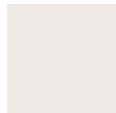
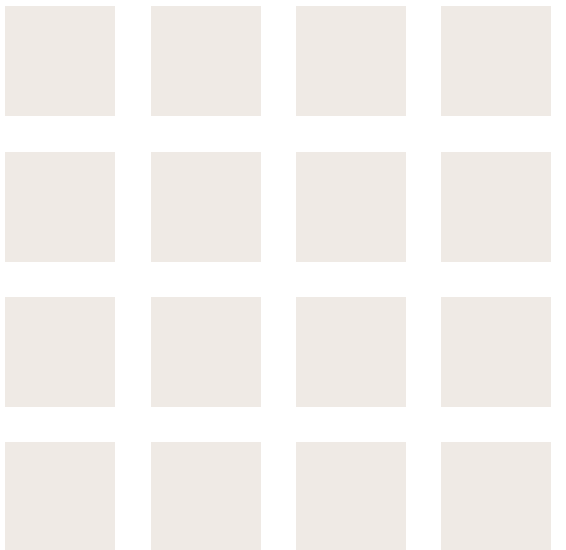
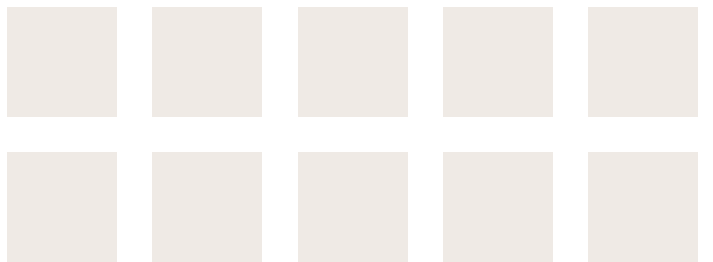


GEMMEO COMMERCE



Rapport annuel 2016



SOMMAIRE

Organes de Gestion et de contrôle	2
Chiffres clés 2015	3
Rapport de la Société de Gestion	4
Tableaux annexes	15
Situation des investissements au 31 décembre 2015	18
Comptes annuels au 31 décembre 2015	20
Règles et méthodes comptables	22
Compléments d'informations	23
Rapport spécial de la Société de Gestion	26
Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance	28
Rapports général et spécial du Commissaire aux Comptes	29
Texte des Résolutions	31
Annexe I - Recommandations pratiques pour voter	35

Organes de gestion et de contrôle

au 31 décembre 2016

Société de Gestion : Amundi Immobilier

S.A. au capital de 16 684 660 €

Siège social : 91/93 boulevard Pasteur – 75015 Paris

Président	Fathi JERFEL
Directeur Général	Jean-Marc COLY
Directeur Général Délégué	Julien GENIS
Administrateurs	Olivier TOUSSAINT Pedro ARIAS

Conseil de Surveillance - Gemmeo Commerce

Président	François-Noël BESSE-DESMOULIERES
Vice-Président	Christian BOUTHIE
Secrétaire	Daniel BUKOWIECKI
Membres	Max WATERLOT Hervé HIARD Alain MAZUE AMUNDI IMMOBILIER

Commissaires aux comptes

Titulaire	Cabinet MAZARS
Suppléant	Madame Virginie CHAUVIN

Expert externe en évaluation

CUSHMAN & WAKEFIELD

Dépositaire

CACEIS BANK FRANCE

Chiffres clés

au 31 décembre 2016

Date de création	2012
Nombre de parts	3 10 437
Nombre de parts en jouissance	267 461
Nombre de parts moyenne en jouissance	238 314
Valeur de réalisation	52 047 258,40 €
Nombre d'associés	1 366
Nombre d'immeubles (directs et indirects)	12
Surface du patrimoine	20 677 m ²
Nombre de locataires	303
Taux d'occupation financier annuel	89,13 %
Résultat par part	7,25 €
Dividende par part (non optant au PFNL)	7,50 €
Dividende par part (optant au PFNL)	7,50 €
Report à nouveau par part ⁽¹⁾ (après affectation du résultat 2016) (RAN)	0,72 €

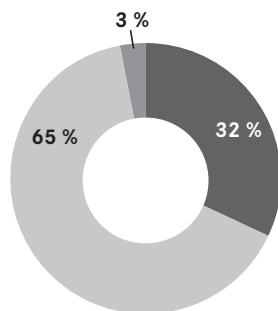
PFNL : prélèvement forfaitaire non libératoire

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Répartition du patrimoine

Répartition du patrimoine

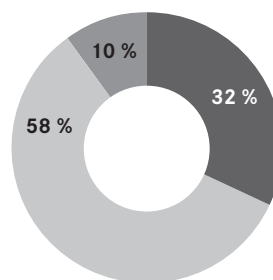
Valeurs vénale par zones géographiques



- Ile-de-France : 65 %
- Province : 32 %
- Paris : 3 %

Répartition du patrimoine

Par type de locaux



- Pied d'immeuble : 32 %
- Galeries et centres commerciaux : 58 %
- Retail Park : 10 %

Rapport de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte pour vous rendre compte de l'activité de votre Société au cours de l'année 2016 et soumettre à votre approbation les comptes annuels.

Nous évoquerons tout d'abord le contexte de l'immobilier tertiaire en 2016 et les éléments marquants de la vie des SCPI au cours de cette même année.

Nous aborderons ensuite, par le biais de la présentation des comptes, les principaux points relatifs à la gestion de la SCPI Gemmeo Commerce.

Le contexte macro-économique

L'année 2016 a été marquée par deux événements politiques inattendus : le vote des Britanniques en faveur de la sortie du Royaume-Uni de l'Union Européenne, en juin, puis l'élection de Donald Trump à la présidence des Etats-Unis, en novembre. En fin d'année, la visibilité concernant les conséquences de ces deux événements restait très limitée.

En France, la croissance du PIB a rebondi en fin d'année mais a été modérée sur l'ensemble de 2016, à 1,1 % soit légèrement moins qu'anticipée. En zone euro, la reprise économique a continué en 2016, quoique toujours à un rythme plus lent que lors des cycles précédents et avec d'importantes différences entre pays : fort rebond en Espagne, croissance soutenue en Allemagne, faiblesse récurrente en Italie.

Sur un plan monétaire, au vu de la croissance et de l'inflation toujours faibles, et compte tenu des risques persistants, la Banque Centrale Européenne a maintenu une politique très accommodante. Elle a ainsi, notamment, baissé ses taux directeurs en mars 2016 et décembre 2016, et a déclaré en décembre 2016 qu'elle réduirait, à partir d'avril 2017, le volume mensuel de son programme d'achat de créances (de 80 à 60 Mds d'euros) mais étendrait sa durée au moins jusqu'en décembre 2017 (contre mars 2017 annoncé précédemment).

La conjoncture immobilière - Le marché des commerces en France

Les enseignes poursuivent leurs stratégies de repositionnement

Les dépenses de consommation des ménages en France ont rebondi en 2016, avec + 1,8 % soit la plus forte augmentation en 9 ans.

Malgré la baisse du nombre de touristes étrangers liée notamment aux attentats, le climat des affaires du commerce de détail s'est amélioré : en décembre 2015 l'indice synthétique du climat des affaires de ce secteur était 3,5 % en deçà de sa moyenne longue période, passant en décembre 2016 à 3,1 % au-dessus. Comme l'évolution de la loi le permet, des grandes enseignes et des grands magasins ouvrent le dimanche.

Pieds d'immeubles :

La politique immobilière des enseignes nationales et internationales continue à favoriser les meilleurs emplacements, à l'image d'Apple qui a officialisé sa future installation sur les Champs-Élysées à Paris. Si offre en ligne et en magasin sont souvent complémentaires, les emplacements secondaires ont été moins demandés par ce type d'utilisateurs (enseignes nationales et internationales). Les valeurs locatives des meilleures localisations sont globalement stables sur 1 an, tandis qu'elles ont tendance à baisser sur les axes secondaires.

Centres Commerciaux :

2016 aura été une année faste pour les livraisons de centres commerciaux : avec près de 300 000 m² livrés, 2016 a été la 2^e année à voir le plus de m² livrés, notamment en raison d'extensions. Si d'après le Conseil National des Centres Commerciaux (CNCC) le chiffre d'affaires des centres commerciaux a diminué de 0,9% en 2016, ceux-ci poursuivent leur stratégie d'amélioration de l'expérience du consommateur dans sa visite du Centre Commercial, notamment via l'utilisation du digital (offres sur mesure, écrans interactifs, etc...). Comme pour les commerces de pied d'immeubles, les valeurs locatives résistent sensiblement mieux dans les centres commerciaux à fort rayonnement, au détriment des centres commerciaux secondaires.

Retail parks ou Parcs d'activités commerciales :

Les *retail parks*, suivent la même tendance : volonté d'améliorer l'expérience client via leur modernisation. Les valeurs locatives se maintiennent pour les meilleurs actifs.

Résumé de l'activité de la SCPI Gemmeo Commerce en 2016

Pour l'exercice 2016 le taux d'occupation financier de Gemmeo Commerce oscille autour des 90 %.

La SCPI a réalisé 14 millions d'euros d'investissement sur l'année au travers d'une prise de participation dans un portefeuille de 6 centres commerciaux 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 millions en 2016, entièrement engagée au 31/12/2016 via ces 2 portefeuilles.

En 2016, le résultat a été de 7,25 € par part avec une distribution de 7,50 €.

Des volumes investis corrects mais pénalisés par un manque d'offre

Près de 3,7 Mds d'euros ont été investis en actifs commerciaux français en 2016. En baisse pour la 2^e année consécutive, ce volume reste cependant supérieur à sa moyenne décennale.

Les commerces demeurent la 2^e classe d'actif après les bureaux, même si leur part dans l'investissement total (y compris hôtels), est en baisse, à 14 %. Ce mouvement est considéré comme la conséquence d'un manque d'offre et non comme une désaffectation de la part des investisseurs.

Les commerces de pied d'immeuble ont représenté plus de 40 % des volumes d'investissement en commerces. Les investisseurs ont suivi le comportement des enseignes, privilégiant les meilleurs emplacements. Cela a favorisé une nouvelle baisse des taux de rendement prime (des meilleurs emplacements) pour cette classe d'actif, autour de 2,85 %.

Le segment des centres commerciaux a été moins actif en 2016 avec moins d'1 Md d'euros investis sur cette classe d'actifs, une contreperformance expliquée par le manque d'offre. Le taux de rendement pour les meilleurs centres est cependant resté stable en 1 an, à 3,5 %.

Les retail parks ont de leur côté vécu une année record en termes de volumes. Leur taux de rendement prime a baissé en 2016, étant proche de 4,5 % en fin d'année.

Les perspectives 2017

Au niveau économique, le scénario central est celui de la poursuite de la reprise économique modérée en Europe continentale. La croissance du PIB français devrait ainsi être proche de 1,2 % en 2017. Les taux à 10 ans devraient augmenter légèrement en 2017 par rapport à 2016, ce qui est par exemple déjà le cas pour la France depuis le 4^e trimestre 2016. Notons aussi que l'environnement reste incertain, avec notamment le début des négociations du Brexit et un calendrier électoral chargé en Europe avec des élections majeures aux Pays-Bas, en France, en Allemagne, et potentiellement en Italie.

Sources : CBRE, CNCC, Cushman & Wakefield, Insee, Les Echos

Les perspectives 2017 de la SCPI Gemmeo Commerce

Compte tenu de l'évolution du taux d'occupation et afin de constituer le report à nouveau (réserves), la Société de Gestion envisage au titre de l'exercice 2017, 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.

Les comptes de Gemmeo Commerce

Présentation simplifiée du compte de résultat, des dividendes et des valeurs de la SCPI

(en euros)	31 décembre 2015 (a)	31 décembre 2016 (b)	var. (b-a)/a
Produits			
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	2 140 745,11	2 809 947,08	31 %
Produits financiers ⁽²⁾	237 664,54	60 014,11	-75 %
Sous-total	2 378 409,65	2 869 961,19	21 %
Charges immobilières (3)	-39 453,97	-59 917,88	52 %
Frais généraux	-288 556,62	-429 538,88	49 %
Travaux de remise en état			
Provisions nettes ⁽⁴⁾	-24 746,69	-335 294,89	ns
Provisions pour charges non récupérables	-31 185,56	-47 414,22	52 %
Charges financières sur emprunts	-122 170,35	-269 048,98	120 %
Résultat exceptionnel	1,71	-180,12	ns
RÉSULTAT COMPTABLE	1 872 298,51	1 728 566,22	-8 %
Résultat comptable par part	9,81	7,25	-26 %
Dividendes par part sur Non-Optant	-9,80	-7,50	-23 %
R.A.N. comptable après affectation du résultat par part ⁽⁵⁾	0,89	0,72	-19 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) les produits financiers correspondent aux dividendes perçus de la SCI AGC,

(3) charges d'entretien du patrimoine non récupérables,

(4) y compris les pertes sur créances irrécouvrables,

(5) le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Les produits

(en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
Produits de l'activité immobilière ⁽¹⁾	2 140 745,11	2 809 947,08	31 %
Produits financiers ⁽²⁾	237 664,54	60 014,11	-75 %
Total	2 378 409,65	2 869 961,19	21 %

(1) loyers et produits annexes de gestion locative,

(2) les produits financiers correspondent aux dividendes perçus de la SCI AGC.

