

Distribution des revenus

Dividende prévisionnel 2018 (avant imposition)	7,72 €
Acomptes de distribution 2018	
1 ^{er} trimestre (versement le 24/04/2018)	1,93 €
2 ^e trimestre (versement le 24/07/2018)	1,93 €

Chiffres clés

	31/12/16	31/12/17	30/06/18
Nombre d'immeubles ⁽¹⁾	12	34	34
Surface totale (en m ²)	20 677	24 544	24 544
Taux d'occupation financier ⁽¹⁾	89,13 % ⁽³⁾	83,00 % ⁽³⁾	86,31 %
Capital social (en €)	49 669 920	69 191 840	72 117 600
Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾	167,66	160,43	160,43
Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁵⁾	183,80	173,73 ⁽⁴⁾	-
Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾	7,50	7,93	3,86
Capitalisation (en €)	63 329 148	88 219 596	91 949 940
Nombre de parts	310 437	432 449	450 735
Nombre d'associés	1 366	1 623	1 655
Prix de souscription par part (en €)	204,00	204,00	204,00 ⁽⁶⁾
Prix de retrait par part (en €)	183,80	183,80	183,80 ⁽⁶⁾

(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 (Impôt sur la Fortune) jusqu'au 31/12/2016,

valeur IFI (Impôt sur la Fortune Immobilière) à partir du 31/12/2017.

(6) Marché suspendu depuis le 26 mai 2018 dans le cadre du projet de fusion.

Chers associés,

Au 1^{er} trimestre 2018, la croissance économique française a ralenti, atteignant 0,2 % sur 3 mois, contre 0,7 % au trimestre précédent. Dans le même temps, le taux de chômage en métropole* a augmenté de +0,3 point et se situe à 8,9 % de la population active.

La confiance des ménages en diminution au 2^e trimestre est redevenue inférieure de 3 % à sa moyenne de longue période (100) pour la 1^{ère} fois depuis fin 2016.

L'indice du climat des affaires du commerce de détail⁽¹⁾ en légère baisse au 2^e trimestre reste encore favorable se situant à 6 % environ au-dessus de la moyenne historique. Compte tenu de la mutation du secteur du commerce, enseignes et investisseurs restent très sélectifs, au profit des meilleurs emplacements.

Au 1^{er} semestre 2018, les volumes investis en commerce en Ile-de-France sont en hausse sur 1 an - grâce notamment à une transaction d'envergure sur les Champs-Élysées - alors qu'une baisse du nombre de transactions est enregistrée.

S'agissant de GEMMEO COMMERCE, le taux d'occupation financier (TOF) ressort à 86,31 % au 2^e trimestre 2018, en très légère baisse par rapport au trimestre précédent. Cette variation s'explique principalement par des régularisations comptables intervenues au cours des 2 trimestres sur le Centre Commercial de Dijon Chenove.

Vous avez été consultés pour vous prononcer sur le projet de fusion-absorption de votre SCPI par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, SCPI de bureau d'une capitalisation de 2,4 Md€ environ gérée par Amundi Immobilier. Les Assemblées Générales Extraordinaires de Gemmeo Commerce et de Rivoli Avenir Patrimoine du 13 juillet 2018 (sur 2^e convocations) ont voté très favorablement à ce projet de fusion. A la suite de cette décision, un courrier a été envoyé pour que vous puissiez vous positionner sur le traitement de la part décimale de Rivoli Avenir Patrimoine (le rompu) avant le 31 juillet. Le transfert administratif des parts interviendra courant août pour tous les associés de Gemmeo. Les premiers dividendes que vous toucherez en tant que nouveaux associés de RAP (fusionnée) seront ceux du 3^e trimestre 2018. Pour toute question sur la fusion/absorption vous pouvez contacter Amundi Immobilier (coordonnées p.4).

Dans ce contexte, GEMMEO COMMERCE n'a fait aucune acquisition et n'a cédé aucun actif.

Le marché primaire étant suspendu depuis le 26 mai 2018 en raison de ce projet de fusion, la collecte nette du trimestre s'est élevée à 324 K€.

