

La lettre GEMMEO COMMERCES

Société Civile de Placement Immobilier de commerces à capital variable

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2016 - Valable du 1^{er} juillet 2016 au 30 septembre 2016
Période analysée : du 1^{er} avril 2016 au 30 juin 2016

N° 17 - JUILLET 2016

Éditorial

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2016 (avant imposition)	8,00 €
Acomptes de distribution 2016	
1 ^{er} trimestre (versement le 22/04/2016)	2,00 €
2 ^e trimestre (versement le 22/07/2016)	2,00 €
Prochain acompte prévu vers le 24/10/2016	

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	30/06/16
Nombre d'immeubles	4	6	6
Surface totale (en m ²)	9 769	17 581	17 581
Taux d'occupation ⁽¹⁾	96,21 % ⁽³⁾	94,32 % ⁽³⁾	87,77 %
Capital social (en €)	29 656 800	35 721 920	41 549 920
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	183,53	178,94	178,94
Valeur ISF par part (en €)	183,80	183,80 ⁽⁴⁾	–
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	8,00	9,80	4,00
Capitalisation (en €)	37 812 420	45 545 448	52 976 148
Nombre de parts	185 355	223 262	259 687
Nombre d'associés	923	1 100	1 247
Prix de souscription par part (en €)	204,00	204,00	204,00
Valeur 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 ISF égale Valeur de retrait.



Chers associés,

La faible inflation, le prix du pétrole toujours relativement bas, les politiques économiques de soutien aux entreprises ont permis de renforcer le pouvoir d'achat des ménages et le taux de marge des entreprises, contribuant à l'amélioration de leur santé financière. La croissance décélère tout de même légèrement au deuxième trimestre. Les conséquences du Brexit sur la croissance du PIB devraient rester mesurées pour la France. La prévision de croissance pour 2016 est de l'ordre de 1,5 %.

Le dynamisme de la consommation en 2016 fait progresser le chiffre d'affaires du commerce de détail (+1 % au premier trimestre 2016 par rapport au trimestre précédent). Le secteur du luxe s'est particulièrement distingué. Cette demande croissante combinée à la rareté de l'offre des meilleurs emplacements dits "prime" bénéficie à leurs loyers. L'évolution est plus mitigée dans les zones secondaires.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise s'est particulièrement redressé en ce deuxième trimestre. Ainsi, le premier semestre 2016 affiche un volume d'investissement en Ile-de-France en hausse de 11 % par rapport à celui de la même période de 2015. Dans un environnement de taux financiers historiquement bas et en raison de l'abondance de liquidités, les taux de rendement immobiliers "prime" restent orientés à la baisse, approchant le niveau de 3 %.

S'agissant de votre SCPI Gemmeo Commerces, le taux d'occupation financier du second trimestre est d'environ 88 %, en baisse par rapport au trimestre précédent.

Cette baisse du taux d'occupation s'explique principalement par des libérations sur le Retail Park d'Angoulins. Des négociations sont en cours pour la signature de nouveaux baux sur ce site.

La distribution ce trimestre est maintenue à 2 € par part.

Bien cordialement.

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

Situation locative du trimestre

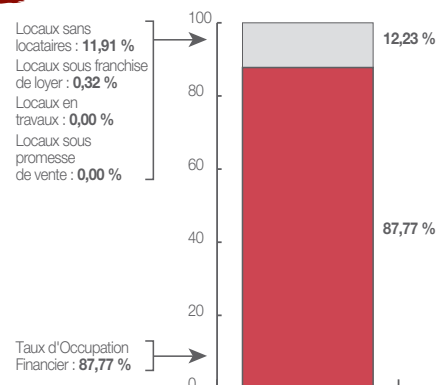
Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2^e trimestre 2016 est de 91,26 % contre 94,09 % au 1^{er} trimestre 2016.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier du 2^e trimestre 2016 est de 87,77 % contre 93,25 % au 1^{er} trimestre 2016.

Taux d'occupation financier



Libérations significatives

Adresse	Type de surface	Surface (en m ²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC* (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Retail Park ANGOULINS (17690)	Commerce	1 925	01/04/2016	255	193

* Hors taxes/Hors charges

Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m ²)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)	Commentaires/ Actions menées
Retail Park ANGOULINS (17690)	Commerce	1 925	193	Négociations en cours pour la signature de nouveaux baux
Centre Commercial Grand CAP - LE HAVRE (76620) (18,33 % de la SCI) ⁽¹⁾	Commerce	525	105	-
Galerie Les Portes du Sud - CHENÔVE (21300) (25 % de l'indivision) ⁽¹⁾	Commerce	488	97	-

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

Évolution du patrimoine

Acquisitions

Aucune acquisition au cours du 2^e trimestre 2016.

Cessions

Aucune cession au cours du 2^e trimestre 2016.

Marché des parts

Marché primaire

	2015	2 ^e trimestre 2016	Total année 2016
Souscriptions			
Nombre de parts	39 227	21 654	37 882
Montant (en €)	8 002 308	4 417 416	7 727 928
Retraits			
Nombre de parts	1 320	1 110	1 457
Montant (en €)	242 616	204 018	267 797
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 2^e trimestre 2016.

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.

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⁾

	2015	2014	2013	2012
Distribution (€)	9,80	8,00	4,00	–
dont RAN et/ou PVI ⁽²⁾ en %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	–
Prix n (€)	204,00	200,22	200,00	200,00
Taux de distribution	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) RAN : Report à nouveau, PVI : Plus-value immobilière.

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

	2015	2014	2013	2012
Prix n	204,00	200,22	200,00	200,00
Variation n/n-1	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

Vie Sociale

Au cours des Assemblées Générales de GEMMEO COMMERCE en date des 7 juin et 1^{er} juillet 2016 (1^{er} et 2nd tours), toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus :

- Amundi Alternative Investments SAS,
- Amundi Private Equity Funds.

Candidat élu :

- M. Alain MAZUE.

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2017

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (21 % pour les dividendes et 24 % pour les intérêts) retenu à la source par l'établissement financier. Ce prélèvement s'analyse comme un acompte sur l'impôt sur le revenu dû. Vous pouvez toutefois être dispensé de cet acompte si votre revenu fiscal de référence établi au titre des revenus 2015 ne dépasse pas 25 000 € pour une personne célibataire, divorcée ou veuve et 50 000 € pour un couple soumis à imposition commune.

Jusqu'au 30 novembre 2016, vous avez la possibilité de demander à être dispensé du prélèvement forfaitaire obligatoire sur les revenus de capitaux mobiliers ayant nature d'intérêts à percevoir en 2017. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

Nouvelle adresse de correspondance

Depuis le 4 juillet 2016, la nouvelle adresse de correspondance d'Amundi Immobilier est :

Amundi Immobilier, Gestion des associés, TSA 56003, 26906 VALENCE Cedex 9.

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-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

@	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 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.

