

## Distribution des revenus

<b>Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)</b>	<b>7,72 €</b>
Acomptes de distribution 2018	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 24/04/2018)	1,93 €
Prochain acompte prévu vers le 24/07/2018	
En 2018, nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 1,93 € par part (soit 7,72 € par part sur une base annuelle) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivantes.)	

## Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	31/03/18
Nombre d'immeubles <sup>(1)</sup>	12	34	34
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	20 677	24 544	24 544
Taux d'occupation financier <sup>(1)</sup>	89,13 % <sup>(3)</sup>	83,00 % <sup>(3)</sup>	86,82 %
Capital social (en €)	49 669 920	69 191 840	71 835 840
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	167,66	160,43 <sup>(6)</sup>	160,43 <sup>(6)</sup>
Valeur ISF/IFI par part (en €) <sup>(5)</sup>	183,80	173,73 <sup>(4)</sup>	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	7,50	7,93	1,93
Capitalisation (en €)	63 329 148	88 219 596	91 590 696
Nombre de parts	310 437	432 449	448 974
Nombre d'associés	1 366	1 623	1 656
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 représentative de l'immobilier dans la valeur de retrait au 31/12/2017.

(5) Valeur ISF jusqu'au 31/12/2016, valeur IFI à partir du 31/12/2017.

(6) Valeur de réalisation sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 11 juin 2018.

Chers associés,

Au 4<sup>e</sup> trimestre 2017, la croissance française a atteint 0,7 % sur 3 mois. En 2017, elle s'élève ainsi à 2 % sur 1 an, niveau le plus haut depuis 6 ans.

Cela a favorisé, au 4<sup>e</sup> trimestre, un recul sensible du taux de chômage en métropole\* de -1,1 point en 1 an. Il se situe à 8,6 % de la population active.

De son côté, l'indice de confiance des ménages de l'Insee a diminué au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, rejoignant la moyenne de longue période (100).

L'indice du climat des affaires du commerce de détail a légèrement fléchi au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, tout en restant de 7 % au-dessus de la moyenne historique.

Les meilleurs emplacements conservent la préférence des enseignes, et c'est là que les valeurs résistent le mieux. Notons que fin mars, le plan national "Action cœur de ville" visant à redynamiser les centre-villes a été lancé par les pouvoirs publics et que 222 villes ont été sélectionnées.

Les investissements en commerces en Ile-de-France ont diminué sur 1 an au 1<sup>er</sup> trimestre 2018, en raison d'un manque d'offre. La demande des investisseurs demeure très sélective face à la mutation du secteur, se focalisant essentiellement sur les actifs à la localisation incontestable, et maintenant des taux de rendement bas pour les actifs les plus recherchés : de l'ordre de 2,75 % pour les boutiques "prime"\*\*\* à Paris en mars 2018 d'après CBRE.

S'agissant de GEMMEO COMMERCE, le taux d'occupation financier (TOF) est de 86,82 % au 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

Cette hausse du TOF s'explique notamment par des fins de franchises de locataires sur le site d'Angoulins. En revanche, le centre commercial du Havre rencontre une baisse d'activité liée au développement d'un autre centre commercial situé à proximité, entraînant des ajustements de loyers.

Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, GEMMEO COMMERCE n'a fait aucune acquisition et n'a cédé aucun actif.

La distribution du 1<sup>er</sup> trimestre est de 1,93 € par part. La Société de Gestion envisage des acomptes de 1,93 € par part les 3 premiers trimestres (base annuelle de 7,72 € par part compte tenu des nouveaux investissements) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

Bien cordialement.

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI

\*Au sens du Bureau International du Travail.

\*\*\*Boutiques "prime" : situées dans les meilleurs emplacements.