La distribution du 2^e trimestre est de 1,93 € par part, et est versée le 24 juillet.

Bien cordialement.

Anne Duperche Rabant
Gérante de la SCPI

* Au sens du Bureau International du Travail.

(1) Indications sur les prévisions de ventes et de commandes des commerçants.

Source : Brokers, Immostat, BIT, Insee.

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 ²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC* (en K€)
Route de Paris - 79180 CHAURAY NIORT (7,10 % de la SCI)	Commerces	Relocation	4	01/06/2018	6/10 ans	7,10
Le Chemin d'Apremont - 78200 BUCHELAY (6,10 % de la SCI)	Commerces	Location	30	01/04/2018	3/6/9 ans	4,20
163 rue Louis Armand - 73200 ALBERTVILLE (7,10 % de la SCI)	Commerces	Relocation	7	30/06/2018	3/6/9/10 ans	2,70

* Hors Taxes/Hors Charges

Principaux travaux en cours

Pas de travaux significatifs au cours du 2^e trimestre 2018.

Libérations significatives

Aucune libération significative au cours du 2^e trimestre 2018.

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 - 17690 ANGOULINS	Commerces	2 300	207	Commercialisation en cours
Chablais parc - 74100 ANNEMASSE	Commerces	497	124	Commercialisation en cours

* Hors Taxes/Hors Charges

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

Acquisitions

Aucune acquisition au cours du 2^e trimestre 2018.

Cessions

Aucune cession au cours du 2^e trimestre 2018.

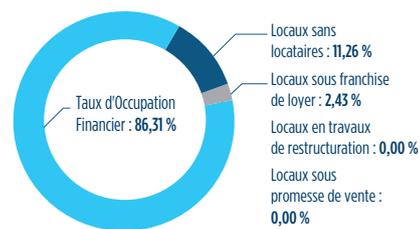
Marché des parts

Marché primaire	2017	2 ^e trimestre 2018	Total année 2018
Souscriptions			
Nombre de parts	125 882	2 124	19 953
Montant (en €)	25 679 928	433 296	4 070 412
Demande de Retraits			
Nombre de parts	3 870	363	1 667
Montant (en €)	711 306	66 719	306 395
Nombre de parts en attente de retrait		273	273

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée sur le marché de gré à gré au cours du 2^e trimestre 2018.

Taux d'occupation financier du 2^e trimestre 2018



Le taux d'occupation financier du 2^e trimestre 2018 est de 86,31% contre 86,82% au 1^{er} trimestre 2018.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 2^e trimestre 2018 est de 96,06% contre 99,77% au 1^{er} trimestre 2018.

Modalités de souscription et de retrait

Le marché primaire de la SCPI Gemmeo Commerce est suspendu depuis le 26 mai 2018 dans le cadre du projet de fusion.

Les Assemblées Générales Extraordinaires des SCPI Gemmeo Commerce (Gemmeo) et Rivoli Avenir Patrimoine (RAP) du 13/07/2018 (sur 2^e convocations) ont voté favorablement au projet de fusion-absorption de Gemmeo par RAP.

Aussi, les parts de Gemmeo sont échangées contre des parts de RAP qui seront inscrites dans le registre de RAP fin août.

Les associés de parts de Gemmeo qui avaient des ordres de retrait en attente annulés fin mai peuvent, courant août, s'ils le souhaitent de nouveau inscrire ces ordres sur le marché de RAP.

Performances

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾

	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

Assemblée Générale Annuelle

Au cours de l'Assemblée Générale de la SCPI GEMMEO COMMERCE du 11 juin 2018, toutes les résolutions ont été adoptées à la majorité.

Renouvellement du Conseil de Surveillance

Candidats réélus :

Monsieur Daniel BUKOWIECKI,

Monsieur Max WATERLOT,

Monsieur François Noël BESSE DESMOULIERES.

Assemblée Générale Extraordinaire : projet de fusion-absorption

Au cours de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 13 juillet 2018 (seconde convocation), toutes les résolutions relatives au projet de fusion-absorption de la SCPI Gemmeo Commerce par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine ont été adoptées à la majorité.

