Amundi ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER

GEMMEO COMMERCE

Société Civile de Placement Immobilier de commerces à capital variable

Bulletin d'information du 4e trimestre 2016
Valable du : 1er janvier 2017 au 31 mars 2017
Période analysée : 1er octobre 2016 au 31 décembre 2016

Distribution des revenus

Dividende 2016 (avant imposition)	7,50 €
Acomptes de distribution 2016	
1er trimestre (versement le 22/04/2016)	2,00 €
2e trimestre (versement vers le 22/07/2016)	2,00 €
3e trimestre (versement vers le 22/10/2016)	2,00 €
4e trimestre (versement vers le 24/01/2017)	1,50 €
Prochain acompte prévu vers le 24/04/2017	

Chiffres clés

	31/12/14	31/12/15	31/12/16
Nombre d'immeubles	4	6	12
Surface totale (en m²)	9 769	17 581	20 677
Taux d'occupation (1)	96,21 % (3)	94,32 %(3)	89,13 % (3)
Capital social (en €)	29 656 800	35 721 920	49 669 920
Valeur de réalisation par part (en €) (1)	183,53	178,94	n.c.
Valeur ISF par part (en €)	183,80	183,80 (4)	n.c.
Dividende brut par part (en €) avant imposition (2)	8,00	9,80	7,50
Capitalisation (en €)	37 812 420	45 545 448	63 329 148
Nombre de parts	185 355	223 262	310 437
Nombre d'associés	923	1 100	1 366
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.
n.c. : non communiqué, en cours d'établissement.

Chers associés,

Le contexte économique demeure encore fragile avec un PIB en très légère progression au 3e trimestre 2016 (+0,2 %) après une baisse au 2e trimestre. Au 3e trimestre, les dépenses de consommation des ménages sont encore stables et les investissements des entreprises non financières accusent une baisse de 0,4 %.

Beaucoup d'enseignes poursuivent leur stratégie d'implantation engagée depuis plusieurs années : privilégier les artères et villes les plus dynamiques au détriment des axes jugés plus secondaires. Selon l'emplacement, les différences d'évolution des valeurs locatives continuent à être marquées.

Par ailleurs, l'indicateur du climat des affaires du commerce de détail a augmenté au cours du 4e trimestre 2016 pour atteindre son point haut depuis 6 ans.

Bien qu'en recul annuel de 10 % après une très bonne année 2015, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise français a été actif en 2016 et représente près de 24 Mds € pour les bureaux, la logistique, les locaux d'activité et les commerces avec ce trimestre de grandes transactions dont une de 1 Md €.

Malgré la légère hausse des OAT à 10 ans (taux d'emprunt d'Etat) ce trimestre, la forte appétence des investisseurs pour les actifs immobiliers sécurisés et bien placés conjuguée à une offre restreinte ont maintenu la pression sur les taux de rendement des meilleurs actifs (prime). Ils sont proches de 3 % pour les bureaux et de 2,85 % pour les commerces parisiens.

S'agissant de GEMMEO COMMERCE, le taux d'occupation financier annuel est de 89,13 %.

Les principales évolutions locatives concernent les actifs suivants :

- Nous renégocions les loyers des enseignes du Centre Commercial du Havre afin de maintenir l'occupation de cet actif.
- 3 départs de locataires à Angoulins impactant le taux d'occupation financier. Nous sommes depuis en négociations avancées avec 2 nouveaux locataires pour une mise en location courant 1er trimestre 2017.

Au cours du 4e trimestre, GEMMEO COMMERCE a fait l'acquisition d'un portefeuille diversifié composé de 6 centres commerciaux pour un montant de 13,8 M€ et a également signé une promesse d'acquisition pour un portefeuille de commerces de pieds d'immeubles situés à Paris.

La collecte nette s'élève à environ 18 M€ en 2016, entièrement engagés au 31/12/2016 via ces 2 portefeuilles.

La distribution du trimestre est ramenée à 1,50 € par part portant la distribution 2016 à 7,50 € par part. La Société de Gestion envisage des acomptes en 2017 de 2 € par part les 3 premiers trimestres (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.

Cette politique de distribution pour 2016 et 2017 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 2017.

Bien cordialement.