## 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 m <sup>2</sup> )	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Route de Paris - 79180 NIORT CHAURAY	Commerces	Relocation	5	15/01/2018	10 ans	2,13
Route de Paris - 79180 NIORT CHAURAY	Commerces	Relocation	8	15/01/2018	10 ans	3,20
363 rue Louis Armand - 73200 ALBERTVILLE	Commerces	Relocation	32	01/01/2018	10 ans	4,26

\* Hors Taxes/Hors Charges

### Principaux travaux en cours

Pas de travaux significatifs au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

### Libérations significatives

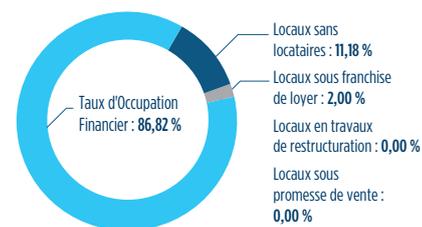
Aucune libération significative au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC (en K€)*	Commentaires / Actions menées
Retail Park - 17690 ANGOULINS	Commerces	2 300	207	Abandon de l'enseigne "Urban Jump" - enseigne de loisirs "the peak" toujours intéressée
Chablais parc - 74100 ANNEMASSE	Commerces	497	124	Commercialisation en cours

\* Hors Taxes/Hors Charges

## Taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> trimestre 2018



Le taux d'occupation financier du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 est de 86,82 % contre 80,96 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 1<sup>er</sup> trimestre 2018 est de 99,77 % contre 99,10 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2017.

## Évolution du patrimoine (Toutes les données sont indiquées en quote-part Gemmeo Commerce)

### Acquisitions / Promesses d'acquisitions

Aucune acquisition au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

### Cessions

Aucune cession au cours du 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

## Marché des parts

### Marché primaire

	2017	1 <sup>er</sup> trimestre 2018	Total année 2018
<b>Souscriptions</b>			
Nombre de parts	125 882	17 829	17 829
Montant (en €)	25 679 928	3 637 116	3 637 116
<b>Demande de Retraits</b>			
Nombre de parts	3 870	1 304	1 304
Montant (en €)	711 306	239 675	239 675
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 1<sup>er</sup> trimestre 2018.

### 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 1<sup>er</sup> 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 <sup>(1)</sup>

TRI à 5 ans : 2,16 %

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Distribution (€)	7,93	7,50	9,80	8,00	4,00	-
dont % revenus non récurrents <sup>(2)</sup>	0,13 %	3,33 %	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-
Prix n (€)	204,00	204,00	204,00	200,22	200,00	200,00
Taux de distribution	3,89 %	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 <sup>(3)</sup>

	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Prix n (€)	204,00	204,00	204,00	200,22	200,00	200,00
Variation n/n-1	0,00 %	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.

## A savoir ce trimestre

### Vie sociale

Nous vous rappelons que l'**Assemblée Générale Ordinaire de Gemmeo Commerce se tiendra le lundi 11 juin 2018 à 14 heures**. L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée Générale sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée par courrier.

Le quorum nécessaire à la tenue de l'Assemblée est de 25 %. **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 28 juin 2018.

## 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.

### Impôt sur la fortune immobilière (IFI) : valeur IFI

La valeur IFI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur vénale de la part au 1<sup>er</sup> janvier de l'année. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de la part. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait.

## Nouveautés 2018

### PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les revenus financiers perçus par la SCPI sont désormais soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % qui se décompose de la manière suivante :

- un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % (contre 24 % pour 2017),
- les prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 % (contre 15,5 % pour 2017).

Ces revenus financiers continuent de faire l'objet d'un prélèvement à la source à titre d'acompte d'impôt sur le revenu sauf si les contribuables ont demandé une dispense de prélèvement avant le 30 novembre de l'année antérieure au versement, dans les conditions existantes.

## 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-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](http://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](mailto: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](http://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](http://www.amundi-immobilier.com)

Conception graphique : art'6 - Crédit photos : Christophe Audebert, Amundi Immobilier et @myphotoagency  
Réalisation : Imp. J. Hiver S.A.S. - Paris