3 membres du Conseil de Surveillance de Gemmeo vont continuer à vous représenter au sein du Conseil de Surveillance de RAP, en tant que censeurs (participent au Conseil de Surveillance mais ne prennent pas part aux votes) :

- Menhir Aedificium représenté par Monsieur Lucien Tullio,
- Monsieur Hervé Hiard,
- Monsieur Alain Mazué.

Le nouvel espace privé sur Amundi-immobilier.com

Depuis le 25 avril 2018, un nouvel espace privé vous offre de multiples services : détail de votre portefeuille, ordres en attente d'exécution, duplicatas de toutes les informations envoyées par Amundi Immobilier, et bien d'autres informations. *Pour le découvrir, rendez-vous en page 4.*

Option dispense de prélèvement à la source

Demande de dispense du prélèvement obligatoire à titre d'acompte sur capitaux mobiliers ayant la nature d'intérêts pour l'année 2019

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus de placement perçus par les personnes physiques résidant fiscalement en France sont imposés au PFU (Prélèvement forfaitaire unique) ou, sur option exercée sur la déclaration des revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Ces revenus supportent un prélèvement obligatoire (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) 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 2017 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 2018, 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 2019. Vous pouvez effectuer cette démarche à l'aide du formulaire joint au présent bulletin trimestriel.

À défaut de dispense, le prélèvement réalisé s'imputera sur l'impôt sur le revenu (taxation forfaitaire par défaut au taux de 12,8 % ou, sur option, barème progressif) dû au titre de l'année 2019. S'il excède l'impôt dû, l'excédent sera restitué par l'administration fiscale.

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

L'impôt sur la fortune immobilière (IFI) est appliqué depuis le 1^{er} janvier 2018 sur le patrimoine immobilier. Il repose sur la valeur des seuls actifs immobiliers directs ou indirects. Cette valeur IFI pour les SCPI est la valeur représentative de l'immobilier dans la valeur de retrait de la part au 1^{er} janvier de l'année n. Chaque année, la Société de Gestion définit le ratio immobilier à appliquer à la valeur de retrait. Pour les SCPI à capital variable, la valeur IFI = ratio immobilier x valeur de retrait au 31 décembre de l'année n-1.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

Depuis le 1^{er} janvier 2018, les revenus financiers ayant la nature d'intérêts perçus par la SCPI peuvent désormais être soumis à une imposition forfaitaire unique de 30 % décomposée en un prélèvement forfaitaire unique (PFU) d'impôt sur le revenu au taux de 12,8 % et en prélèvements sociaux (PS) au taux global de 17,2 %.

À noter qu'il est possible d'opter, dans la déclaration des revenus, pour l'imposition au barème progressif de l'IR en lieu et place du PFU.

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. L'acompte d'impôt sur le revenu prélevé lors du versement des intérêts au taux de 12,8 % doit être distingué de l'imposition finale à l'impôt sur le revenu.

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 une partie 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

Rendez vous sur le site amundi-immobilier.com



Connectez-vous sur votre nouvel espace privé

- Retrouvez votre portefeuille, vos ordres en attente d'exécution, vos duplicatas d'informations fiscales annuelles archivées, et tous les documents qu'Amundi Immobilier vous envoie périodiquement.
- Demandez à recevoir une notification chaque fois qu'un document est mis à disposition dans cet espace.

Pour y accéder c'est simple !

- Cliquez sur le bouton " CONNEXION Espace privé" et saisissez votre référence client et votre code postal.
- Vous recevrez un mot de passe provisoire par SMS, courriel ou courrier postal selon votre choix.



Besoin d'aide ? Retrouvez Antoine sur le site pour :

- répondre à vos questions sur les produits, actualités, calendriers (fiscalité, Assemblée Générale ...),
- accéder à un grand nombre de documents,
- préciser les formalités à accomplir dans la gestion de votre produit.

Contactez Amundi Immobilier

associe-amundi-immobilier@amundi.com

0820 04 10 30 - lundi-vendredi (8h30/17h30)
(0,12 €/mn + coût d'un appel)

Amundi Immobilier - Gestion des associés
TSA 56003/26906 VALENCE Cedex

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