Le taux d'occupation

Le taux d'occupation financier était de 93,25 % au 1^{er} trimestre, de 87,77 % au 2^e trimestre, de 87,63 % au 3^e trimestre, et de 87,13 % au 4^e trimestre 2016.

Le taux d'occupation financier annuel est de 89,13 % en 2016⁽¹⁾.

Ce taux d'occupation exprime le rapport entre le montant des loyers effectivement facturés et le total des loyers qui seraient facturés si la totalité du patrimoine était louée.

(1) Depuis le 1^{er} trimestre 2012, une nouvelle méthode de calcul a été préconisée par l'Aspim, en accord avec l'AMF. Celle-ci intègre désormais l'intégralité des immeubles du patrimoine de la SCPI (y compris les actifs en vente ou pour lesquels d'importants travaux empêchent la commercialisation auprès de futurs locataires) et est retraitée afin d'impacter le taux d'occupation financier des accompagnements consentis aux locataires (franchise de loyer).

Les locaux vacants (en quote-part)

Au 31 décembre 2016, le stock de locaux vacants s'élevait à 3 082 m² ainsi répartis :

Répartition par zone géographique (en m ²)	Bureaux	Activités	Commerces	Total
Paris			11 m ²	
Ile-de-France				
Province			3 071 m ²	
Total				

Les baux 2016

Grand cap :

- 488,06 m², date d'effet au 15/10/16, bail dérogatoire, 58 560 € par an - indemnité

- 393 m², date d'effet au 31/10/16 - 3/6/9/10 ans, 31 440 € par an

Chenove :

- 1 494 m², date d'effet au 1/9/16 - 3/6/9/10 ans, 75 000 € par an

Les charges nettes immobilières (hors gros travaux et dépenses de remises en état)

Charges immobilières (en euros)	31/12/2015 (b)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
Entretiens et réparations	-162,50	-2 504,70	n/a
Assurances	-	-	
Honoraires	-4 591,53	-1 273,28	-72 %
Impôts fonciers et fiscalité immobilière	-13 392,00	-25 778,00	92 %
Frais d'actes et contentieux	-2 507,16	-23 736,90	-
Frais de dynamisation du centre commercial d'Annemasse	-18 800,78	-6 625,00	-65 %
Total	-39 453,97	-59 917,88	52 %

Rapport de la Société de Gestion

Frais généraux

Frais de gestion (en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var (b-a)/a
Rémunérations de gestion	-166 607,73	-284 306,15	71 %
Honoraires de commissaires aux comptes	-10 000,00	-7 902,00	-21 %
Frais divers de gestion	-111 948,89	-137 330,73	23 %
Total	-288 556,62	-429 538,88	49 %

Les frais généraux incluent :

- La commission de gestion, calculée au taux de 9,95 % hors taxes sur les produits locatifs et sur les produits de trésorerie.
- Les honoraires des commissaires aux comptes.
- Les frais divers de gestion pour un montant de 137 331 €. Ces dépenses sont principalement constituées des honoraires d'expertise des immeubles (16 100 €), des honoraires divers et du coût dépositaire (62 865 €), des coûts liés à la communication faite aux associés et à la tenue des Assemblées Générales (39 252 €) et des frais bancaires (19 114 €).

Les grosses réparations

(en euros)	2016
Provision pour grosses réparations	
Stock initial	31 624,38
Dotation aux provisions	27 840,26
Reprises de provisions	-
Stock fin de période	59 464,64

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017. Il prévoit notamment la constitution d'une provision sur gros entretien. Cette provision portera sur le gros entretien tel que prévu dans le plan quinquennal et sera constituée en fonction de l'horizon de réalisation de ces dépenses (100 % à 1 an, 80 % à 2 ans, 60 % à 3 ans, 40 % à 4 ans et 20 % à 5 ans).

Le principe retenu est d'appliquer un taux de 1 % du montant des loyers potentiels.

Calcul Provisions pour grosses réparations	(en euros)
Loyers au 31/12/2016	2 784 026,15
Dotation 1 %	27 840,26

Les remises en état

Néant.

Les contentieux

Contentieux locatifs

Dépréciations des créances locataires (en euros)	31/12/2015 (a)	31/12/2016 (b)	Var. (b-a)/a
Stock début de période	29 557	34 709	17,43 %
Dotation aux provisions pour dépréciation de créances	19 997	307 819	-
Reprises de provisions sur dépréciation de créances	-14 846	-364	-97,55 %
Stock fin de période	34 709	342 164	-

Contentieux significatifs

- **ANGOULINS**, 3 contentieux significatifs :

- locataire sorti, cellule de 650 m², créances de 51 217,15 €, le preneur a été condamné le 9 janvier 2017 à payer l'intégralité des sommes dues sur 24 mois. Le recouvrement est en cours,
- locataire sorti, cellule de 725 m², créances de 59 547,24 €, le preneur a été condamné le 14 décembre 2016 à payer la somme de 47 416 € sur 24 mois. Le recouvrement est en cours,
- locataire sorti, cellule de 550 m², créances de 43 635,88 €, le preneur a été condamné le 29 septembre 2016 à payer la somme de 24 355,16 € (le juge a déduit le dépôt de garantie de 19 280,72 €). Le recouvrement est en cours.

- **ANNEMASSE** :

- locataire en place, cellule de 98 m², créances de 115 204,86 €, le 30 décembre 2016 une ordonnance de référé indiquant qu'il n'y a pas lieu à référé sur la demande en paiement du bailleur. Assignation au fond par le Bailleur pour recouvrement des sommes.

Les charges financières sur emprunt

Le montant des charges financières sur emprunt est de 269 048,98 €.

Les résultats

(en euros)	31/12/2015	31/12/2016
Résultat comptable	1 872 298,51	1 728 566,22
Résultat comptable par part	9,81	7,25

Ramené à une part (nombre moyen de parts en jouissance en 2016), le résultat de l'exercice s'élève à 7,25 €.

La distribution

La distribution courante 2016

La distribution courante de l'exercice 2016 s'est établie à 1 774 603 € soit 7,50 € par part (non optant au PFNL).

Acomptes de distribution et report à nouveau (en € en cumul)	2016	
	Cumul	Par part
Report à nouveau comptable début période	186 283,74	0,89
Résultat comptable	1 728 566,22	7,25
Distribution annuelle non-optant	-1 774 603,42	-7,50
Report à nouveau comptable après affectation du résultat ⁽¹⁾	192 671,33	0,72

(1) Le report à nouveau tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Distribution prévisionnelle 2017

Compte tenu de l'évaluation du taux d'occupation et afin de constituer le report à nouveau (réserves), la Société de Gestion envisage au titre de l'exercice 2017, 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.

Les expertises

La société CUSHMAN & WAKEFIELD, Expert externe en évaluation nommé en Assemblée Générale, a procédé fin 2016 à l'actualisation des valeurs d'expertises des immeubles qui constituent le patrimoine de GEMMEO COMMERCE.

De ces expertises, il ressort que la valeur totale du patrimoine immobilier s'élève à 50 325 000 € hors droits et à 53 797 425 € droits inclus.

La valeur d'expertise complétée par la valeur des actifs financiers conduit à une valeur de réalisation au 31/12/2016 de 52 047 258,40 €.

	2015	2016	Évolution 2015/2016
Valeurs de réalisation	39 950 969,06	52 047 258,40	30,28 %

Vous trouverez en annexe du présent rapport le tableau du patrimoine reprenant les valeurs d'expertise, ainsi que les principales caractéristiques.

La politique de cessions et d'acquisitions

Les Acquisitions 2016

Titres de participation

Adresse	Type d'actif	Surface (m ²)	Prix d'acquisition HT (H.D)	Date d'acquisition	Date prévisionnelle de livraison
SCI AMR (7,10 % de la SCI)					
Portefeuille de 6 centres commerciaux	Commerce	3 096	13 820 457 €	28/12/16	
Total Acquisitions réalisées via SCI					

Le marché des parts

Marché primaire

	Total année 2016
Souscriptions	
Nombre de parts	90 207
Montant (en €)	18 402 228
Retraits	
Nombre de parts	3 032
Montant (en €)	557 282
Nombre de parts en attente de retrait	-

Suivi des souscriptions nettes (souscriptions-retraits)

Mois	Nombre de parts	Prix de souscription	Montant souscrit
Janvier	2 579	204	526 116 €
Février	6 083	204	1 240 932 €
Mars	7 219	204	1 472 676 €
Avril	12 482	204	2 546 328 €
Mai	2 302	204	469 608 €
Juin	5 760	204	1 175 040 €
Juillet	5 611	204	1 144 644 €
Août	2 733	204	557 532 €
Septembre	3 167	204	646 068 €
Octobre	18 411	204	3 755 844 €
Novembre	10 960	204	2 235 840 €
Décembre	9 868	204	2 013 072 €

Le prix de souscription d'une SCPI à capital variable est fixé par la Société de Gestion dans un tunnel réglementaire de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution. Au 31 décembre 2016, le prix de souscription fixé à 266,50 € est égal à la valeur de reconstitution +1,60 %. L'historique des prix de souscription de la SCPI GEMMEO COMMERCE est disponible en page 15.

Marché de gré à gré

Aucune part n'a été échangée de gré à gré en 2016.

Performance

Taux de distribution sur valeur de marché ⁽¹⁾

	2016	2015	2014	2013	2012
Distribution (€)	7,50	9,80	8,00	4,00	-
dont revenus non récurrents ⁽²⁾	3,33 %	0,00 %	0,00 %	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) 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⁾

	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.

Rapport de la Société de Gestion

Profil de risque

Risque de Marché

a. Risque immobilier

• **Type de stratégie immobilière** : La SCPI investit principalement dans des immeubles de commerces et accessoirement dans d'autres types d'actifs composés majoritairement de murs d'hôtels. Ces actifs sont répartis sur le territoire français (notamment Paris, Région Parisienne et Régions) et, selon les opportunités, dans le reste de l'Europe.

Le patrimoine de la SCPI est ainsi constitué au 31/12/2016 d'immeubles de commerces et de parts de 2 SCI détenant des centres commerciaux, l'ensemble correspondant à un univers Core/Core+.

La valeur du patrimoine hors droits au 31/12/2016 est de 50 325 000 €, en baisse de 13 % sur un an à périmètre constant.

• **Risque sur l'investissement de la collecte** : S'agissant d'une SCPI à capital variable, la SCPI bénéficie d'une collecte continue dont le processus d'investissement est réalisé en parallèle avec une gestion actif passif et un pipeline d'investissement étroitement suivi en permanence. Les délais d'investissement sont ainsi optimisés.

• Risque locatif :

• Le taux d'occupation financier annuel en 2016 est de 89,13 %, en diminution par rapport à 2015 (94,32 %).

• La durée moyenne des baux est de près de 3 ans.

• **Diversification des risques immobiliers** : La diversification des risques est assurée par une politique d'investissement cohérente avec la stratégie de la SCPI et avec l'augmentation de la taille du fonds (valeur de réalisation de 52,05 M€ au 31/12/2016) :

• Granularité du portefeuille d'actifs :

- Nombre d'actifs : 12 immeubles pour 303 locataires.

- Poids du plus gros actif : 26,01 % de la valeur du patrimoine.

- Poids du plus gros locataire est 14 % des loyers quittancés.

• Concentration géographique (en valeur d'immeubles) conforme à la stratégie annoncée :

- 32 % en province (Côte d'Or, Haute Savoie et Seine Maritime).

- 68 % en Ile-de-France et Paris.

- Concentration sectorielle conforme à la stratégie annoncée : 100 % commerces, se répartissant de manière équilibrée dont 10 % en "retail park", 58 % en galeries et centres commerciaux et 32 % en pied d'immeubles.

b. Risque de taux / change

• Le fonds est exposé au risque de taux lorsqu'il contracte un emprunt à taux variable.

• Le risque de taux généré par les emprunts à taux variable long terme est systématiquement couvert par un contrat à terme sur instrument financier.

• Il n'y a pas d'emprunts court terme à taux variable.

• Le fonds n'est pas exposé au risque de change.

Risque de crédit et de contrepartie

• Ce risque se concentre principalement sur les locataires :

• Les dotations nettes aux provisions pour créances locatives douteuses correspondent à 11 % des loyers quittancés en 2016.

• Il n'y a pas eu de pertes au titre des créances locatives irrécouvrables en 2016.

• Le risque de contrepartie généré par les contrats à terme sur instruments financiers est limité par l'exigence d'autorisation préalable auprès de la ligne métier Risques d'Amundi Group.

• Le risque de crédit lié au placement de la trésorerie est limité de la même manière.

Risque de liquidité

• Liquidité des parts : la liquidité des parts est limitée et n'est pas garantie. Elle est essentiellement assurée par le marché primaire où le prix de retrait est fixé par la Société de Gestion selon la réglementation en vigueur.

En 2016, le marché primaire a absorbé toutes les demandes de retrait : il n'y a aucune part en attente de cession au 31/12/2016. 162 parts ont été échangées de gré à gré sur ce produit en 2016.

• La liquidité des actifs est analysée lors des investissements et fait ensuite l'objet d'un suivi régulier.

• Le risque de liquidité lié au financement est géré par la diversification des prêteurs, le suivi des covenants bancaires et une anticipation de la gestion des échéances et le suivi de l'évolution générale des conditions du financement bancaire.

• Des stress tests annuels de liquidité ont été mis en œuvre.

