

La lettre GEMMEO COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier de commerces à capital variable

Bulletin d'information du 3^e trimestre 2015 - Valable du 1^{er} octobre 2015 au 31 décembre 2015

Période analysée : du 1^{er} juillet 2015 au 30 septembre 2015

N° 14 - OCTOBRE 2015

Éditorial

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2015 (avant imposition)	9,80 €
Acomptes de distribution 2015	
1 ^{er} trimestre (versement le 23/04/2015)	2,00 €
2 ^e trimestre (versement le 23/07/2015)	2,00 €
3 ^e trimestre (versement le 23/10/2015)	2,00 €
4 ^e trimestre - versement prévu vers le 23/01/2016	

Chiffres clés

	31/12/2013	31/12/2014	30/09/2015
Nombre d'immeubles	3	4	5
Surface totale (en m ²)	7 058	9 769	13 879
Taux d'occupation ⁽¹⁾	97,33 % ⁽⁴⁾	96,21 % ⁽⁴⁾	96,20 %
Capital social (en €)	21 828 320	29 656 800	34 139 520
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	184,98	183,53	183,53
Valeur ISF par part (en €)	180,20	183,80 ⁽³⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	4,00	8,00	6,00
Capitalisation (en €)	27 285 400	37 812 420	43 527 888
Nombre de parts	136 427	185 355	213 372
Nombre d'associés	675	923	1 054
Prix de souscription par part (en €)	200,00	204,00	204,00
Valeur de retrait par part (en €)	180,20	183,80	183,80

(1) Voir glossaire.

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

(3) Valeur ISF est égale à Valeur de retrait.

(4) Moyenne annuelle.



Chers associés,

La poursuite de la reprise en Europe, au début du 3^e trimestre 2015, est favorisée par la politique monétaire accommodante, la dépréciation de l'euro et du pétrole. Même si l'industrie allemande donne quelques signes de faiblesse suite aux incertitudes sur les pays émergents, pour l'heure, il n'y a pas de "choc de confiance" sur l'économie européenne. Les indicateurs portant sur la consommation des ménages sont bien orientés.

Ce contexte devrait favoriser l'emploi tertiaire et par conséquent la demande locative, l'investissement restant soutenu au regard de la rentabilité du marché immobilier par rapport aux autres classes d'actifs.

Le marché du commerce reste toujours bipolaire, les enseignes privilégient toujours les très bons emplacements (primes) dans le centre de la capitale et des grandes villes, et délaissent les emplacements secondaires. Au 30 septembre, la classe d'actif commerce représente 20 % des investissements immobiliers d'entreprise. Cela s'explique par le manque de transactions en centres commerciaux qui tirent systématiquement vers le haut les volumes d'investissements compte tenu de la taille unitaire élevée de ce type d'investissement.

Le taux d'occupation financier de GEMMEO COMMERCE reste sur des niveaux élevés et s'établit à 96,20 % contre 96,92 % au trimestre précédent.

La SCPI a acheté un ensemble de commerces situé dans un Parc d'Activité Commerciale à Angoulins en périphérie de la Rochelle, loué entre autres à une enseigne nationale de prêt-à-porter. Parallèlement, une promesse d'achat a été signée sur un commerce neuf loué avec un bail de 9 ans ferme à Boulogne-Billancourt au pied de logements neufs. La signature de l'acte devrait intervenir dans le courant du mois d'octobre.

Enfin, la distribution du 3^e trimestre est de 2 € par part. L'objectif de distribution annuelle de 9,80 € par part pourrait être atteint avec l'acquisition de l'actif de Boulogne-Billancourt.

Bien cordialement.

