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

Situation locative du trimestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part Gemmeo Commerce)

Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Retail Park - 17690 ANGOULINS	Commerces	Relocation	550	01/07/2017	3/6/9 ans	48

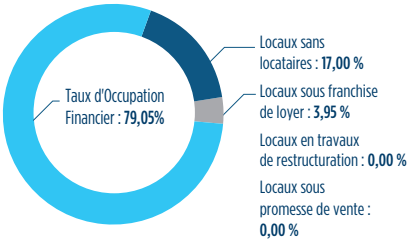
* Hors Taxes/Hors Charges

Principaux travaux en cours

Adresse	Type de surface	Surface (m²)	Montant HT* (en K€)	Date prévisionnelle fin de travaux	Nature des travaux
Retail Park - 17690 ANGOULINS	Commerces	N/A	60	01/09/2017	Réfection du parvis.

* Hors Taxes

Taux d'occupation financier du 3e trimestre 2017



Le taux d'occupation financier du 3e trimestre 2017 est de 79,05 % contre 86,61 % au 2e trimestre 2017.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 3e trimestre 2017 est de 96,44 % contre 95,42 % au 2e trimestre 2017.

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€)
Chablais Parc - 74100 ANNEMASSE	Commerces	497	07/06/2017*	140	124
Retail Park - 17690 ANGOULINS	Commerces	2 300	27/07/2017	283	207

* Information reçue au 3e trimestre 2017 due à la liquidation judiciaire du locataire

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m²)	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)*	Commentaires / Actions menées
Chablais Parc - 74100 ANNEMASSE	Commerces	497	124	Liquidation judiciaire du locataire - remis en commercialisation.
Retail Park - 17690 ANGOULINS	Commerces	1 375	120	Bail en cours de régularisation sur la surface. Prise d'effet prévisionnelle le 30/10/2017.
Retail Park - 17690 ANGOULINS	Commerces	2 300	207	Négociation en cours avec une enseigne française de l'équipement pour maisons.

* 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
EKINOX - Portefeuille Commerces - FRANCE (12,5 % SCI) (1)	A	Commerces	4 403	8 912 500	511 932	27/07/2017
39/49/51 avenue Victor Hugo - 75016 PARIS (6,10 % SCI) (1)	PA	Commerces	15	575 985	17 517	07/07/2017
Solstice - Portefeuille Commerces - FRANCE (6,10 % SCI) (1)	PA	Commerces	418	3 461 997	134 894	29/09/2017

* Hors Taxes/Hors Charges - ** Acte En Main *** Acquisition (A), Promesse d'acquisition (PA) - (1) Voir glossaire.

Cessions

Pas de cession réalisée au 3e trimestre 2017.

Marché des parts

Marché primaire

	2016	3e trimestre 2017	total année 2017
Souscriptions			
Nombre de parts	90 207	18 862	107 881
Montant (en €)	18 402 228	3 847 848	22 007 724
Retraits			
Nombre de parts	3 032	1 026	1 584
Montant (en €)	557 282	188 579	291 139
Nombre de parts en attente de retrait	–	–	–

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 3e 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. Les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1er jour du sixième mois suivant la date de souscription.

Retraits et cessions 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.

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. Les locaux non-loués représentant la vacance financière correspondent aux actifs : sans locataires, sous franchise de loyer, en travaux de restructuration et sous promesse de vente.

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.

SCI : Société Civile Immobilière.

Plus d'informations

Besoin d'aide ?

Retrouvez Antoine sur le site internet d'Amundi Immobilier www.amundi-immobilier.com

Antoine est à votre disposition pour :
- répondre à vos questions sur les produits, les actualités, les calendriers (fiscalité, Assemblée Générale...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- apporter l'aide sur les différentes formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

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

Pour 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

Pour 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,
- les bulletins de souscription.

GEMMEO COMMERCE **Société Civile de Placement Immobilier de commerces à capital variable**
La note d'information a reçu le visa AMF SCPI N° 17-27 en date du 25/07/2017. Siège Social : 91/93 Boulevard Pasteur, 75730 Paris Cedex 15.

Société de gestion : Amundi Immobilier, 91-93, boulevard Pasteur - 75730 Paris Cedex 15 - France Société Anonyme au capital de 16 684 660 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

Conception graphique : art'6 - Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. – Paris