Le fonds ne présente pas de risque de liquidité spécifique identifié à ce stade.

Levier :

Le fonds a recours à l'endettement.

• **Une limite d'autorisation pour contracter toute nouvelle dette** est votée en Assemblée Générale des Actionnaires selon la réglementation en vigueur. Elle correspond à un plafond global d'endettement en cours incluant la nouvelle dette, à respecter au moment de contracter cette nouvelle dette. Il est exprimé en pourcentage de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement à la date de clôture du dernier exercice comptable augmentée de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel.

Au 31/12/2016, ce plafond est de 40 %, pouvant être modifié chaque année par l'Assemblée Générale des Actionnaires.

• **Le niveau de ce ratio** au 31/12/2016 est de 37,97 %, en incluant par transparence, l'endettement indirect de la SCPI lié à sa participation dans la SCI AGC et la SCI AMR proportionnellement à sa quote-part de détention.

• Indicateurs de levier "AIFM" :

• levier méthode brute : 149,77 %

• levier méthode de l'engagement : 146,65 %

Ces deux indicateurs sont définis par la directive AIFM et le règlement délégué associé.

Ils correspondent au rapport entre 1) l'exposition calculée selon la méthode brute ou la méthode de l'engagement, et 2) la valeur nette d'inventaire du fonds. L'exposition d'un fonds est constituée de son actif, brut du levier (endettement et instruments dérivés).

L'exposition calculée selon la méthode brute 1) exclut la trésorerie de l'actif du fonds 2) ne tient pas compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

L'exposition calculée selon la méthode de l'engagement 1) inclut la trésorerie dans l'actif du fonds et 2) tient compte des dispositions de couverture et de compensation des risques de taux ou de change.

Le calcul de ces indicateurs tient compte de l'endettement indirect du fonds lié à ses éventuelles participations, proportionnellement à sa quote-part de détention.

Risque opérationnel :

Le risque opérationnel est le risque de perte résultant de l'inadéquation de processus internes et de défaillances liées aux personnes et aux systèmes de la Société de Gestion, ou résultant d'événements extérieurs, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et d'évaluation.

Les risques opérationnels sont suivis par le biais d'une cartographie établie selon les catégories déterminées par le comité de Bâle. Des plans d'action sont mis en œuvre si nécessaire.

Le fonds répond à un objectif de placement long terme et ne bénéficie de garantie ou de protection ni sur le capital ni sur la performance.

La fiscalité des associés des sociétés de personnes - Règles en vigueur au 01/01/2017

Les SCPI entrent dans le champ de l'article 8 du Code général des impôts qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent selon la nature et la qualité de l'associé.

Fiscalité des revenus

Associés personnes physiques

Les revenus distribués aux associés personnes physiques sont composés de revenus fonciers (provenant des loyers encaissés) et de revenus financiers (issus des placements de trésorerie).

Revenus fonciers

Les sommes correspondant aux loyers perçus par la SCPI sont soumises au barème progressif de l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Il n'est donc pas tenu compte des revenus distribués par la société, mais de la part revenant à l'associé dans le résultat de la société. La base d'imposition tient compte de l'ensemble des loyers encaissés et des charges immobilières réglées par la SCPI au 31 décembre de chaque année. Le revenu foncier imposable est égal à la différence entre le revenu brut (qui correspond aux loyers et accessoires de loyers encaissés par la SCPI) et les charges de la propriété (les charges réelles déductibles).

Les revenus fonciers supportent également les prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Revenus financiers

Les produits de trésorerie sont imposés dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers : ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux (15,5 %).

Ces revenus sont soumis à un prélèvement forfaitaire non libératoire de 21 % pour les dividendes et revenus assimilés et de 24 % pour les produits de placement à revenu fixe ; ce prélèvement est effectué à titre d'acompte d'impôt sur le revenu. Il est possible de bénéficier d'une dispense de prélèvement si le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur :

- à 50 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 25 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables célibataires, divorcés ou veufs
- à 75 000 € pour les dividendes et revenus et assimilés et à 50 000 € pour les produits de placement à revenu fixe pour les contribuables soumis à l'imposition commune

Une dispense de prélèvement, sous la forme d'une attestation sur l'honneur par laquelle le contribuable indique à l'établissement payeur que son revenu fiscal de référence est inférieur aux revenus fiscaux suscités, devra être formulée avant le 30 novembre de l'année précédant celle du paiement.

Associés personnes morales

L'article 238 bis K du Code général des impôts prévoit qu'en cas de porteur soumis à l'impôt sur les sociétés (dans les conditions de droit commun) ou imposé dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou bénéfices agricoles selon un régime réel, la quote-part de résultat correspondant à ses droits est déterminée et imposée selon les règles propres à l'activité de l'associé (règles des BIC, BA, ou IS).

Pour tous les autres porteurs personnes morales, la détermination et l'imposition de la quote-part de résultats s'effectue selon les règles applicables à la SCPI (revenus fonciers, revenus financiers).

Ainsi, les associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés intègrent la quote-part de résultat et de produits financiers, calculée par la Société de Gestion, dans leur résultat fiscal annuel.

Les associés exploitant individuel imposables au titre des BIC/BA (selon le régime réel) intègrent la quote-part de résultat dans leur propre résultat fiscal annuel sauf si cette quote-part excède 5 % du total des produits, ou 10 % si la condition de 5 % était satisfaite au titre de l'exercice précédent (art. 155 II du CGI). Lorsque la quote-part excède ce seuil de 5 %, elle doit être extournée du résultat afin d'être imposée à l'impôt sur le revenu de l'exploitant selon les mêmes modalités que les associés personnes physiques (revenus fonciers et

revenus de capitaux mobiliers). Cette tolérance de 5 % est applicable sur option expresse de l'exploitant.

Les revenus fonciers attribués à un organisme sans but lucratif en sa qualité d'associé d'une société civile non soumise à l'impôt sur les sociétés, propriétaire des locaux qui génèrent lesdits revenus fonciers, bénéficient d'une exonération d'imposition sur ces revenus. Ces revenus ne sont pas imposables au titre de l'article 206-5 du Code général des impôts, car non visés par ledit article. Cependant, les revenus financiers sont imposables à un taux réduit (15 % pour les dividendes, 24 % pour les revenus de produits de créances non négociables et 10 % pour les revenus d'obligations).

Fiscalité des plus-values

(Cessions de parts de SCPI et quote-part de cession d'immeuble de SCPI et cession de valeurs mobilières)

Associés personnes physiques

Plus-values immobilières

Les plus-values sur cessions de parts ou ventes d'immeubles de la SCPI sont imposées dans la catégorie des plus-values immobilières à un taux forfaitaire de 34,5 % (19 % d'impôt sur le revenu + 15,5 % de prélèvements sociaux) après application éventuelle d'abattements pour durée de détention.

Dans le respect de l'objet social, les cessions d'immeubles sont des cessions occasionnelles réalisées conformément aux dispositions du Code monétaire et financier, lorsque les immeubles ont été détenus par la SCPI pendant au moins six ans.

Les règles de détermination des plus-values immobilières sont identiques concernant la vente d'immeuble et des cessions de parts.

Pour les cessions réalisées depuis le 1^{er} septembre 2013, le montant de la plus-value soumise à l'impôt sur le revenu (IR) est réduite d'un abattement de 6 % pour chaque année de détention au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e puis de 4 % pour la 22^e année. La plus-value est ainsi exonérée d'impôt sur le revenu après 22 ans de détention.

Pour la détermination du montant imposable aux prélèvements sociaux (PS), l'abattement pour durée de détention est égal à 1,65 % pour chaque année au-delà de la 5^e jusqu'à la 21^e, à 1,60 % pour la 22^e année puis à 9 % pour les années au-delà.

La plus-value est ainsi complètement exonérée (IR+PS) si l'immeuble est détenu depuis plus de 30 ans.

Une surtaxe (2 % à 6 %) est applicable lorsque la plus-value nette imposable est supérieure à 50 000 €. La Société de Gestion déclare et paie pour le compte de l'associé l'impôt sur la plus-value éventuellement dégagée par la cession des parts, impôt qui sera déduit du prix de vente au moment du règlement. L'établissement de la déclaration et le paiement de l'impôt (au taux de 34,5 % pour les personnes résidant en France) correspondant à la plus-value réalisée à l'occasion de la cession d'immeubles par la SCPI sont effectués à la diligence du notaire pour le compte de chacun des associés soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des plus-values immobilières.

Plus-values de cession valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI à l'occasion de la cession de ses valeurs mobilières sont taxés au niveau des associés au titre des plus-values sur cessions de valeurs mobilières. Ils sont imposés au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45 %, auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux applicables aux plus-values de cessions (taux global actuellement en vigueur de 15,5 %, dont 5,1 % de CSG déductible).

Associés personnes morales

Plus-values immobilières

En cas d'associé personne morale soumis à l'impôt sur les sociétés, la quote-part de plus-values réalisée par la SCPI ou réalisée par le porteur lors de la cession de ses parts de SCPI est comprise dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (33,1/3 %).

En cas d'associé personne morale imposable dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux ou des bénéfices agricoles, ces mêmes plus-values sont intégrées au bénéfice imposable de l'associé, sauf si la quote-part excède

Rapport de la Société de Gestion

5 % du résultat professionnel de l'associé. Si ce seuil de 5 % est dépassé, l'associé est tenu d'extourner la quote-part de plus-values lui revenant afin de la soumettre à l'impôt sur le revenu selon le régime des plus-values immobilières au taux proportionnel de 19 % dans les conditions et selon les modalités prévues pour les personnes physiques (abattement pour durée de détention, prélèvements sociaux, surtaxe).

Les organismes sans but lucratif sont exonérés de taxation des plus-values immobilières.

Pour tous les autres associés, la quote-part de plus-values correspondant à leurs droits est déterminée et imposée selon les mêmes règles que pour les personnes physiques.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont compris dans le résultat ordinaire imposable au taux courant (BIC/BNC/BA et IS).

Les organismes sans but lucratif sont quant à eux exonérés de plus-values mobilières.

Fiscalité des associés personnes physiques non-résidents

Les dispositions suivantes sont applicables sous réserve des conventions fiscales.

Revenus fonciers

Les revenus fonciers de source française sont imposables dans les mêmes conditions que les résidents. Ils sont soumis au barème normal de l'impôt sur le revenu mais avec un taux minimum d'imposition de 20 %. En outre, ces revenus fonciers supportent les prélèvements sociaux au taux de 15,5 %.

Les associés sont tenus d'effectuer une déclaration annuelle au centre des impôts non-résidents¹.

Revenus financiers

Les dividendes de source française revenant aux associés personnes physiques ayant leur domicile fiscal dans un Etat membre de l'UE ou dans un Etat partie à l'EEE sont soumis à une retenue à la source au taux de 21 % qui est libératoire de l'impôt sur le revenu dû au titre de ces revenus. Si le bénéficiaire est domicilié dans un autre Etat, le taux de la retenue à la source s'élève à 30 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, la retenue à la source acquittée par l'associé non-résident ouvre droit à un crédit d'impôt du même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces mêmes revenus dans son Etat de résidence.

Les produits de placements à revenu fixe, qui sont versés depuis le 1^{er} janvier 2013, dans des Etats considérés comme non coopératifs (ETNC : Nauru, Guatemala, Brunei, Iles Marshall, Botswana, Niue et Panama) sont soumis à un prélèvement obligatoire au taux de 75 %. Dans les autres cas, aucune retenue à la source n'est appliquée.

Plus-values immobilières

Les associés non-résidents quel que soit leur lieu de résidence (Union Européenne ou Etat-Tiers), sont assujettis à un prélèvement spécifique au taux de 19 % sur les plus-values de source française réalisées par la SCPI ainsi que sur les plus-values qu'ils réalisent lors de la cession de leurs parts de SCPI. Les modalités de détermination de la plus-value immobilière sont identiques à celles applicables aux résidents notamment concernant l'application des abattements pour durée de détention (IR+PS). La surtaxe de 2 % à 6 % sur les plus-values nettes imposables supérieures à 50 000 € est également applicable.

En outre, les plus-values réalisées par les non-résidents sont soumises aux prélèvements sociaux au taux global actuellement en vigueur de 15,5 %.

Plus-values de cession de valeurs mobilières

Une partie des liquidités disponibles pourra être placée en valeurs mobilières. Les gains réalisés par la SCPI sont exonérés d'impôt sur le revenu en France sous réserve de ne pas détenir plus de 25 % des droits aux bénéfices de la société dont les titres sont cédés. Si le pourcentage de détention atteint 25 % minimum, les plus-values mobilières sont ainsi soumises à une retenue à la source au taux de 45 %.

Sous réserve de l'existence d'une convention fiscale, cette retenue à la source ouvre droit à un crédit d'impôt d'un même montant imputable sur l'impôt dû au titre de ces gains dans l'Etat de résidence de l'associé.

Fiscalité pour une part (en €) ⁽¹⁾

Résultat comptable	Dividendes bruts	Revenus imposables	Revenus fonciers	Produits financiers
7,25	7,50	8,83	8,82	0,01

(1) Part en jouissance au 31 décembre 2016.

Rapport de la Société de Gestion sur la préparation et l'organisation des travaux du Conseil de Surveillance et les procédures de contrôle interne et la gestion des risques appliquées à la SCPI GEMMEO COMMERCE

La Société de Gestion rend compte des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil de Surveillance ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place pour GEMMEO COMMERCE, en application des nouvelles dispositions du Code de Commerce, (art. L.225-37) et du Code Monétaire et Financier (art.621-18-3).

