

### SCPI Commerce



#### Caractéristiques

Type de Produit	SCPI
Type de support	Société à capital variable
Classe d'actifs	Immobilier de commerce
Date de création	04/01/2012
Durée de vie statutaire de la SCPI	99 ans
Prix de la part	200 € TTC (commission de souscription incluse)
Minimum de souscription	5 parts lors de la première souscription, 1 part ensuite
Commission de souscription	9,261% HT du montant (soit 9,9 % TTC au 01/01/2011 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), prime d'émission incluse, des augmentations de capital réalisées. Cette commission de souscription est destinée : - à hauteur de 6% TTI (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1° e du Code Général des Impôts), à couvrir les frais de collecte des capitaux, - à hauteur de 3,261% HT, soumis à TVA (à titre indicatif, 3,9% TTC au 01/01/2011 par application du taux de TVA en vigueur à cette date), à couvrir les frais de recherche d'investissements des capitaux, de préparation et de réalisation des augmentations de capital.
Commission de gestion annuelle	9,95 % HT (soit 11,9 % TTC au 01/01/2011 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) des produits locatifs HT encaissés par la SCPI et des produits financiers nets encaissés par la SCPI.
Commission de cession	Suivant les cas de cession, - si la cession intervient par l'intermédiaire de la Société de gestion : une commission de cession égale à 5 % HT (à titre indicatif, 5,98 % TTC au 01/01/2011 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur. - si la cession intervient sans intervention de la Société de gestion : • Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts, par voie de succession, divorce ou donation : une commission forfaitaire de 100 euros HT (à titre indicatif 119,60 euros TTC au 01/01/2011 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par type d'opération, quel que soit le nombre de parts, • Pour le remboursement des frais de constitution de dossier lors d'un transfert de parts par voie de cession de gré à gré une somme forfaitaire de 80 euros HT (à titre indicatif, 95,68 euros TTC au 01/01/2011 par application du taux de TVA en vigueur à cette date) par acte. Les droits d'enregistrement versés au Trésor Public au 01/01/2011, sauf en cas de transfert de parts, sont de 5 % du prix d'exécution ou de cession, à la charge de l'acheteur dans le cas de cession avec intervention de la Société de gestion, et au choix des parties dans le cas de cession de gré à gré.
Durée de placement recommandée	8 ans minimum
Liquidité	La demande de sortie est possible à tout moment au prix de retrait en vigueur au moment de la demande. Le prix de retrait à l'origine est de 180,20 euros par part. La Société de gestion ne garantit ni le retrait ni la cession des parts
Délai de naissance des parts	1er jour du quatrième mois suivant la date de souscription.
Distribution potentielle des revenus	Trimestrielle. Les dividendes potentiels dépendent des résultats annuels de la SCPI et des décisions des associés en Assemblée Générale.

## Gemmeo Commerce

Investir indirectement dans de l'immobilier de commerce, principalement en France, pour une durée recommandée de 8 ans minimum.  
Souscription ouverte à partir du 7 février 2012.

### ■ Qu'est-ce que Gemmeo Commerce ?

La SCPI Gemmeo Commerce offre l'opportunité de compléter la diversification de son patrimoine avec de l'immobilier de commerce. La SCPI présente un risque de perte en capital.

- **Gemmeo Commerce est un placement immobilier concret.**
- **Sa vocation est d'acquérir de biens variés** par leur taille, leurs locataires et leur situation géographique.
- **Ses investissements sont majoritairement répartis sur le territoire français**, notamment à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales. La SCPI pourra selon les opportunités investir dans le reste de l'Europe.
- **L'immobilier de commerce est un secteur d'investissement généralement peu accessible en direct** pour les particuliers. Gemmeo Commerce offre ainsi la possibilité d'accéder indirectement à cette classe d'actif différenciée.

### ■ Le commerce : une thématique spécifique et multi facettes

- **L'immobilier commercial recouvre plusieurs segments majeurs et complémentaires**, dans lesquels Gemmeo Commerce peut investir : **les rues commerçantes de centre-ville, les centres commerciaux et les parcs d'activités commerciales, chacun ayant des fonctionnements et des acteurs spécifiques.**
- **Ce secteur d'investissement est soumis à un cadre juridique strict** en termes d'aménagement du territoire et de contrôle des implantations.
- **L'immobilier de commerce dépend notamment du niveau de consommation des ménages**, qui a progressé régulièrement depuis 50 ans, à l'exception de l'année 1993 (source : INSEE – *La consommation des ménages depuis cinquante ans*).
- **L'immobilier de commerce offre un rendement global à long terme supérieur à d'autres secteurs immobiliers**, tels que l'immobilier résidentiel ou même de bureaux (source : IPD - *Les résultats des indices IPD 2010*).

