

Valable du :  
1<sup>er</sup> janvier 2016 au 31 mars 2016

Période analysée :  
1<sup>er</sup> octobre 2015 au 31 décembre 2015

## ■ Distribution des revenus

Dividende 2015 (avant imposition)	9,80 €
Acomptes de distribution 2015	
1 <sup>er</sup> trimestre (versement le 23/04/2015)	2,00 €
2 <sup>e</sup> trimestre (versement le 23/07/2015)	2,00 €
3 <sup>e</sup> trimestre (versement le 23/10/2015)	2,00 €
4 <sup>e</sup> trimestre (versement le 25/01/2016)	3,80 €
Prochain acompte prévu vers le 22/04/2016	

## ■ Chiffres clés

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
Nombre d'immeubles	3	4	6
Surface totale (en m <sup>2</sup> )	7 058	9 769	17 581
Taux d'occupation <sup>(1)</sup>	97,33 % <sup>(3)</sup>	96,21 % <sup>(3)</sup>	95,33 % <sup>(3)</sup>
Capital social (en €)	21 828 320	29 656 800	35 721 920
Valeur de réalisation par part (en €) <sup>(1)</sup>	184,98	183,53	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	180,20	183,80	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition <sup>(2)</sup>	4,00	8,00	9,80
Capitalisation (en €)	27 285 400	37 812 420	45 545 448
Nombre de parts	136 427	185 355	223 262
Nombre d'associés	675	923	1 100
Prix de souscription par part (en €)	200,00	204,00	204,00
Valeur de retrait par part (en €)	180,20	183,80	183,80

(1) Voir glossaire.

(2) Montant cumulé à la fin de la période.

(3) Moyenne annuelle.

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

# GEMMEO COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier de commerces à capital variable

## ■ ÉDITORIAL

Chers associés,

La Banque de France prévoit un atterrissage de la croissance à 1,2 % en France pour 2015 après un dernier trimestre en hausse de 0,3 %. Les prévisions de croissance du PIB dans la zone euro sont de 0,4 % par trimestre pour le premier semestre 2016. Cette croissance serait portée par la consommation des ménages et les investissements, favorisés par un environnement de taux et de prix du pétrole toujours bas.

Le marché du commerce est caractérisé par une demande soutenue, de la part des enseignes notamment dans le secteur de la beauté et de la restauration, sur les meilleurs emplacements dans certains centre-ville. Paris a profité de son attractivité touristique pour étoffer son offre luxe avec l'ouverture de 51 boutiques contre 34 en 2014.

Les investissements en commerce en 2015 sont en retrait de 30 % par rapport à 2014 qui avait été jugée exceptionnelle.

S'agissant de GEMMEO COMMERCE le taux d'occupation s'élève à 94,32 % au 4<sup>e</sup> trimestre 2015. Cette légère baisse s'explique par quelques cellules vides dans la galerie commerciale du Havre.

Au cours du 4<sup>e</sup> trimestre votre SCPI a réalisé une acquisition à Boulogne-Billancourt pour un montant de 13,6 M€ loué à une grande enseigne nationale de distribution avec un bail de 9 ans ferme.

Un 4<sup>e</sup> acompte de 3,80 € par part a été versé en janvier 2016 portant la distribution 2015 à 9,80 € par part, conformément au prévisionnel.

Compte tenu de l'évolution du taux d'occupation et afin de préserver le report à nouveau (réserves), la Société de Gestion envisage au titre de l'exercice 2016, de verser une distribution de 2 € par part et par trimestre et d'ajuster éventuellement le dernier acompte en fonction des événements intervenus au cours de l'année.

Nous vous remercions de votre confiance et vous souhaitons une belle et heureuse année 2016.

Bien cordialement.

**Julien Roqueta**  
Gérant de la SCPI

## Situation locative du trimestre

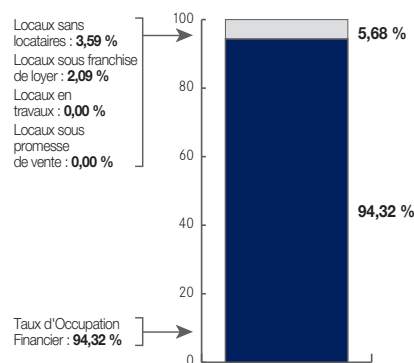
### Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 96,22 % contre 89,32 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

### Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier du 4<sup>e</sup> trimestre 2015 est de 94,32 % contre 96,20 % au 3<sup>e</sup> trimestre 2015.