I - Conseil de Surveillance

Présentation du Conseil

Le Conseil de Surveillance se compose de 7 à 12 membres maximum nommés par l'Assemblée Générale, pour trois ans.

Les membres du Conseil de Surveillance ne doivent pas cumuler plus de 5 mandats dans les Conseils de Surveillance d'autres SCPI gérées par Amundi Immobilier.

Le Conseil de Surveillance nomme parmi ses membres un Président, un Vice-président et éventuellement un secrétaire qui peut être choisi en dehors de ses membres.

Rôle et fonctionnement général du Conseil

Le Conseil de Surveillance est plus particulièrement chargé d'assister et de contrôler la Société de Gestion. Son action s'effectue selon les règles légales complétées par les statuts. Il donne son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par les associés par écrit ou en assemblée générale. Dans l'exercice de sa mission, le conseil s'abstient de tout acte de gestion de manière directe ou indirecte.

Le Conseil de Surveillance est réuni aussi souvent que l'intérêt de la société l'exige. En pratique, la Société de Gestion convoque au minimum une réunion du Conseil de Surveillance par exercice (en mars, pour l'approbation des comptes annuels de la Société). L'ordre du jour des réunions est établi par la Société de Gestion en liaison avec le Président du Conseil.

Le Conseil est tenu régulièrement informé des événements significatifs de la gestion de la SCPI. Il est consulté sur les projets principaux notamment en matière de distribution. Il formule son avis sur les comptes annuels et les résolutions présentées à l'Assemblée. Une procédure particulière est prévue pour son information en matière de cession et d'acquisition.

II - Contrôle interne, Conformité, Risques

1 - Textes de référence

L'arrêté du 3 novembre 2014 relatif au contrôle interne des entreprises du secteur de la banque, des services de paiement et des services d'investissement soumises au contrôle de l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution,

Le Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

Le Code Monétaire et Financier,

Le Code de Commerce,

Les normes professionnelles de déontologie AFG-ASFFI et ASPIM,

Les normes et procédures internes définies par la Société de Gestion pour son activité, s'inscrivant dans le cadre général des procédures du groupe Amundi et du groupe Crédit Agricole.

2 - Principes d'organisation du contrôle interne

A) Principes fondamentaux

Le contrôle interne constitue le dispositif global permettant à la société d'assurer la maîtrise de ses activités et de ses risques. Le Président de la société a la responsabilité de la rédaction et du contenu d'un rapport annuel des contrôles internes mis en place dans l'entreprise.

- Le déploiement du dispositif de contrôle interne répond aux principaux objectifs suivants :

- Conformité avec les dispositions législatives et réglementaires, les normes professionnelles et déontologiques et les normes internes ;
- Prévention et détection des fraudes et erreurs ;
- Exactitude, exhaustivité des enregistrements comptables et établissement en temps voulu d'informations comptables et financières fiables.
- Connaissance exhaustive, précise et régulière des données nécessaires à la prise de décision et à la gestion des risques ;

- Performance financière, par l'utilisation efficace et adéquate des actifs et des ressources, ainsi que la protection contre les risques de pertes ;
- Les principes d'organisation et les composants des dispositifs de contrôle interne d'Amundi sont :
- la couverture exhaustive des activités et des risques résumés dans une cartographie,
 - la responsabilisation de l'ensemble des acteurs,
 - la définition précise des fonctions et des tâches,
 - la séparation des fonctions d'engagement et de contrôle,
 - le suivi et contrôle des délégations,
 - le développement et l'application des normes et procédures,
 - l'existence de systèmes de contrôle, comprenant des contrôles permanents dits de 1^{er} niveau et 2nd niveau et des contrôles périodiques dits de 3^e niveau, réalisés par l'audit interne du groupe Amundi.

B) Pilotage du dispositif

Le dispositif de contrôle interne est piloté par :

- le Responsable des Risques et Contrôle Permanent, fonctionnellement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et hiérarchiquement à la Direction des Risques du groupe Amundi.
- le Responsable de la Conformité (Compliance) hiérarchiquement rattaché au Directeur Général Délégué d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur de la Conformité (Compliance) du groupe Amundi.
- un Comité Risques et un Comité Compliance, qui ont pour objectif de suivre l'ensemble des risques et des contrôles réalisés et de prendre toute décision nécessaire s'y rapportant.

C) Description du dispositif

Le dispositif de contrôle interne repose sur un référentiel de procédures, sur la responsabilisation des directions en charge des activités, la collégialité dans le processus de prise de décision, la séparation des fonctions d'exécution et de contrôle. De plus la Société de Gestion dispose d'outils informatiques dotés de fonctionnalités de contrôle intégrées permettant l'automatisation d'une partie de ces contrôles. Les procédures de contrôle passent par des actions préventives ou correctives.

- **Le contrôle permanent de 1^{er} niveau** est assuré par les équipes opérationnelles où chaque responsable organise et pilote les contrôles de premier niveau à l'intérieur de son périmètre de délégations. Des contrôles de 2^e degré sont réalisés à tous les niveaux hiérarchiques et fonctionnels de l'entité concernée. Ils englobent la mise en application des normes et procédures, la mise en œuvre des délégations de pouvoirs, la mise en place de dispositifs de contrôle et d'autocontrôle, l'appréciation des performances opérationnelles, la sécurité des patrimoines et la séparation des fonctions.
- **Le contrôle permanent de 2^e niveau** est assuré par des équipes spécialisées de contrôle qui vérifient en permanence que l'entreprise et ses clients ne sont pas exposés aux risques financiers, opérationnels et réglementaires au-delà de leur seuil de tolérance.

A ce titre, le Responsable de la Conformité (Compliance) contrôle le respect des lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité de la Société de Gestion (respect de l'intérêt du client, règles de déontologie, gestion des conflits d'intérêt, suivi des réclamations clients, dispositif de Sécurité Financière).

Le Responsable des Risques et Contrôle Permanent veille à la cohérence et à l'efficacité du dispositif de contrôle interne d'Amundi Immobilier (hors Conformité). Des dispositifs de contrôle interne particuliers recouvrent un suivi renforcé des prestations essentielles externalisées auprès de tiers (PSEE), la sécurité des systèmes d'informations et le plan de continuité d'activités (PCA).

Tous deux procèdent à l'actualisation de la cartographie des risques.

- **Le contrôle périodique, dit contrôle de 3^e niveau**, est assuré de manière indépendante par le Département d'Audit Interne du groupe Amundi.

Rapport de la Société de Gestion

3 - Conformité

- La Conformité consiste à respecter les lois, règlements, codes de bonne conduite et règles internes propres à l'activité d'Amundi Immobilier.
- Le dispositif de Conformité est piloté par le Responsable de la Conformité hiérarchiquement rattaché au Directeur Général d'Amundi Immobilier et fonctionnellement au Directeur Compliance du groupe Amundi.
- Ce dispositif permet de contrôler que sont respectées les dispositions législatives et réglementaires, les règles propres au prospectus du produit, les normes professionnelles et déontologiques édictées par l'AFG-ASFFI et l'ASPIM, et les normes internes du groupe Amundi et du Groupe Crédit Agricole, notamment le programme "Fides". Ce dernier a pour objectif de veiller à la bonne application des obligations réglementaires en les adaptant aux spécificités du Groupe.
- Des dispositifs de contrôle de conformité particuliers recouvrent notamment :
 - La prévention du blanchiment des capitaux et la lutte contre le financement du terrorisme, conformément aux procédures et recommandations édictées par Crédit Agricole S.A.. A cet effet, des procédures propres à Amundi Immobilier et des moyens spécifiques sont mis en œuvre.
 - Le suivi des implications de la Directive MIF notamment en termes de classification clients/produits.
 - Le suivi des réclamations clients.
 - La gestion des conflits d'intérêts.
- Un manuel de déontologie est remis à l'ensemble du personnel de la société, en complément du règlement intérieur. Le Responsable Conformité s'assure que chaque collaborateur respecte les dispositions de ce manuel, en s'appuyant sur un outil informatique spécifique.
- Des formations obligatoires pour les collaborateurs concernés sont organisées régulièrement sur les différents thèmes de la Conformité.

4 - Dispositif de gestion des risques

- Le dispositif de gestion des risques vise à :
 - s'assurer que la Société de Gestion respecte l'ensemble des engagements pris dans le cadre de ses activités,
 - s'assurer qu'elle dispose de données fiables sur certains aspects essentiels à la conduite de ses activités, notamment en matière de valorisation,
 - à informer les instances de direction et de gouvernance de la Société de Gestion sur le niveau de risques de l'activité.
- Le dispositif de gestion des risques est piloté par le Responsable des Risques et Contrôle Permanent. Pour garantir l'indépendance de la fonction permanente de gestion des risques par rapport à la gestion et les équipes opérationnelles, le Responsable des Risques et du Contrôle Permanent a un double rattachement :
 - Rattachement direct à la Direction Générale d'Amundi Immobilier,
 - Rattachement à un responsable de pôle de la Ligne Métier Risques du groupe Amundi.

La fonction permanente de gestion des risques d'Amundi Immobilier applique ainsi les principes fondamentaux établis par la Ligne Métier Risques du groupe Amundi avec les ajustements nécessaires à la gestion de fonds immobiliers et bénéficie du support des équipes de la Ligne Métier.

- La fonction de gestion permanente des risques est chargée de fournir une estimation indépendante des risques générés au niveau des portefeuilles et de la Société de Gestion et de s'assurer que les risques qui sont pris pour le compte des clients sont conformes à leurs attentes et raisonnables par rapport à leur profil (ou ce qui en est connu).
- La Société de Gestion a établi une politique de risque et un dispositif opérationnel de suivi et d'encadrement veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. En particulier sa fonction permanente de gestion des risques veille au respect des limites encadrant les risques de marché, de crédit, de liquidité ou opérationnels.
- Les systèmes et procédures de suivi font l'objet d'une adaptation à chaque stratégie de gestion pour conserver toute la pertinence du dispositif.
- Pour plus d'information, l'investisseur peut notamment consulter les statuts, la note d'information et les résolutions d'Assemblée Générale figurant à la fin du présent rapport.

III – Rémunération du personnel de la Société de Gestion

1. Politique et pratiques de rémunération du personnel du gestionnaire

La politique de rémunération mise en place au sein d'Amundi Immobilier ("Amundi Immobilier") est conforme aux dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement Européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (ci-après la "Directive AIFM"), et dans la directive 2014/91/UE du 23 juillet 2014 concernant les OPCVM (ci-après la "Directive UCITS V"). Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la Société de Gestion que sur les fonds gérés.

Cette politique s'inscrit dans le cadre de la politique de rémunération du Groupe Amundi, revue chaque année par son Comité des Rémunérations. Lors de la séance du 10 février 2016, celui-ci a approuvé la politique applicable au titre de l'exercice 2015 et sa conformité avec les principes de la Directive AIFM. La politique applicable au titre de l'exercice 2015 a été revue lors du Comité des Rémunérations du 10 février 2016 et reconduite en 2016.

La mise en œuvre de la politique de rémunération Amundi a fait l'objet, courant 2016, d'une évaluation interne, centrale et indépendante, conduite par l'Inspection Générale du Groupe.

1.1 Montant des rémunérations versées par le gestionnaire à son personnel

Sur l'exercice 2016, le montant total des rémunérations (incluant les rémunérations fixes et variable différées et non différées) versées par Amundi Immobilier à l'ensemble de son personnel (soit 97 personnes bénéficiaires au 31 décembre 2016) s'est élevé à 7 971 554 euros. Ce montant se décompose comme suit :

- Montant total des rémunérations fixes versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 6 573 870 euros, soit 82 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous la forme de rémunération fixe.
- Montant total des rémunérations variables différées et non différées versées par Amundi Immobilier sur l'exercice : 1 397 684 € euros, 18 % du total des rémunérations versées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel, l'ont été sous cette forme. L'ensemble du personnel est éligible au dispositif de rémunération variable.

Par ailleurs, aucun "carried interest" n'a été versé pour l'exercice.

Du fait du nombre réduit de "cadres dirigeants et cadres supérieurs" (3 personnes au 31 décembre 2016) et de "gérants décisionnaires" dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des fonds gérés (1 personne au 31 décembre 2016), le montant total des rémunérations (fixes et variables différés et non différés) versées à ces catégories de personnel n'est pas publié.

1.2 Incidences de la politique et des pratiques de rémunération sur le profil de risque et sur la gestion des conflits d'intérêt

Le Groupe Amundi s'est doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires et doctrinales issues des autorités de régulation pour l'ensemble de ses Sociétés de Gestion.

Le Groupe Amundi a également procédé à l'identification de son Personnel Identifié qui comprend l'ensemble des collaborateurs du Groupe Amundi exerçant un pouvoir de décision sur la gestion des sociétés ou des fonds gérés et susceptibles par conséquent d'avoir un impact significatif sur la performance ou le profil de risque.

Les rémunérations variables attribuées au personnel du Groupe Amundi sont déterminées en combinant l'évaluation des performances du collaborateur concerné, de l'unité opérationnelle auquel il appartient et des résultats d'ensemble du Groupe. Cette évaluation des performances individuelles prend en compte aussi bien des critères financiers que non financiers, ainsi que le respect des règles de saine gestion des risques.