David Seksig
Gérant de la SCPI

Situation locative du trimestre

Taux d'encaissement

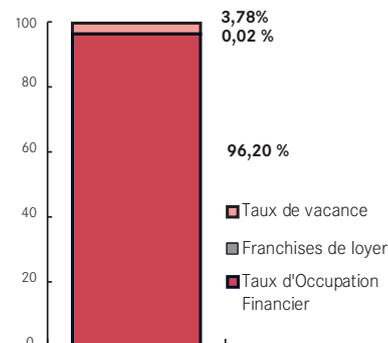
Le taux d'encaissement du 3^e trimestre 2015 est de 89,32 % contre 90,05 % au 2^e trimestre 2015.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier du 3^e trimestre 2015 est de 96,20 % contre 96,92 % au 2^e trimestre 2015.

Principaux manques à gagner locatifs

Taux d'occupation financier



Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)*
Galerie commerciale de CHENOVE (25 % de l'indivision) ⁽¹⁾	Commerce	263	56
Galerie commerciale Grand Cap au HAVRE (18,33 % de la SCI) ⁽¹⁾	Commerce	72	4

* hors Taxes/Hors Charges - (1) Toutes les données sont indiquées en quote-part GEMMEO COMMERCE.

Évolution du patrimoine

Acquisitions

Adresse	Type d'actif	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM* (en €)	Loyer annuel HT/HC** (en €)	Date d'acquisition
ZAC les Fourmeaux - 17690 ANGOULINS	Retail Park	4 110	10 657 000	630 559	30/07/2015
Total Acquisitions		4 110	10 657 000	630 559	

Promesses d'acquisition

Adresse	Type d'actif	Surface (en m ²)	Prix d'acquisition AEM* (en €)	Loyer annuel HT/HC** (en €)	Date promesse d'acquisition
Quai Georges Gorse 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Commerce	2 637	13 600 000	680 000	28/07/2015
Total Promesses d'acquisition		2 637	13 600 000	680 000	

* Acte En Main - ** Hors Taxes/Hors Charges.

Cessions

Aucune cession au cours du 3^e trimestre 2015.

Marché des parts

Marché primaire

	2014	3 ^e trimestre 2015	Total année 2015
Souscriptions			
Nombre de parts	49 783	7 560	28 492
Montant (en €)	10 155 732	1 542 240	5 812 368
Retraits			
Nombre de parts	855	50	475
Montant (en €)	157 149	9 190	87 305
Nombre de parts en attente de retrait	-	-	-

Marché de gré à gré

162 parts ont été échangées de gré à gré au 3^e trimestre 2015.

Modalités de souscription et de retrait

Souscription des 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 1^{er} jour du quatrième 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.

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 achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

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).

Performances

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2014	2013	2012
Distribution (€) dont RAN et/ou PVI ⁽²⁾ en %	8,00 0,00 %	4,00 0,00 %	
Prix n (€)	200,22	200,00	200,00
Taux de distribution	4,00 %	2,00 %	0,00 %

(1) Correspond au dividende brut (non optant au PFL 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) RAN : Report à nouveau, PVI : Plus-value immobilière.

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

	2014	2013	2012
Prix n	200,22	200,00	200,00
Variation n/n-1	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.

Enquête de satisfaction

Nous remercions tous les associés qui ont répondu à l'enquête intitulée "Votre avis nous intéresse" adressée en mai 2015.

Toute l'attention est portée à l'étude de vos réponses et suggestions. Nous avons pris connaissance de vos attentes afin d'améliorer notre qualité de service et vous apporter la plus grande satisfaction.

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-values 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.

Contactez Amundi Immobilier pour toutes vos questions sur les SCPI

	
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 90 boulevard Pasteur CS 21564 75730 Paris Cedex 15


associe-amundi-immobilier@amundi.com

Pour plus d'informations ou si vous souhaitez 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

Adresse postale : 90 Boulevard Pasteur – CS 21564 75730 Paris Cedex 15

Amundi Immobilier : 91-93, boulevard Pasteur - 75710 Paris Cedex 15 - France Société Anonyme au capital de 15 666 374 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 - Crédit photo : Groupe Virgil, Amundi Immobilier, Mercialys