

Distribution des revenus

| | |
|---|---------------|
| Dividende 2017 (avant imposition) | 7,93 € |
| Acomptes de distribution 2017 | |
| 1 ^{er} trimestre (versement le 24/04/2017) | 2,00 € |
| 2 ^e trimestre (versement le 24/07/2017) | 2,00 € |
| 3 ^e trimestre (versement le 24/07/2017) | 2,00 € |
| 4 ^e trimestre (versement le 24/01/2018) | 1,93 € |
| Prochain acompte prévu vers le 24/04/2018 | |

| | |
|---|--------|
| Dividende 2018 avant imposition (prévisionnel) | |
| 1 ^{er} trimestre (versement vers le 24/04/2018) dont 0,40 € / part de RAN au titre de l'exercice 2017 (RAN : report à nouveau) | 1,93 € |

Chiffres clés

| | 31/12/15 | 31/12/16 | 31/12/17 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| Nombre d'immeubles | 6 | 12 | 34 |
| Surface totale (en m ²) | 17 581 | 20 677 | 24 544 |
| Taux d'occupation ⁽¹⁾ | 94,32 % ⁽⁵⁾ | 89,13 % ⁽⁵⁾ | 83,00 % ⁽⁵⁾ |
| Capital social (en €) | 35 721 920 | 49 669 920 | 69 191 840 |
| Valeur de réalisation par part (en €) ⁽¹⁾ | 178,94 | 167,66 | n.c. |
| Valeur ISF/IFI par part (en €) ⁽⁵⁾ | 183,80 | 183,80 ⁽⁴⁾ | n.c. |
| Dividende brut par part (en €) avant imposition ⁽²⁾ | 9,80 | 7,50 | 7,93 |
| Capitalisation (en €) | 45 545 448 | 63 329 148 | 88 219 596 |
| Nombre de parts | 223 262 | 310 437 | 432 449 |
| Nombre d'associés | 1 100 | 1 366 | 1 623 |
| 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 ISF égale Valeur de retrait.

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

n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers associés,

La croissance française a atteint 0,6 % sur 3 mois au 3^e trimestre 2017, confirmant la consolidation de la croissance française. L'Insee a revu à la hausse ses prévisions de croissance du PIB en 2017 à 1,9 %. Le taux de chômage en métropole au sens du Bureau International du Travail a toutefois augmenté en 3 mois, à 9,4 % (9,2 % au 2^e trimestre). Sur un an, il demeure en baisse de 0,3 point.

La confiance des ménages s'est accrue au 4^e trimestre 2017, étant 5 % au-dessus de la moyenne de longue période. L'année 2017 aura ainsi signé le retour de la confiance, pour la 1^{ère} fois depuis la crise de 2008.

Malgré une baisse en décembre, l'indice du climat des affaires du commerce de détail a crû au 4^e trimestre, et se situe à plus de 8 % au-dessus de la moyenne historique.

Le 4^e trimestre 2017 a été notamment marqué par l'ouverture des parcs d'activité commerciale "Promenade de Flandre" (60 000 m²) près de Tourcoing et de "Shopping Promenade Cœur Picardie" à Amiens (40 000 m²). Ces ouvertures illustrent la tendance actuelle : favoriser, au-delà de l'acte d'achat l'expérience client, avec par exemple, outre des espaces restauration, la présence d'activités de loisirs et de détente.

Comme les trimestres précédents, les meilleurs emplacements conservent la préférence des enseignes, et c'est là que les valeurs résistent le mieux.

Les premières tendances indiquent que les investissements en commerce devraient être en baisse en 2017, en partie dû à un manque d'offre. Le taux de rendement pour les meilleurs actifs commerciaux est stable, à 2,85 % à Paris fin 2017.

S'agissant de votre SCPI GEMMEO COMMERCE, le taux d'occupation financier est de 80,96 % au 4^e trimestre 2017.

Cette baisse s'explique en partie par des manques à gagner locatifs pour votre SCPI en raison de baisses de loyers et de franchises accordées sur Angoulins et Annemasse.

Le taux d'occupation financier serait de l'ordre de 85 % avec réintégration de l'ensemble des franchises.

Comme annoncé au trimestre précédent, votre SCPI a fait l'acquisition de deux portefeuilles de commerces, l'un constitué d'actifs "prime" (meilleurs emplacements) situés Avenue Victor Hugo (Paris) et l'autre plus diversifié dans toute la France, pour un montant total de 8 M€.

La collecte nette s'élève à environ 23 M€ en 2017, entièrement investie au 31/12/2017.

La distribution du 4^e trimestre 2017 s'établit à 1,93 € par part.

Les perspectives de résultat pour l'exercice 2018 sont en baisse. Nous prévoyons de verser pour les 3 premiers acomptes 1,93 € par part (base 7,72 € par part en rythme annuel) et d'ajuster le dernier acompte en fonction du résultat 2018 et du prévisionnel de l'année suivante.

S'agissant du 1^{er} acompte 2018 nous prévoyons de verser 1,93 € par part en avril 2018. Cette distribution sera composée d'un acompte sur le résultat du 1^{er} trimestre 2018 et de 0,40 € prélevés sur le report à nouveau de votre SCPI au titre d'un complément de dividende de l'exercice 2017.

Cette politique de distribution 2018 a pour objectif de faire converger la distribution et le résultat de l'année de la SCPI, pour protéger ainsi sa valeur.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2018.

Bien cordialement.

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

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€) |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------|------------------------------|--------------|---------------|-----------------------------|
| Retail Park - 17690 ANGOULINS | Commerces | Relocation | 1 375 | 30/10/2017 | 3/6/9 ans | 120 |

* Hors Taxes/Hors Charges

Principaux travaux en cours

Pas de travaux significatifs au cours du 4^e trimestre 2017.