Les critères pris en compte pour l'évaluation des performances et l'attribution des rémunérations variables dépendent de la nature de la fonction exercée :

1. Fonctions de sélection et de gestion de portefeuille

Critères financiers usuels :

- Performances brute et nette du fonds géré sur 1 et 3 ans ;
- Ratio d'information et ratio de Sharpe sur 1 et 3 ans ;
- Performance fees générées pendant l'exercice si pertinent ;
- Contribution à la collecte nette réalisée sur l'exercice.

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Innovation produit ;
- Transversalité, partage des best practices et collaboration ;
- Contribution à l'engagement commercial ;
- Qualité du management.

2. Fonctions commerciales

Critères financiers usuels :

- Collecte nette ;
- Rentabilité ;
- Parts de marché, développement du portefeuille client ;

Critères non-financiers usuels :

- Respect des règles internes en matière de prévention et de gestion des risques (Risques/Conformité) ;
- Bonne prise en compte des intérêts du client ;
- Satisfaction client et qualité de la relation commerciale ;
- Qualité du management.

3. Fonctions de support et de contrôle

En ce qui concerne les fonctions de contrôle, l'évaluation de la performance et les attributions de rémunération variable sont indépendantes de la performance des secteurs d'activités qu'elles contrôlent.

Les critères habituellement pris en compte sont les suivants :

- Principalement des critères liés à l'atteinte d'objectifs qui leur sont propres (maîtrise des risques, qualité des contrôles, réalisation de projets, amélioration des outils et systèmes etc.)
- Lorsque des critères financiers sont utilisés, ils tournent essentiellement autour de la gestion et l'optimisation des charges.

Les critères de performance ci-dessus énoncés, et notamment ceux appliqués au Personnel Identifié en charge de la gestion, s'inscrivent plus largement dans le respect de la réglementation applicable aux fonds gérés ainsi que de la politique d'investissement du comité d'investissement du gestionnaire.

En outre, le Groupe Amundi a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à aligner les rémunérations sur la performance et les risques à long terme, et à limiter les risques de conflits d'intérêts.

A ce titre, notamment,

- La mise en place d'un barème de différé, conforme aux exigences des Directives AIFM et UCITS V.
- La partie différée du bonus des collaborateurs du Personnel Identifié est versée en instruments indexés à 100 % sur la performance d'un panier de fonds représentatif.
- L'acquisition définitive de la partie différée est liée à la situation financière d'Amundi, à la continuité d'emploi du collaborateur dans le groupe ainsi qu'à sa gestion saine et maîtrisée des risques sur toute la période d'acquisition.

Rapport de la Société de Gestion

L'engagement de la Société de Gestion dans le développement durable

Le groupe Amundi développe une politique d'investissement responsable et de gestion engagée. Cet engagement sociétal est un des piliers stratégiques du groupe Amundi qui lui permet d'apporter une réponse aux défis sociaux et environnementaux à venir à travers une gouvernance transparente et de qualité.

Cet engagement a été formalisé dès 2006 avec la signature des Principes de l'Investissement Responsable (PRI), développés sous l'égide des Nations Unies.

Engagée dans le sillage du groupe Amundi et convaincue que la prise en compte des critères d'intérêt général, environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) consolide la performance financière, Amundi Immobilier a développé une charte d'Investissement Socialement Responsable (ISR) (auditée par le cabinet Ernst & Young) pour les acquisitions et la gestion de son parc d'immeubles et ce dès la publication de la première loi sur le Grenelle de l'environnement.

Ainsi dès 2010, Amundi Immobilier a souhaité pouvoir quantifier la consommation énergétique de l'ensemble de ses actifs (France et Etranger), quelles qu'en soient la taille, la période de construction, la typologie d'immeuble ou la localisation géographique. Amundi Immobilier a ainsi créé, en partenariat avec la société Sinteo, son propre outil de mesure avec un double objectif : évaluer systématiquement et régulièrement les actifs sous gestion et les nouveaux investissements. Construit autour de six critères principaux (énergie, eau, déchets, transport, pollution, santé et bien-être) l'outil fait ressortir par bâtiment :

- ses performances intrinsèques,
- l'impact de son utilisation par ses occupants,
- son potentiel de valorisation.

Il attribue une note globale à la SCPI et à chacun de ses actifs. Il facilite la comparaison de chaque actif au sein de chaque SCPI et l'identification et définition des plans de travaux ou d'arbitrage. Ainsi, si le retour sur investissement d'une opération est suffisamment élevé, Amundi Immobilier profite des changements de locataires pour mener les travaux.

Outil dynamique d'analyse, utilisé sur tout le cycle de vie d'un immeuble, il permet d'affiner les choix stratégiques d'Amundi Immobilier :

- en phase acquisition, en prenant en compte des critères financiers traditionnels et des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance. La Société de Gestion privilégie des acquisitions neuves ou récentes conformes aux nouvelles normes environnementales et techniques du bâtiment.
- en phase de gestion, il pilote la remise à niveau technique et énergétique d'un actif en adéquation avec les dernières normes réglementaires ou permet d'arbitrer un actif obsolète aux perspectives commerciales jugées insuffisantes.

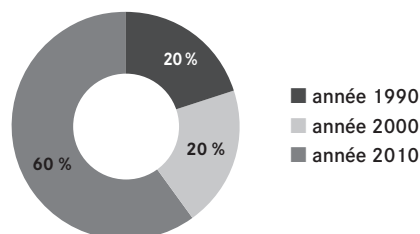
Le déploiement de cette démarche répond aux attentes des locataires toujours à la recherche d'immeubles offrant une qualité environnementale avérée et permet de fidéliser les locataires, ce qui est un gage de stabilité des revenus locatifs pour la SCPI.

Face aux enjeux environnementaux, Amundi Immobilier s'implique aux côtés des principaux acteurs du secteur :

- Amundi Immobilier est un des premiers signataires (octobre 2013) de la Charte pour l'efficacité énergétique des bâtiments tertiaires publics et privés à l'initiative du Plan Bâtiment Durable. Dans la continuité, la Société de Gestion participe aux réflexions de place pour favoriser la mise en œuvre des objectifs nationaux d'efficacité énergétique au sein du Plan Bâtiment Durable, fédérateur d'un large réseau d'acteurs du bâtiment et de l'immobilier.
- Au sein de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), dont elle est l'un des membres fondateurs (34 membres en 2016). La création de l'OID, en 2012, s'est inscrite dans une logique de transparence, avec l'objectif de promouvoir le développement durable dans l'immobilier par la diffusion de statistiques sur l'évolution de la performance énergétique et environnementale de l'immobilier tertiaire en France mais également en étant un lieu d'échange et de partage des bonnes pratiques du marché. La mise en place d'un Baromètre annuel de la Performance Énergétique et Environnementale du parc tertiaire de ses adhérents doit permettre une comparaison fiable et objective des immeubles (6 500 bâtiments et 27,5 millions de m² en 2016).
- Au sein d'un groupe de travail créé à l'initiative de l'ASPIM en 2014 afin de faire émerger un standard de place de l'ISR appliqué à l'immobilier, qui puisse être lisible et compréhensible de tous. Une telle norme serait un gage de transparence et de sécurité pour les investisseurs. Une charte a été publiée en 2016 et fait l'objet d'un déploiement auprès des membres de l'ASPIM pour une meilleure information des porteurs de parts.

Concernant Gemmeo Commerce

Gemmeo Commerce est un fonds dont la constitution du patrimoine est récente. A ce titre, les actifs sont pour la plupart de construction neuve voire récente et témoignent d'une performance énergétique importante. Cela s'accompagne d'une gestion dynamique permettant de maintenir cette performance sur les plus neufs et de chercher des pistes d'amélioration pour les plus anciens.



Tableaux annexes

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

(en euros)	31/12/2015	31/12/2016
Valeurs de la société		
Valeur comptable	38 493 880,37 €	54 585 363,48 €
Valeur de réalisation	39 950 969,06 €	52 047 258,40 €
Valeur de reconstitution	48 470 437,65 €	62 212 868,69 €
Valeurs de la société pour une part		
Valeur comptable	172,42 €	175,83 €
Valeur de réalisation	178,94 €	167,66 €
Valeur de reconstitution	217,10 €	200,40 €

Valeur comptable

Elle correspond à la valeur d'acquisition hors taxe et/ou hors droit de la valeur des actifs augmentée des travaux d'investissement et des autres actifs et des dettes.

Valeur de réalisation

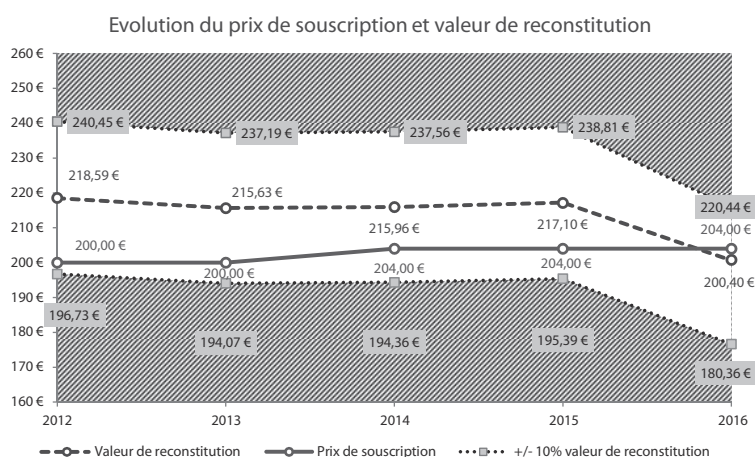
Elle est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur des autres actifs et passif en tenant compte des plus-values latentes sur actifs financiers. La valeur vénale des immeubles est déterminée par la Société de Gestion sur la base des analyses de l'expert externe en évaluation désigné par l'Assemblée Générale.

Valeur de reconstitution

La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles et commissions de souscription).

Valeur de réalisation et valeur de reconstitution, étant destinées à servir de référence à la détermination du prix des parts, doivent se rapporter à l'ensemble des éléments d'actifs de la SCPI et pas seulement à l'ensemble de ces actifs immobiliers locatifs.

Historique des valeurs de souscription depuis le passage en capital variable



Évolution du capital fin de période

	2012	2013	2014	2015	2016
Montant du capital nominal au 31 décembre	11 541 920 €	21 828 320 €	29 656 800 €	35 721 920 €	49 669 920 €
Nombre de parts au 31 décembre	72 137	136 427	185 355	223 262	310 437
Nombre d'associés au 31 décembre	359	675	923	1 100	1 366
Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions au cours de l'année ⁽¹⁾	10 084 200	12 858 000	9 796 700	7 759 692	17 783 700
Rémunération HT de la Société de Gestion à l'occasion des augmentations de capital (au cours de l'année)	1 428 313 €	1 143 579 €	922 015 €	740 213 €	1 702 206 €
Prix d'entrée au 31 décembre ⁽²⁾	200	200	204	204	204

(1) Diminué des retraits.

(2) Prix payé par le souscripteur.

Tableaux annexes

Évolution du marché des parts

	2012	2013	2014	2015	2016
Nombre de parts cédées ou retirées	0	200	855	1 320	3 032
Pourcentage par rapport au nombre total de parts en circulation au 31/12	0,00 %	0,15 %	0,46 %	0,59 %	0,46 %
Demandes de cession ou de retraits en attente	-	-	-	-	-
Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois	1 mois
Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)	-	-	-	-	-

Évolution du dividende

En euros par part	31/12/13	31/12/14	31/12/15	31/12/16
Report à nouveau avant affectation du résultat	-0,51	0,70	1,09	0,89
Dividende versé au titre de l'année après PFNL	4	7,97	9,80	7,50
PFLN / Dividende versé au Trésor	0,00	0,03	0,00	0,00
Résultat de l'exercice	5,78	8,68	9,81	7,25
Report à nouveau après affectation du résultat ⁽¹⁾	0,70	1,09	0,89	0,72
Plus ou moins-values comptable sur cessions d'immeubles	0,00	0,00	0,00	0,00

(1) Le report à nouveaux tient compte de l'abondement suite aux nouvelles souscriptions.

Emploi des fonds

(en euros)	Réel 2015	Variation	Réel 2016
Fonds collectés	60 307 596,63	6 085 095,52	66 392 692,15
Capital	35 721 920,00	13 948 000,00	49 669 920,00
Primes nettes de souscription / fusion	2 585 676,63	2 137 095,52	4 722 772,15
Financements / emprunts	22 000 000,00	-10 000 000,00	12 000 000,00
Emplois des fonds	-54 824 947,67	-8 779 847,92	-63 604 795,59
Plus ou moins-values comptables			
Investissements	-54 824 947,67	-8 779 847,92	-63 604 795,59
TOTAL I	5 482 648,96	-2 694 752,40	2 787 896,56
Engagement hors bilan sur VEFA			
Promesse de vente			
Somme restant à payer sur VEFA			
TOTAL II	0,00	0,00	0,00
SOLDE	5 482 648,96	-2 694 752,40	2 787 896,56

Dettes fournisseurs par échéances

Conformément à l'article D 441-4 du Code de commerce, la société donne la décomposition du solde des dettes à l'égard des fournisseurs au 31/12/2016 par date d'échéance :

Nature	Total	Dettes non échues		Dettes échues		Délais conventionnels
				Depuis moins de 90 jours	Depuis plus de 90 jours	
Dettes courantes	178 567,48			668,35		177 899,13
Total	178 567,48		0,00	668,35	0,00	177 899,13

Les dettes bénéficiant d'un délai conventionnel correspondent à la commission de la Société de Gestion.