### Taux d'occupation financier



### Principaux manques à gagner locatifs

Adresse	Type de surface	Surface vacante (m <sup>2</sup> )	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Galerie commerciale Grand Cap au HAVRE (18,33 % de la SCI) <sup>(1)</sup>	Commerce	454	91
Galerie commerciale de Chenove (25 % de l'indivision) <sup>(1)</sup>	Commerce	263	56

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

## Évolution du patrimoine

### Acquisitions

Adresse	Type d'actif	Surface (en m <sup>2</sup> )	Prix d'acquisition AEM* (en €)	Loyer annuel HT/HC** (en €)	Date d'acquisition
57, quai Georges Gorse 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT	Commerce	2 637	13 630 000	680 000	02/11/2015
<b>Total Acquisitions</b>		<b>2 637</b>	<b>13 630 000</b>	<b>680 000</b>	

\* Acte En Main - \*\* Hors Taxes/Hors Charges.

### Cessions

Aucune cession au cours du 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

### Patrimoine



Fontenay-sous-Bois (94)



Chablais - Annemasse (74)



Chenove (21)



Chablais - Annemasse (74)



Centre commercial Grand Cap - le Havre (76)

## Acquisitions



Quai Georges Gorse – Boulogne-Billancourt (92)



ZAC Les Fourneaux - Angoulins (17)



## Marché des parts

### Marché primaire

	2014	4 <sup>e</sup> trimestre 2015	total année 2015
<i>Souscriptions</i>			
Nombre de parts	49 783	10 735	39 227
Montant (en €)	10 155 732	2 189 940	8 002 308
<i>Retraits</i>			
Nombre de parts	855	845	1320
Montant (en €)	157 149	155 311	242 616
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 4<sup>e</sup> trimestre 2015.

### 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<sup>er</sup> 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.

Si l'avait 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 achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

## Performances

### Taux de distribution sur valeur de marché <sup>(1)</sup>

	2015	2014	2013	2012
Distribution (€)	9,80	8,00	4,00	-
dont RAN et/ou PVI <sup>(2)</sup> en %	n.c.	0,00 %	0,00 %	-
Prix n (€)	204	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 PFL 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.  
n.c. non communiqué, en cours d'établissement.

### Variation du prix moyen de la part frais et droits inclus sur l'année <sup>(3)</sup>

	2015	2014	2013	2012
Prix n	204	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.

## Convocation aux Assemblées Générales et vote en ligne

A compter de 2016, vous pourrez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

Pour bénéficier de cette consultation en ligne, il vous suffit de nous donner votre accord écrit en retournant le formulaire joint complété et signé.

Si en 2015, vous aviez déjà adhéré à ce dispositif pour cette SCPI, vous avez en 2016 l'opportunité, si vous le souhaitez d'élargir cette option à l'ensemble des SCPI que vous détenez.

## Vie Sociale

L'Assemblée Générale de la SCPI GEMMEO COMMERCE se tiendra **le mardi 7 juin 2016 à 15 H 30**.

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

Le Conseil de Surveillance a été intégralement renouvelé lors de l'Assemblée Générale du 05 juin 2015. Toutefois, conformément aux dispositions transitoires des statuts ayant pour but de permettre le renouvellement par tiers chaque année du Conseil, certains membres ont été élus exceptionnellement pour un mandat d'un seul exercice expirant lors de l'Assemblée Générale du 07 juin 2016 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2015.

Quatre postes sont donc à pourvoir.

Tout associé 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-maximum de membres du Conseil : de 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Nombre de mandats maximum dans des SCPI : 5
- 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

et doit être adressée **par lettre recommandée avec accusé de réception avant le 02 mars 2016** à :

Amundi Immobilier – Service Juridique  
Bureau 91A-05.J30  
90 Bd Pasteur – CS 21564  
75730 Paris Cedex 15

#### TRÈS IMPORTANT

Si vous n'avez pas reçu d'accusé de réception de votre courrier 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](mailto:contact-immobilier@amundi.com)

ou [associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

## Fiscalité

### Fiscalité des revenus et plus-values des SCPI (pour les 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-value

S'agissant des 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.

### Valeur ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2016) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera aussi communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2016.

## 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



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  
90 boulevard Pasteur  
CS 21564  
75730 Paris Cedex 15



[associe-amundi-immobilier@amundi.com](mailto:associe-amundi-immobilier@amundi.com)

## Pour plus d'informations ou si vous souhaitez souscrire

Sont disponibles sur le site internet de la Société de Gestion

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

- la note d'information et les statuts,

- les bulletins de souscription et de retrait.

## 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

Adresse postale : 90 Boulevard Pasteur - CS 21564 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 15 666 374 € - 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)

Crédit photo : Christophe Audebert, Béangère Lomont, Hybride Diffusion

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

IMMOBILIER