Julien Roqueta
Gérant de la SCPI

Situation locative du trimestre (Toutes les données sont indiquées en quote-part GEMMEO COMMERCE)

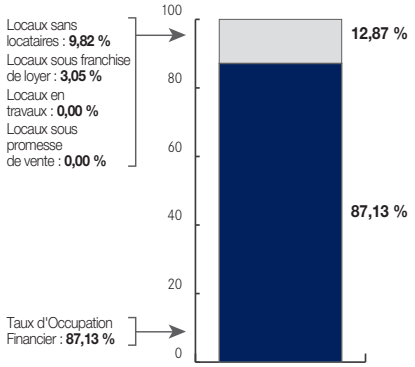
Taux d'encaissement

Le taux d'encaissement du 4e trimestre 2016 est de 91,08 % contre 86,52 % au 3e trimestre 2016.

Taux d'occupation financier

Le taux d'occupation financier du 4e trimestre 2016 est de 87,13 % contre 87,63 % au 3e trimestre 2016.

Taux d'occupation financier du 4e trimestre 2016



Principales locations / relocations

Adresse	Type de surface	Relocation / Location	Surface (en m²)	Date d'effet	Durée du bail	Loyer annuel HT/HC (en K€)
Centre commercial Grand Cap - 76600 LE HAVRE (18,33 % SCI)	Commerces	Relocation	89,46	15/10/2016	Dérogatoire	107,34
Centre commercial Grand Cap - 76600 LE HAVRE (18,33 % SCI)	Commerces	Relocation	72,04	31/10/2016	3/6/9/10 ans	57,63

* Hors taxes/Hors charges

Libérations significatives

Adresse	Type de surface	Surface (en m²)	Date d'effet	Perte annuelle de loyer HT/HC * (en K€)	Loyer annuel de marché HT/HC* (en K€)
Centre commercial Grand Cap - 76600 LE HAVRE (18,33 % SCI)	Commerces	26,76	18/12/2016	14,70	8,2
Centre commercial Grand Cap - 76600 LE HAVRE (18,33 % SCI)	Commerces	35,22	15/12/2016	10,56	10,1

* Hors taxes/Hors charges

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	Commerces	1 925	193	Prospect en activité "loisirs" pour prise à bail de 1 250 m² au T1 2017

* 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 (m²)	Prix d'acquisition AEM (en €)**	Loyer annuel HT/HC* (en €)	Date d'acquisition/ Date de promesse
Portefeuille de 6 centres commerciaux (7,1 % SCI)	A	Commerce	3 096	13 820 457	754 206	28/12/2016
Portefeuille de commerces parisiens Place Clichy	PA	Commerce	327	7 700 000	288 704	20/12/2016

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

Cessions

Aucune cession au cours du 4e trimestre 2016.

Patrimoine

Quai Georges Gorse - Boulogne-Billancourt (92)

ZAC Les Fourneaux - Angoulins (17)

Fontenay-sous-Bois (94)

Chablais - Annemasse (74)

Chenove (21)

Chablais - Annemasse (74)

Centre commercial Grand Cap - le Havre (76)

Marché des parts

Marché primaire

	2015	4e trimestre 2016	Total année 2016
Souscriptions			
Nombre de parts	39 227	40 069	90 207
Montant (en €)	8 002 308	8 174 076	18 402 228
Retraits			
Nombre de parts	1 320	830	3 032
Montant (en €)	242 616	152 554	557 282
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 4e trimestre 2016.

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 1er 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.

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 achète) et le cessionnaire (celui qui vend).

Performances

Taux de distribution sur valeur de marché (1)

	2016	2015	2014	2013	2012
Distribution (€) dont RAN et/ou PVI (2) en %	7,50 0,00 %	9,80 0,00 %	8,00 0,00 %	4,00 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) RAN : Report à nouveau, PVI : Plus-value immobilière.

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

Assemblée Générale

L'Assemblée Générale de la SCPI GEMMEO COMMERCE se tiendra le **mercredi 07 juin 2017 à 16H00**.

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.

Convocation aux Assemblées Générales et vote en ligne

Depuis 2016, vous pouvez accéder à votre dossier de convocation et voter aux Assemblées Générales en ligne.

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

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 de deux exercices expirant lors de l'Assemblée Générale du 07 juin 2017 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Quatre 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-maximum de membres du Conseil : 7 à 12
- Nombre minimum de parts : 5
- Nombre de mandats maximum dans des SCPI (sans distinction de la Société de Gestion) : 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 15 mars 2017 à :

Amundi Immobilier – Service Juridique
Bureau 91A-05.J31
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
ou associe-amundi-immobilier@amundi.com

Valeur ISF

La valeur ISF par part sera transmise (début avril 2017) avec les informations fiscales prévues pour remplir les déclarations de revenus et sera communiquée dans le bulletin trimestriel d'information à paraître en mai 2017.

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-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.

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

Plus d'informations, 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

Amundi ASSET MANAGEMENT IMMOBILIER