Évolution par part en jouissance des résultats financiers sur 5 ans

	2012		2013		2014		2015		2016	
	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus	Euros pour une part	% du total des revenus
Revenus⁽¹⁾										
Recettes locatives brutes			5,13	64,17 %	8,43	70,41 %	10,26	82,39 %	11,68	97,01 %
Produits financiers non soumis au prélèvement libératoire ⁽⁴⁾									0,24	2,01 %
Produits financiers avant PFNL	0,57	100,00 %	2,33	29,12 %	3,11	25,97 %	1,24	9,99 %	0,01	0,08 %
Produits divers			0,54	6,70 %	0,43	3,62 %	0,95	7,62 %	0,11	0,90 %
TOTAL DES REVENUS	0,57	100,00 %	7,99	100,00 %	11,97	100,00 %	12,46	100,00 %	12,04	100,00 %
Charges⁽¹⁾										
Commission de gestion		-0,04 %	-0,35	-4,44 %	-0,14	-1,19 %	-0,87	-7,01 %	-1,19	-9,91 %
Autres frais de gestion	-1,00	-175,58 %	-1,59	-19,90 %	-1,66	-13,85 %	-0,59	-4,70 %	-0,51	-4,26 %
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice							0,00	-0,01 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	-0,06	-10,77 %	-0,70	-8,71 %	-0,57	-4,77 %	-0,28	-2,24 %	-0,40	-3,31 %
Sous-total Charges externes	-1,07	-186,39 %	-2,64	-33,55 %	-2,37	-19,81 %	-1,74	-13,96 %	-2,10	-17,47 %
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres	-0,01		-0,13							
Provisions nettes⁽²⁾										
- pour travaux							-0,10	-0,82 %	-0,12	-0,01 %
- autres			0,61	7,60 %	-0,08	-0,66 %	-0,16	-1,27 %	-1,41	-0,12 %
Sous-total Charges internes	-0,01	-2,52 %	0,47	5,93 %	-0,08	-0,66 %	-0,26	-2,10 %	-1,53	-12,68 %
TOTAL DES CHARGES	-1,08	-188,91 %	-2,17	-27,12 %	-2,45	-20,47 %	-2,00	-16,06 %	-3,63	-30,15 %
Charges financières			-0,04	-0,52 %	-0,85	-7,08 %	-0,65	-5,22 %	-1,16	-9,62 %
Résultat courant	-0,51	-88,91 %	5,78	72,36 %	8,68	72,45 %	9,81	78,72 %	7,25	60,24 %
Produits exceptionnels									0,00	0,00 %
Charges exceptionnelles									0,00	-0,01 %
Résultat net comptable	-0,51	ns	5,78	ns	8,68	72,45 %	9,81	78,72 %	7,25	60,23 %
Variation du report à nouveau Dotation (-) Reprise (+)	-0,51	ns	-1,78	ns	-0,68	-5,66 %	-0,01	-0,06 %	0,25	2,05 %
Revenu distribué avant PFNL ⁽³⁾			4,00		-8,00	-66,80 %	9,80	78,66 %	7,50	62,28 %
Revenu distribué après PFNL			4,00		-7,97	-66,80 %	9,80	78,66 %	7,50	62,28 %

(1) sous déduction de la partie non imputable à l'exercice - (2) dotations de l'exercice diminuées des reprises - (3) pour une année entière de jouissance.

(4) avant reconstitution du RAN par prélèvement sur la prime d'émission des nouvelles souscriptions.

Situation des investissements

Adresse	Date acquisition	Année de construction	Affectation surface détaillée	Surface (en m ²)	Valeur vénale hors droits	Droits d'enregistrement	(en euros)
							Valeur nette comptable
Centre commercial Terres Franches - 21300 CHENOVE (25 % de l'indivision)	23/04/13	1974	Commerces	3 460			10 258 659,00
ZAC Chablais Gare - 74100 ANNEMASSE	01/08/12	2014	Commerces	1 938			10 903 876,34
90 à 94 rue Dalayrac - 94120 FONTENAY SOUS BOIS	30/12/13		Commerces	1 970			7 702 250,00
ZAC des Fourneaux - rue du Moulin de la Pierre 17690 ANGOULINS	30/07/15	2014	Commerces	5 175			8 634 580,73
38 Quai Georges Gorse 92100 BOULOGNE-BILLAN COURT	02/11/15	2014	Commerces	2 637			12 572 800,00
Total commerces				15 180	50 325 000,00	3 472 425,00	50 072 166,07
SCI AGC (Grand Cap) ⁽¹⁾	07/11/14		Titres de participation	2 401			4 776 667,00
SCI AMR ⁽²⁾	29/12/16		Titres de participation	3 096			8 765 962,52
Total titres de participation					10 682 225,87	534 111,29	13 542 629,52
TOTAL 2016 (directs et indirects)			12 immeubles	20 677	61 007 225,87	4 006 536,29	63 614 795,59
TOTAL 2015 (directs et indirects)			5 immeubles	17 581	56 250 411,98	2 983 784,75	54 824 947,67

(1) Cette SCI est détenue à 18,33 % par la SCPI GEMMEO COMMERCE et 36,67 % par la SCPI GÉNÉPIERRE, SCPI gérées par la Société de Gestion Amundi Immobilier. 45 % est détenu par une société extérieure aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

(2) Cette SCI est détenue à 7,1 % par la SCPI GEMMEO COMMERCE et 28,3 % par la SCPI Rivoli Avenir Patrimoine, 24,7 % par l'OPCI OPCIMMO, SCPI et OPCI gérées par Amundi Immobilier. 39,9 % est détenu par une société extérieure aux sociétés gérées par Amundi Immobilier.

Le document détaillant la nouvelle valeur expertisée de chaque actif est à la disposition de tous les associés et peut être consulté sur demande au siège de la Société.

	Titres (parts ou action)	Coûts rattachés aux titres	Créances rattachées	Valeur comptable 2016	Valeur estimée 2016	Capital	Résultat	Capitaux propres	Quote-part détenue (en %)
SCI AGC	4 776 667,00			4 776 667,00		12 000 000,00	-12 428 001,66	12 726 334,68	18,33 %
SCI AMR	8 765 962,52		-	8 765 962,52		123 016 441,00	-7 629 652,63	120 090 772,37	7,10 %
TOTAL	13 542 629,52	-	-	13 542 629,52	10 682 225,87	135 016 441,00	-20 057 654,29	132 817 107,05	

État du patrimoine

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	50 058 280,67	51 525 000,00	50 069 910,67	50 325 000,00
Agencements et installations			2 255,40	
Immobilisations en cours				
Titres de sociétés de personnes - parts et actions	4 766 667,00	4 725 411,98	13 532 629,52	10 682 225,87
Créances rattachées aux titres de participation				
Sous-total 1	54 824 947,67	56 250 411,98	63 604 795,59	61 007 225,87
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Frais d'acquisition des immeubles (Nets)				
Frais de notaire (Nets)				
Droits d'enregistrements (Nets)				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Autres frais d'acquisition des immeubles				
Sous-total 2	0,00		0,00	
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	-31 624,38		-59 464,64	
Provisions pour travaux de remise en état	-1 761,25	-1 761,25	-1 761,25	-1 761,25
Provisions pour indemnités locataires				
Autres provisions pour risques et charges				
Sous-total 3	-33 385,63	-1 761,25	-61 225,89	-1 761,25
TOTAL I	54 791 562,04	56 248 650,73	63 543 569,70	61 005 464,62
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	2 018,75	2 018,75	2 018,75	2 018,75
Sous-total 1	2 018,75	2 018,75	2 018,75	2 018,75
Créances				
Locataires et comptes rattachés	381 357,91	381 357,91	186 263,96	186 263,96
Locataires douteux	69 862,67	69 862,67	618 231,33	618 231,33
Provisions pour dépréciation des créances	-34 708,61	-34 708,61	-342 163,24	-342 163,24
Autres créances	5 418 787,90	5 418 787,90	2 076 619,12	2 076 619,12
Sous-total 2	5 835 299,87	5 835 299,87	2 538 951,17	2 538 951,17
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	123 486,75	123 486,75	2 935 283,09	2 935 283,09
Sous-total 3	123 486,75	123 486,75	2 935 283,09	2 935 283,09
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes				
Dettes financières	-20 647 566,44	-20 647 566,44	-12 571 482,60	-12 571 482,60
Dettes d'exploitation	-51 429,46	-51 429,46	-204 475,48	-204 475,48
Dettes diverses	-1 546 954,14	-1 546 954,14	-1 617 433,93	-1 617 433,93
Sous-total 4	-22 245 950,04	-22 245 950,04	-14 393 392,01	-14 393 392,01
TOTAL II	-16 297 681,67	-16 297 681,67	-8 958 206,22	-8 958 206,22
COMPTE DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance				
TOTAL III	0,00	0,00	0,00	0,00
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	38 493 880,37		54 585 363,48	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE (*)		39 950 969,06		52 047 258,40

(*) Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n°701300 du 31 décembre 1970 et à l'article 14 du décret n°71524 du 1^{er} juillet 1971.

Comptes annuels

au 31 décembre 2016

Tableau d'analyse de la variation des capitaux propres

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Affectation résultat 2015	Autres mouvements	Situation de clôture au 31/12/2016
Capital				
Capital souscrit	35 721 920,00		13 948 000,00	49 669 920,00
Capital en cours de souscription				
Acomptes de liquidation et droit de partage				
Réserves indisponibles				
Sous-total 1	35 721 920,00		13 948 000,00	49 669 920,00
Primes d'émission				
Primes d'émission	9 140 761,00		3 896 946,40	13 037 707,40
Primes de fusion				
Primes d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	-6 492 937,34		-1 707 426,09	-8 200 363,43
Prélèvement sur prime d'émission RAN nouvelles souscriptions	-62 147,03		-52 424,79	-114 571,82
Prélèvement sur prime de fusion				
Remboursement prime d'émission sur cession				
Sous-total 2	2 585 676,63		2 137 095,52	4 722 772,15
Écarts d'évaluation				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins values réalisées sur cessions d'immeubles				
Plus ou moins values distribuées				
Réserves				
Report à nouveau	218 160,60	-31 876,86	52 424,79	238 708,53
Sous-total 3	218 160,60	-31 876,86	52 424,79	238 708,53
Résultat de l'exercice				
Résultat de l'exercice 2016			1 728 566,22	1 728 566,22
Acomptes sur distribution 2016			-1 774 603,42	-1 774 603,42
Résultat de l'exercice 2015	1 872 298,51	-1 872 298,51		
Acomptes sur distribution 2015	-1 904 175,37	1 904 175,37		
Sous-total 4	-31 876,86	31 876,86	-46 037,20	-46 037,20
TOTAL GÉNÉRAL	38 493 880,37	0,00	16 091 483,11	54 585 363,48

Tableau récapitulatif des placements immobiliers

Placements immobiliers (en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Terrains et Constructions Locatives				
Centre commercial	10 258 659,00	9 525 000,00	10 258 659,00	8 825 000,00
Pied d'immeuble	31 167 296,34	33 300 000,00	31 178 926,34	34 700 000,00
Retail park	8 632 325,33	8 700 000,00	8 634 580,73	6 800 000,00
Titres de participation	4 766 667,00	4 725 411,98	13 532 629,52	10 682 225,87
TOTAL	54 824 947,67	56 250 411,98	63 604 795,59	61 007 225,87

Titres de participation

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Immeuble	4 766 667,00	4 725 411,98	13 532 629,52	10 682 225,87
Dettes				
Autres actifs				
Disponibilités				
Autres passifs				
TOTAL (= prix d'acquisition)	4 766 667,00	4 725 411,98	13 532 629,52	10 682 225,87

Compte de résultat

(en euros)	31 décembre 2015		31 décembre 2016	
	Détail	Total	Détail	Total
CHARGES (HORS TAXES)				
Charges Immobilières				
Charges ayant leur contrepartie en produits	143 925,21		225 885,33	
Charges d'entretien du patrimoine locatifs	162,50		2 504,70	
Grosses réparations				
Autres charges immobilières	1 098 127,09		92 397,18	
Sous-total 1		1 242 214,80		320 787,21
Charges d'exploitation de la société				
Diverses charges d'exploitation	278 500,94		380 189,64	
Dotation aux amortissements d'exploitation				
Dotations aux provisions d'exploitation				
Provisions pour créances douteuses	19 997,16		307 818,88	
Provisions pour grosses réparations	19 595,36		27 840,26	
Autres provisions d'exploitation	12 537,00		28 530,22	
Autres charges	741 213,49		1 733 733,10	
Sous-total 2		1 071 843,95		2 478 112,10
Charges financières				
Charges financières diverses	124 219,69		275 991,25	
Dotation aux amortissements et aux provisions - charges financières				
Sous-total 3		124 219,69		275 991,25
Charges exceptionnelles				
Charges exceptionnelles	1,57		199,02	
Dotations aux amortissements et aux provisions - charges exceptionnelles				
Sous-total 4		1,57		199,02
TOTAL DES CHARGES		2 438 280,01		3 075 089,58
PRODUITS (HORS TAXES)				
Produits de l'activité immobilière et produits annexes				
Loyers	1 959 536,33		2 784 026,15	
Charges facturées	143 925,21		225 885,33	
Produits annexes	181 208,78		25 920,93	
Sous-total 1		2 284 670,32		3 035 832,41
Autres produits d'exploitation				
Reprise d'amortissements d'exploitation				
Reprises de provisions d'exploitation	14 845,83		364,25	
Transfert de charges d'exploitation	1 773 394,55		1 707 426,09	
Autres produits	0,00		0,04	
Sous-total 2		1 788 240,38		1 707 790,38
Produits financiers				
Produits financiers	237 664,54		60 014,11	
Reprise de provisions sur charges financières				
Sous-total 3		237 664,54		60 014,11
Produits exceptionnels				
Produits exceptionnels	3,28		18,90	
Reprise d'amortissements et provisions exceptionnels				
Sous-total 4		3,28		18,90
TOTAL DES PRODUITS		4 310 578,52		4 803 655,80
RÉSULTAT [(+) = Bénéfice, (-) = Perte]		1 872 298,51		1 728 566,22

Règles et méthodes comptables

Généralités

Les conventions comptables généralement acceptées ont été appliquées dans le respect des principes de prudence.

