

Bulletin d'information du 2^e trimestre 2017
 Valable du : 1^{er} juillet 2017 au 30 septembre 2017
 Période analysée : 1^{er} avril 2017 au 30 juin 2017

■ Distribution des revenus

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

En 2017, nous prévoyons de verser pour les trois 1^{ers} 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	30/06/17
Nombre d'immeubles	6	12	15
Surface totale (en m ²)	17 581	20 677	21 030
Taux d'occupation (1)	94,32 % (3)	89,13 % (3)	86,61 %
Capital social (en €)	35 721 920	49 669 920	63 823 680
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	4,00
Capitalisation (en €)	45 545 448	63 329 148	81 375 192
Nombre de parts	223 262	310 437	398 898
Nombre d'associés	1 100	1 366	1 543
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 ISF égale Valeur de retrait.

Chers associés,

Au 1^{er} trimestre en France, malgré des dépenses de consommation stables, la croissance du PIB français a atteint 0,5 %, portée notamment par le fort rebond de l'investissement des entreprises non financières (+1,9 %). Pour l'INSEE, elle devrait s'accélérer en 2017. En effet, le climat des affaires est favorable et la consommation des ménages a sensiblement augmenté, particulièrement au mois de juin, dépassant de 8 % sa moyenne historique.

Après une baisse en avril 2017, l'indice du climat des affaires du commerce de détail s'est bien repris et affichait en juin son point haut depuis 2010, et des niveaux supérieurs de 5 % à la moyenne historique. Toutefois, comme ceux d'hiver, les soldes lancés fin du 2^e trimestre devraient accuser encore une baisse de budget.

Les enseignes continuent de privilégier les emplacements dans les grandes villes et leurs axes commerciaux majeurs, permettant d'y maintenir les valeurs locatives élevées. Les axes ou zones secondaires, qui ont fait l'objet de moins de demande, voient davantage leurs valeurs locatives de marché s'effriter.

Parallèlement, les enseignes développent la complémentarité entre commerce en ligne et boutiques, et poursuivent leur stratégie d'amélioration de l'expérience d'achat des consommateurs. Cela passe notamment par des rénovations, extensions ou création de centres commerciaux et de retail parks, dont les nouvelles surfaces devraient être élevées en 2017.

Les investisseurs continuent à cibler les actifs commerciaux, avec une concurrence certaine pour les commerces bien localisés. Cela maintient le taux de rendement prime (meilleurs emplacements) aux environs de 2,85 % pour les commerces parisiens au 2^e trimestre 2017.

S'agissant de GEMMEO COMMERCE, le taux d'occupation financier est de 86,61 % au 2^e trimestre 2017.

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

Le taux d'occupation serait de l'ordre de 90 % avec réintégration de l'ensemble des franchises.

Votre SCPI a signé le 26 avril la promesse d'acquisition d'un portefeuille de commerces diversifié en France sur huit zones, pour un montant d'environ 9 M€.

La distribution du 2^e 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)

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2^e trimestre 2017 est de 95,42 % contre 93,81 % au 1^{er} trimestre 2017.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier du 2^e trimestre 2017 est de 86,61 % contre 86,30 % au 1^{er} trimestre 2017.

Principales locations / relocations

Aucune location significative au cours du 2^e trimestre 2017.

Principaux travaux en cours

Pas de travaux significatifs au cours du 2^e trimestre 2017.

Libérations significatives

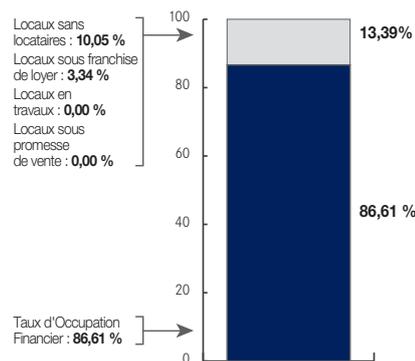
Aucune libération significative au 2^e trimestre 2017.

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 - 17690 ANGOULINS (3 lots vacants)	Commerce	1 925	173	Bail signé le 03/07/2017 avec un cuisiniste sur 550 m² pour 48 K€ annuels. Négociation en cours avec une enseigne pour les surfaces résiduelles.

* Hors Taxes/Hors Charges.

Taux d'occupation financier du 2^e trimestre 2017



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⁾	PA	Commerces	4 403	8 912 500	614 318	26/04/2017

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

Cessions

Aucune cession au cours du 2^e trimestre 2017.

(1) Voir glossaire.

Marché des parts

■ Marché primaire

	2016	2 ^e trimestre 2017	total année 2017
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	90 207	33 288	89 019
Montant (en €)	18 402 228	6 790 752	18 159 876
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	3032	103	558
Montant (en €)	557 282	18 931	102 560
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 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 1^{er} jour du quatrième mois suivant la date de souscription, et à compter du 1^{er} mai 2017, les parts souscrites porteront jouissance à compter du 1^{er} 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 (€)	7,50	9,80	8,00	4,00	-
dont % revenus non récurrents ⁽²⁾	3,33 %	0,00 %	0,00 %	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

■ Vie Sociale

Au cours des Assemblées Générales de la SCPI GEMMEO COMMERCE des 7 et 29 juin 2017, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats élus :

Monsieur Sylvain COUVE

Société SIAGI

SCI MENHIR AEDIFICIUM

■ Option dispense prélèvement obligatoire

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2018

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 2016 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 2017, 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 2018. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

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.

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,
- 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