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## Fiscalité

- Les bénéfices provenant d'une SCPI sont imposables au titre de
  - **l'impôt sur le revenu** pour les personnes physiques
  - **l'impôt sur les sociétés** s'il s'agit de personnes morales
- Les revenus locatifs de la SCPI sont fiscalisés en transparence chez l'associé au titre de **revenus fonciers**, la fiscalité des autres produits générés par la SCPI étant déterminée selon les règles applicables à chaque catégorie (**revenus de capitaux mobiliers et plus-values immobilières**)

## Comment souscrire

- Il est possible de souscrire à des parts de la SCPI à tout moment, au prix de souscription en vigueur.  
Pour plus d'informations, renseignez-vous auprès de votre conseiller habituel.

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

Ce document, non contractuel et ne faisant pas partie des documents habituellement certifiés par les commissaires aux comptes, est fourni à titre d'information par Amundi Immobilier, à partir d'informations publiques et d'estimations d'Amundi Immobilier. Les informations contenues dans ce document peuvent par conséquent être modifiées sans préavis.

Amundi Immobilier ne peut en aucun cas être tenu responsable pour toute décision prise sur la base d'une information contenue dans ce document.

Bien que les aspects juridiques et/ou fiscaux de l'opération puissent être évoqués dans le présent document pour faciliter la compréhension du sujet, il ne saurait constituer une quelconque recommandation ou avis juridique et/ou fiscal. Il ne constitue pas non plus une recommandation, une sollicitation d'offre, ou une offre d'achat ou de vente de parts de SCPI.

## ■ Une stratégie à l'écoute des tendances de consommation et des opportunités d'acquisition

**S'appuyant sur des études sur le mode de vie et de consommation des Français, la politique d'investissement de Gemmeo Commerce se focalise sur des biens en phase avec les tendances de consommation.**

**Pour obtenir un bon équilibre entre valorisation et produits issus de la location des immeubles**, et en fonction des opportunités d'achat, Gemmeo Commerce cible à la fois :

- **des boutiques en pieds d'immeubles de centres-villes**, pour leur potentiel de valorisation en capital
- **des parcs d'activités commerciales**, pour leur potentiel de rendement
- accessoirement, et en fonction des capacités d'investissement de la SCPI, des galeries commerciales ou des centres commerciaux

Dans le cadre de la diversification de son patrimoine, la SCPI pourra également détenir des hôtels.

Ni le capital ni le rendement ne sont garantis.

**La sélection des immeubles de Gemmeo Commerce fait appel à plusieurs critères :**

- **la situation géographique** : en France, dans des bassins d'emploi et de consommation importants tant en nombre de consommateurs, qu'en niveau de pouvoir d'achat,
- **l'offre alternative et concurrente peu présente sur le même site**,
- **la qualité de la localisation et la visibilité du commerce sur son site**,
- **la solidité financière de l'enseigne locataire**,
- l'existence d'un loyer éventuellement faible qui pourra à terme être réévalué, ou d'un bail de longue durée.

## ■ Une gestion professionnelle, moyennant une commission de gestion annuelle

**Avec Gemmeo Commerce, le client est déchargé de toutes les préoccupations liées à l'investissement en direct**, moyennant une commission de gestion annuelle.

**La gestion de la SCPI est en effet assurée par Amundi Immobilier**, spécialisée dans la gestion d'actifs pour compte de tiers qui bénéficie de près de 40 ans d'expérience, n°2 du marché des SCPI en France (source : IEIF – Février 2011).

**Amundi Immobilier dispose d'un savoir-faire dans l'acquisition et la gestion d'immeubles d'entreprise**, qu'il s'agisse de bureaux ou de commerces. Ils représentent 75 % de ses actifs sous gestion, au 31/12/2010. La gestion des actifs commerciaux est réalisée par une équipe spécialisée d'Amundi Immobilier. (source : Amundi Immobilier).

## ■ Points de vigilance pour le client

- Il s'agit d'un investissement long terme (recommandation : 8 ans minimum).
- Il existe un risque de perte en capital en cas de revente.
- Un risque de perte en capital à terme est possible selon l'état du marché immobilier d'entreprise français à la liquidation de la SCPI.
- La Société de gestion ne garantit pas le rachat (ou la vente des parts). La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie.
- La performance et le versement de dividende ne sont pas garantis.
- Dans le cas d'un financement par emprunt, si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, le client devra payer la différence.
- Les associés de la SCPI ne sont pas fiscalisés sur les dividendes perçus mais en transparence sur la quote-part des revenus locatifs (fonciers) ou immobiliers (plus-values) ou financiers (trésorerie) générés par la SCPI