D'autre part, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016 sont présentés conformément aux dispositions du règlement du Comité de la Réglementation Comptable du 23 juin 1999 qui a modifié l'arrêté du 26 avril 1995. Les comptes, ainsi présentés, font apparaître :

- L'état de patrimoine établi en liste et présenté avec deux colonnes :
 - Colonne valeur bilancielle assimilable à un bilan,
 - Colonne valeur estimée représentative de la valeur de réalisation définie à l'article 11 de la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 transférée dans le code monétaire et financier L 214-78 et à l'article 14 du décret n°71-524 du 1^{er} juillet 1971 abrogé puis recréé par le décret 94.483 du 10 juin 1994.
- Complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres identique à la partie des capitaux propres du bilan précédent :
 - Le compte de résultat sous sa forme standard
 - L'annexe représentée par un tableau récapitulatif des placements immobiliers classés par catégorie de biens.

Immobilisations incorporelles

Les frais de constitution et d'augmentation du capital (Etat du patrimoine, colonne "valeur bilancielle") sont amortis dans l'exercice au cours duquel ils sont engagés. Les amortissements sont prélevés sur la prime d'émission.

Immobilisations locatives et autres immobilisations corporelles

Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilancielle" pour sa valeur d'apport résultat du traité de fusion, et ne fait pas l'objet d'amortissement.

La valeur nette comptable correspond aux investissements HT exprimés au coût historique.

La valeur actuelle correspond au prix net vendeur HT et hors droits d'enregistrement à la clôture de l'exercice.

Pour le calcul de la charge fiscale, il est considéré que les immeubles sont soumis aux droits d'enregistrement.

Les indemnités forfaitaires acquises par application des garanties locatives constituent un élément de réduction du coût d'acquisition des immeubles locatifs.

Une liste restrictive de la charge financière liée au financement externe est immobilisée.

Les travaux ayant pour résultat de modifier la consistance, l'agencement de l'équipement initial d'un immeuble sont comptabilisés en immobilisation. Ces opérations correspondent, dans la plupart des cas, à des travaux de transformation, de restructuration ou d'amélioration.

Toutes les acquisitions sont comptabilisées terrain compris. Le patrimoine immobilier est inscrit dans l'état du patrimoine, colonne "valeur bilancielle" pour la valeur d'acquisition et ne fait pas l'objet d'amortissement.

Titres, parts ou actions détenues par la SCPI et avances en comptes courants consenties par la SCPI

Les titres détenus par la SCPI Gemmeo Commerce sont inscrits dans l'Etat du patrimoine, colonne "valeur bilancielle" au coût historique d'acquisition. La valeur estimée correspond à l'actif net réévalué de la société filiale.

Provisions pour remise en état

Les travaux de remise en état sont comptabilisés dès leur engagement en fournisseurs factures non parvenues.

Provisions pour créances locataires

Les provisions pour dépréciation des créances locataires sont constituées dès l'instant où il existe un risque de non recouvrement. La provision est calculée sur la créance, en fonction de l'appréciation de ce risque.

Le dépôt de garantie, étant destiné à couvrir les travaux de remise en état éventuels au moment du départ du locataire, est défalqué du montant de la créance douteuse.

Charges non récupérées sur locaux vides

L'estimation de l'impact des charges récupérables par nature et non récupérées du fait de la vacance des locaux est calculée par immeuble. Le coût du vide est déterminé par le rapport des surfaces inoccupées sur la surface totale de l'immeuble rapportée aux charges récupérables comptabilisées.

Gestion locative

Pour l'administration de la SCPI, la Société de Gestion perçoit les rémunérations suivantes :

- 9,95 % HT du montant hors taxes des recettes locatives,
- 9,95 % HT sur les produits de trésorerie.

Prime d'émission

Lors de la souscription du capital de la SCPI, le montant des primes d'émission est comptabilisé dans le compte "prime d'émission".

Sont prélevés sur la prime d'émission en compte distinct "prélèvement sur prime d'émission" le montant des frais de constitution et d'augmentation du capital, ainsi que les frais de recherche de capitaux.

Informations sur la mise en œuvre de la réglementation en matière d'amiante décrets n°96-97 et 96-98 du 7 février 1996

La Société de Gestion s'est conformée aux obligations des décrets de 1996.

Informations concernant les nouvelles dispositions de la loi LME

La loi n° 2008-776 du 04 août 2008, de Modernisation de l'économie entend, dans son titre II, relancer la concurrence des entreprises. Aussi, elle modifie les règles issues des articles L.441-6 du Code de Commerce et apporte notamment la modification suivante :

- "le délai connu entre les parties pour régler les sommes dues ne peut désormais, en principe, dépasser 45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture."

Il convient ici de préciser que Amundi Immobilier, concernant la SCPI Gemmeo Commerce, règle les factures des fournisseurs dès leur réception (appels de fonds syndic, fluides...). Pour ce qui concerne les factures liées aux travaux de toute nature, celles-ci sont honorés dès l'obtention de l'accord technicien après visite effective des locaux. Le délai de paiement peut alors s'étirer à 15 jours, voire très exceptionnellement à 30. La Société de Gestion respecte ainsi les nouvelles dispositions voulues par le législateur.

Évolution du plan comptable

Le nouveau plan comptable des SCPI défini au travers du règlement ANC 2016-03 a été homologué le 7 juillet 2016. Il entre en vigueur pour toutes les SCPI à compter du 1^{er} janvier 2017, de ce fait le rapport annuel 2017 évoluera également.

Les principales dispositions de ce nouveau plan comptable :

- La provision pour grosses réparations (PGR) est supprimée et remplacée par une nouvelle provision pour gros entretiens (PGE).
- Le traitement comptable des titres de participation évolue, il faut maintenant distinguer les titres contrôlés ou non contrôlés.
- La définition du résultat immobilier est revue et la présentation des états financiers est modifiée pour refléter l'ensemble des évolutions du plan comptable (État du patrimoine, compte de résultat, annexes, etc..).

Compléments d'informations

Tableau de variation de l'actif immobilisé

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	1 040,36			1 040,36
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	1 040,36	0,00	0,00	1 040,36
Immobilisations corporelles				
Terrains et constructions locatives	49 787 906,51	20 130,00		49 808 036,51
Conventions d'assistance aux VEFA				
Agencements et installations		2 255,40		2 255,40
Immobilisations en cours				
Frais d'acquisition des immeubles	270 374,16		9 540,36	260 833,80
Titres de participation	4 766 667,00	8 765 962,52		13 532 629,52
Sous-total 2	54 824 947,67	8 788 347,92	9 540,36	63 603 755,23
Immobilisations financières				
Fonds de roulement sur charges syndics		2 018,75		2 018,75
Remboursement des fonds de roulement				
Sous-total 3	0,00	2 018,75	0,00	2 018,75
TOTAL	54 825 988,03	8 790 366,67	9 540,36	63 606 814,34

Tableau de variation des amortissements

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Augmentations	Diminutions	Situation de clôture au 31/12/2016
Immobilisations incorporelles				
Frais de constitution	1 040,36			1 040,36
Frais d'augmentation de capital				
Frais de fusion				
Sous-total 1	1 040,36	0,00	0,00	1 040,36
Immobilisations corporelles				
Dépréciation des terrains et constructions locatives				
Travaux locatifs				
Agencements et installations				
Frais d'acquisition des immeubles				
Frais de notaire				
Droits d'enregistrements				
TVA non récupérable sur immobilisations locatives				
Sous-total 2	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	1 040,36	0,00	0,00	1 040,36

Compléments d'informations

Tableau de variation de provisions

(en euros)	Situation d'ouverture au 01/01/2016	Dotations	Reprises	Situation de clôture au 31/12/2016
Créances douteuses	34 708,61	307 818,88	364,25	342 163,24
Pertes et charges non récupérables				
Provision pour grosse réparation	31 624,38	27 840,26		59 464,64
Travaux de remise en état	1 761,25			1 761,25
Provisions sur indemnités d'assurances				
TOTAL	68 094,24	335 659,14	364,25	403 389,13

État des échéances des dettes fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré d'exigibilité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Dettes financières	20 647 566,44	27 427,07	12 544 055,53	12 571 482,60
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	51 429,46	204 475,48		204 475,48
Dettes sur immobilisations	71 582,28			
Autres dettes d'exploitation	2 772,18	284,65		284,65
Dettes aux associés	794 918,07	540 154,55		540 154,55
Dettes fiscales	81 825,23	143 204,51		143 204,51
Autres dettes diverses	595 856,38	933 790,32		933 790,32
TOTAL	22 245 950,04	1 849 336,58	12 544 055,53	14 393 392,11

État des échéances des créances fin de période

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Degré de liquidité		Situation de clôture au 31/12/2016
		Moins d'un an	Plus d'un an	
Créances de l'actif immobilisé				
Fonds de roulement sur charges				
Autres créances				
Sous-total 1	0,00	0,00	0,00	0,00
Créances de l'actif circulant				
Avances et acomptes		278 922,68		278 922,68
Créances locataires	451 220,58	804 495,29		804 495,29
Créances fiscales	3 919 627,23	117 658,37		117 658,37
Créances associés opérations en capital		826 744,48		826 744,48
Créances sur cession d'immobilisations				
Autres créances	1 499 160,67	853 293,59		853 293,59
Sous-total 2	5 870 008,48	2 881 114,41	0,00	2 881 114,41
TOTAL	5 870 008,48	2 881 114,41	0,00	2 881 114,41

Détail des autres produits et charges

(en euros)	Situation de clôture au 31/12/2015	Variations		Situation de clôture au 31/12/2016
		+	-	
Autres produits				
Reprises de provisions pour risques et charges				
Reprises de provisions pour remise en état				
Reprises de provisions pour grosses réparations				
Total				
Autres charges immobilières				
Honoraires et commissions	1 044 778,59		1 027 405,31	17 373,28
Charges locatives et copropriétés non récupérées		18 884,00		18 884,00
Frais de contentieux		30 361,90		30 361,90
Impôts fonciers non refacturables	12 328,00	12 386,00		24 714,00
Taxes sur les bureaux				
Taxes sur les ordures ménagères	1 064,00			1 064,00
TVA non récupérable				
Droit d'enregistrement				
Honoraires de relocations				
Divers	39 956,50		39 956,50	
Total	1 098 127,09	61 631,90	1 067 361,81	92 397,18
Diverses charges d'exploitation				
Rémunération de gestion	166 607,73	117 698,42		284 306,15
Rémunération du liquidateur				
Honoraires divers	60 984,50		36 538,22	24 446,28
Frais assemblée et de conseils		38 471,69		38 471,69
Services bancaires		12 171,40		12 171,40
Cotisations et contributions		20 794,12		20 794,12
Pertes sur créances irrécouvrables				
Divers	50 908,51		50 908,51	
Total	278 500,74	189 135,63	87 446,73	380 189,64
Dotations aux provisions				
Dotations aux provisions pour risques et charges	12 537,00	15 993,22		28 530,22
Dotations aux provisions pour remise en état				
Dotations aux provisions pour grosses réparations	19 595,36	8 244,90		27 840,26
Total	32 132,36	24 238,12		56 370,48

Rapport spécial de la Société de Gestion

Madame, Monsieur,

A l'occasion de la présente Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire, nous vous proposons de délibérer sur les questions portant sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour à titre extraordinaire

- Lecture du rapport spécial de la Société de Gestion,
- Lecture du rapport spécial du Conseil de Surveillance,
- Modification de la politique de gestion et modification corrélative de l'article 2.1 de la note d'information,
- Modification de la stratégie d'investissement et modification corrélative du 2^e paragraphe de l'article 2.2 de la note d'information,
- Augmentation du capital social maximum statutaire et modification corrélative du 2^e point de l'article 7 des statuts,
- Pouvoirs en vue des formalités.

Modification de la politique de gestion et modification corrélative de l'article 2.1 de la note d'information (14^e résolution)

Nous vous proposons de modifier la politique de gestion de la SCPI afin d'élargir les possibilités d'investissements de la SCPI, et de permettre à la SCPI de réaliser des co-investissements avec d'autres fonds immobiliers gérés par Amundi Immobilier, en fonction de la taille et de la nature des actifs disponibles sur le marché.