Libérations significatives

Aucune libération significative au cours du 4^e trimestre 2017.

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 | Négociation avec des enseignes de fitness et loisirs |
| Chablais parc - 74100 ANNEMASSE | Commerces | 497 | 124 | En cours de commercialisation |

* Hors Taxes/Hors Charges

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

Acquisitions / Promesses d'acquisitions

| Adresse | A/PA*** | Type d'actif | Surface (m ²) | Prix d'acquisition AEM (en €) ** | Loyer annuel HT/HC* (en €) | Date d'acquisition/ Date de promesse |
|--|---------|--------------|---------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| 39/49/51 Av Victor Hugo - 75016 PARIS (6,10 % SCI) | A | Commerces | 32 | 1 197 443 | 36 416 | 13/10/2017 |
| Solstice - Portefeilles Commerce - FRANCE (6,10 % SCI) | A | Commerces | 869 | 7 197 310 | 280 438 | 27/10/2017 |

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

Cessions

Aucune cession au cours du 4^e trimestre 2017.

Patrimoine

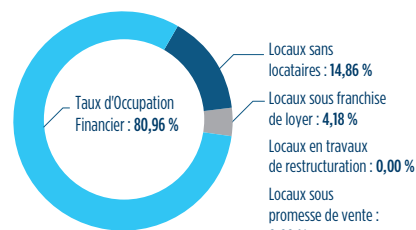


Retail Park - 17690 Angoulins



Chablais parc - 74100 Annemasse

Taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2017



Le taux d'occupation financier du 4^e trimestre 2017 est de 80,96 % contre 79,05 % au 3^e trimestre 2017.

Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4^e trimestre 2017 est de 99,10 % contre 96,44 % au 3^e trimestre 2017.

Acquisitions en 2017



39/49/51 Avenue Victor Hugo - 75016 Paris
Commerces

Marché des parts

Marché primaire

| | 2016 | 4 ^e trimestre 2017 | total année 2017 |
|---------------------------------------|------------|-------------------------------|------------------|
| Souscriptions | | | |
| Nombre de parts | 90 207 | 18 001 | 125 882 |
| Montant (en €) | 18 402 228 | 3 672 204 | 25 679 928 |
| Retraits | | | |
| Nombre de parts | 3 032 | 2 286 | 3 870 |
| Montant (en €) | 557 282 | 420 167 | 711 306 |
| 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 4^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 1020 €, prime d'émission incluse. 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 informerai sans délai l'Autorité des Marchés Financiers et convoquerai 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⁾

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⁾ | n.c. | 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).
n.c. : non communiqué en cours de calcul.

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.

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.

Nouveautés 2018

Valeur IFI (Impôt sur la fortune immobilière)

La valeur IFI par part sera transmise (début avril 2018) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2018.

PFU (Prélèvement forfaitaire unique)

A compter du 1^{er} 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.

A savoir ce trimestre

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI GEMMEO COMMERCE se tiendra le **lundi 11 juin 2018** à 14h00.

L'adresse exacte du lieu où se tiendra l'Assemblée sera précisée dans la convocation qui vous sera envoyée.

Nous vous rappelons que vous pouvez voter soit en étant présent à l'Assemblée, soit par correspondance, soit par procuration à l'aide du bulletin de vote qui sera joint à la convocation **ou par voie électronique**.

Renouvellement du Conseil de Surveillance :

Messieurs François-Noël BESSE-DESMOULIERES, Christian BOUTHIE, Daniel BUKOWIECKI et Max WATERLOT ont été nommés par l'Assemblée Générale du 5 juin 2015 pour un mandat de trois exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 11 juin 2018 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

4 postes sont donc à pourvoir.

Tout associé, répondant aux critères d'éligibilité rappelés ci-après, peut faire acte de candidature au Conseil de Surveillance, les membres sortants ayant la possibilité de se représenter une fois.

Rappel des règles statutaires et du règlement intérieur pour se porter candidat au Conseil de Surveillance :

- Nombre minimum de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Age maximum : Néant
- Nombre de mandats maximum dans les SCPI : 5 (sans distinction de la Société qui les gère)
- Durée du mandat : 3 ans
- Rééligible une fois

Informations à fournir pour la candidature au Conseil de Surveillance :

La lettre de candidature doit comporter les informations suivantes :

- Numéro d'associé,
 - Nom, prénoms, date de naissance et profession,
 - Adresse postale, adresse mail et numéro de téléphone,
 - Copie de la carte d'identité ou du passeport, en cours de validité
 - Nombre de parts détenues dans la SCPI,
 - Nombre de parts détenues dans d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier,
 - Nombre de mandats détenus dans d'autres SCPI non gérées par Amundi Immobilier,
- et être adressée par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 12 mars 2018 à :

Amundi Immobilier – Service Juridique
 Vie sociale
 Bureau 91A-05.J31
 90 Boulevard Pasteur – CS 21564
 75730 Paris Cedex 15

TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre candidature par courriel dans un délai de 15 jours suivant votre envoi, nous vous remercions de bien vouloir prendre contact avec nos Services

- par téléphone : 0820 04 10 30
- ou par mail : contact-immobilier@amundi.com
ou associe-amundi-immobilier@amundi.com

Assemblées Générales des SCPI : pensez à la voie électronique !

Nous vous proposons de recevoir le dossier de convocation et de voter aux Assemblées Générales en ligne. Pour bénéficier de cette option, il suffit de nous transmettre votre accord écrit en retournant le formulaire joint signé et complété.

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-value 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,
- 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

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