Si vous approuvez cette modification de la politique de gestion, les 7^e et 8^e paragraphes de l'article 2.1 de la note d'information de la SCPI seront modifiés et désormais rédigés comme suit :

RÉDACTION DE LA NOTE D'INFORMATION AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE LA NOTE D'INFORMATION APRÈS MODIFICATION
<p><i>"2.1 Politique de gestion</i> [.../...] Les six premiers paragraphes du 2.1 sont inchangés.</p> <p><i>"Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI."</i></p> <p><i>La SCPI peut détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :</i></p> <p><i>(i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;</i></p> <p><i>(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;"</i></p> <p>Les autres paragraphes du 2.1 de la note d'information sont inchangés.</p>	<p><i>« 2.1 Politique de gestion</i> [.../...] Les six premiers paragraphes du 2.1 sont inchangés.</p> <p><i>"Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la Société de Gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI."</i></p> <p><i>La SCPI peut détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :</i></p> <p><i>(i) des parts de de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, dont la gestion peut être assurée par la Société de Gestion ;</i></p> <p><i>(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), dont la gestion peut être assurée par la Société de Gestion et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;"</i></p> <p>Les autres paragraphes du 2.1 de la note d'information sont inchangés.</p>

Modification de la stratégie d'investissement et modification corrélative du 2^e paragraphe de l'article 2.2 de la note d'information (15^e résolution)

Nous vous proposons de modifier la stratégie d'investissement de la SCPI afin de permettre à la SCPI de pouvoir diversifier ses investissements en terme de zone géographique et ainsi de pouvoir investir de manière directe ou indirecte, dans l'intérêt des associés, dans des actifs immobiliers situés le cas échéant en dehors de l'Union Européenne.

En conséquence de la modification qui précède, il sera en outre ajouté dans la note d'information la possibilité pour la Société de Gestion d'avoir recours à une couverture contre le risque de change en cas d'investissement hors de la zone Euro.

Si vous adoptez cette modification de la stratégie d'investissement, le 5^e paragraphe de l'article "2.2 Politique de développement" de la note d'information de la SCPI sera modifié et désormais rédigé comme suit :

RÉDACTION DE LA NOTE D'INFORMATION AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE LA NOTE D'INFORMATION APRÈS MODIFICATION
<p><i>"2.2 Politique d'investissement</i> [.../...] Le premier paragraphe du 2.2 est inchangé.</p> <p><i>"Le patrimoine de la SCPI est composé essentiellement d'immeubles dont les locaux sont majoritairement des commerces, et accessoirement d'autres types d'actifs composés majoritairement de murs d'hôtels. Ces actifs sont répartis sur le territoire français (notamment Paris, Région Parisienne et grandes Métropoles Régionales) et, selon les opportunités, dans le reste de l'Europe."</i></p> <p>Les autres paragraphes du 2.2 de la note d'information sont inchangés.</p>	<p><i>"2.2 Politique d'investissement</i> [.../...] Le premier paragraphe du 2.2 est inchangé.</p> <p><i>"Le patrimoine de la SCPI est composé essentiellement d'immeubles dont les locaux sont majoritairement des commerces, et accessoirement d'autres types d'actifs composés majoritairement de murs d'hôtels. Ces actifs sont répartis principalement sur le territoire français (notamment Paris, Région Parisienne et grandes Métropoles Régionales) et, selon les opportunités, à titre secondaire dans le reste du monde. Afin de se prémunir contre le risque de change, ces acquisitions hors de la Zone Euro pourront faire l'objet d'une couverture."</i></p> <p>Les autres paragraphes du 2.2 de la note d'information sont inchangés.</p>

Nous vous précisons par ailleurs, à titre d'information, que compte tenu du volume important des montants actuellement collectés par la SCPI, et de la nécessité de poursuivre, dans l'intérêt des associés, la réalisation d'investissements dans des actifs immobiliers de qualité, il a été décidé, en concertation avec le Conseil de Surveillance, de reporter la date de jouissance des parts de la SCPI. Les parts de la SCPI entreront désormais en jouissance le premier jour du 6^e mois suivant leur souscription, et non plus à compter du premier jour du 4^e mois suivant leur souscription, comme cela était prévu jusqu'à présent ; le 6 du Chapitre 1 de la note d'information sera modifié en conséquence.

Examen du projet d'augmentation du capital social maximum statutaire et de modification corrélative du 2^e point de l'article 7 des statuts (16^e résolution)

Afin de faire mettre en adéquation le montant du capital maximum avec le rythme et le niveau de la collecte anticipée au niveau de la SCPI, nous vous proposons d'augmenter le capital social maximum statutaire de 120 000 000 euros à 260 000 000 euros et de modifier en conséquence le 2^e point de l'article 7 des statuts.

Si vous approuvez le projet d'augmentation du capital social maximum statutaire, il conviendra de modifier en conséquence ainsi qu'il suit le 2^e point (Capital social statutaire) de l'article 7 des statuts :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION
<p>"ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL</p> <p>[.../...] Le 1^{er} point de l'article 7 des statuts est inchangé.</p> <p>2. Capital Social</p> <p>[.../...] Ce qui précède du 2^e point de l'article 7 des statuts est inchangé.</p> <p>• Capital social statutaire</p> <p><i>Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.</i></p> <p><i>Le capital social statutaire est fixé à cent vingt millions (120 000 000) euros.</i></p> <p><i>Il est divisé en sept cent cinquante mille (750 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale chacune."</i></p>	<p>"ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL</p> <p>[.../...] Le 1^{er} point de l'article 7 des statuts est inchangé.</p> <p>2. Capital Social</p> <p>[.../...] Ce qui précède du 2^e point de l'article 7 des statuts est inchangé.</p> <p>• Capital social statutaire</p> <p><i>Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.</i></p> <p><i>Le capital social statutaire est fixé à <u>deux cent soixante millions (260 000 000) euros.</u>"</i></p>

Pouvoirs en vue des formalités (17^e résolution)

Nous vous demandons enfin de donner tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Si ces propositions vous agréent, nous vous demandons de bien vouloir les consacrer par l'adoption des résolutions dont nous allons vous donner lecture.

La Société de Gestion

Rapports général et spécial du Conseil de Surveillance

RAPPORT GÉNÉRAL

Mesdames, Messieurs,

Votre Conseil de Surveillance a coopté en 2016 Monsieur Hervé HIARD et nous vous remercions de bien vouloir le confirmer dans ce poste.

Votre Conseil de Surveillance a assuré au cours de l'année 2016 sa mission générale de vérification et de contrôle de la SCPI. Il a été régulièrement informé de sa gestion et notamment du projet de diversification géographique des investissements de GEMMEO COMMERCE hors de France.

Il a régulièrement examiné les comptes trimestriels et l'évolution du budget de la SCPI et a été également consulté sur la décision de ramener la distribution du quatrième trimestre 2016 à 1,50 euros par part.

Le Conseil a fait part au gérant de sa préoccupation concernant cette évolution et lui a demandé de tout mettre en œuvre en 2017 pour améliorer la rentabilité de GEMMEO COMMERCE.

Le Conseil réitère sa recommandation de vous voir adopter aussi nombreux que possible la communication électronique des dossiers de convocation et de vote aux AG et AGE, sources substantielles d'économies pour la SCPI.

Patrimoine

Au 31 décembre 2016, le patrimoine se composait de 12 immeubles (directs et indirects) pour une surface de 20 677 m².

Le taux d'occupation financier annuel pour l'exercice 2016 est de 89,13 %.

Résultat de l'exercice et distribution

Le résultat de l'exercice 2016 atteint 1 728 566,22 € soit 7,25 € par part, en baisse de 26 % par rapport à l'exercice précédent.

La Société de Gestion vous propose d'approuver le versement, au titre des dividendes, d'une somme de 1 774 603,42 € soit 7,50 € par part. Ainsi le report à nouveau peut être doté à hauteur de 192 671,33 €, soit 0,72 € par part.

Le dividende annuel de 2016 a été arrêté à 7,50 euros par part.

La distribution prévisionnelle 2017 serait de 2 € par part et par trimestre, afin de tenir compte de l'évolution du taux d'occupation et du niveau du report à nouveau, qui représente les réserves de la SCPI. Cependant, le dernier acompte trimestriel pourrait être ajusté en fonction des résultats de la SCPI.

Les parts de la SCPI

En 2016, le capital de la SCPI se compose de 310 437 parts en augmentation de 3 %, en liaison avec le niveau de la collecte, qui a été de 13,7 M€ net sur cet exercice (soit 87 175 parts supplémentaires).

Le Conseil se félicite du développement de la collecte nette qui a presque doublé en 2016 par rapport à l'année précédente.

L'augmentation de la capitalisation de GEMMEO COMMERCE doit permettre une meilleure répartition du risque locatif et aider à l'amélioration du taux d'occupation.

Aucune cession n'a été enregistrée sur le marché de gré à gré au cours de l'année 2016.

RAPPORT SPÉCIAL

Dans l'optique du développement à venir de la capitalisation, il vous est proposé d'élargir le capital social jusqu'à 260 millions et d'autoriser le gérant à procéder à des investissements hors de France avec possibilité de se couvrir contre le risque de change.

Pour faciliter la politique d'investissement, il vous est également demandé d'élargir la gamme de véhicules susceptibles d'être utilisés par GEMMEO COMMERCE.

Conclusions

Le Conseil prend acte des différentes valeurs de la SCPI soumises à votre approbation :

- La valeur nette comptable correspondant à la valeur d'acquisition hors taxes et droits des immeubles et à la valeur nette des autres actifs et qui s'élève à 54 585 363,48 € soit 175,83 € pour une part.
- La valeur de réalisation égale à la somme des valeurs vénales des immeubles et la valeur des autres actifs et qui s'élève à 52 047 258,40 € soit 167,66 € pour une part.
- La valeur de reconstitution égale à la valeur de réalisation augmentée des frais de constitution de son patrimoine et qui s'élève à 62 212 868,69 € soit 200,40 € pour une part.

Lors de notre réunion préparatoire de la présente Assemblée, nous avons, comme chaque année, débattu sur les projets de rapport de la Société de Gestion et des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Aussi, nous vous recommandons l'adoption de l'ensemble des résolutions qui sont soumises à votre approbation.

Le Président du Conseil de Surveillance
François-Noël BESSE-DESMOULIERES

Le Président du Conseil de Surveillance
François BESSE-DESMOULIERES

Rapport du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société GEMMEO COMMERCE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de Gestion. Les valeurs vénales des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes ont été déterminées par la Société de Gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société CUSHMAN & WAKEFIELD EXPERTISE, expert indépendant nommé par votre Assemblée Générale. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I - Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et action détenus, déterminée par la Société de Gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II - Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Votre société est soumise aux dispositions spécifiques du plan comptable applicable aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (avis n°98-06 du CNC et Règlement CRC n° 99-06), comme indiqué dans l'annexe. Nous nous sommes assurés de la correcte application de ces dispositions en matière de principes comptables et de présentation des comptes annuels.
- Les immeubles détenus par la société ont fait l'objet d'une évaluation par un expert indépendant. Nous nous sommes assurés de la cohérence entre les valeurs estimées des immeubles communiquées par la Société de Gestion dans l'état du patrimoine et les valeurs vénales déterminées par l'expert.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III - Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de la Société de Gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Courbevoie, le 3 mai 2017

Le Commissaire aux comptes
MAZARS
ODILE COULAUD

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Aux associés,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du code monétaire et financier.

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs

a) dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération de la gestion :

L'Assemblée Générale Mixte en date du 1^{er} juillet 2016 a décidé de maintenir la commission de gestion à 9,95 % H.T. des recettes locatives H.T. encaissées et 9,95 % H.T. des produits de trésorerie pour l'exercice 2016.

Pour l'exercice 2016, cette rémunération s'est élevée à 284 306,15 euros HT.

Rémunérations de souscription :

L'article XXII des statuts prévoit que la Société de Gestion percevra une commission de souscription de 9,261% HT du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse pour les études et recherches effectuées en vue de l'extension du patrimoine social, la prospection et la collecte des capitaux.

Cette commission de souscription est destinée :

- à hauteur de 6 % TTI, (commission exonérée de TVA en application de l'article 261-C-1^o-e du Code Général des impôts), à la recherche de capitaux et à couvrir les frais de collecte ;
- à hauteur de 3,261 % HT, soumis à TVA, soit 3,9% TTC à la recherche des investissements.

Pour l'exercice 2016, cette rémunération s'est élevée à 1 702 206,09 euros HT.

b) sans exécution au cours de l'exercice écoulé

Par ailleurs, nous avons été informés de la poursuite des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée au cours d'exercices antérieurs, qui n'ont pas donné lieu à exécution au cours de l'exercice écoulé.

Rémunération sur les cessions de parts (statutaire) :

L'article XXII des statuts prévoit en cas de cession de parts par l'intermédiaire de la Société de Gestion, une commission de cession égale à 5% HT du montant de la transaction, à la charge de l'acheteur.

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Rémunération sur les transferts de parts (statutaire) :

L'article XXII de statuts prévoit pour la Société de Gestion une commission sur les cessions de parts sans son intervention. Cette rémunération au titre du remboursement des frais de constitution de dossier se décompose comme suit :

- Une somme forfaitaire de 100 euros hors taxes par acte pour les transferts de parts par voie de succession, divorce ou donation ;
- Une somme forfaitaire de 80 euros hors taxes par acte, lors d'une cession de gré à gré.

Au titre de l'exercice 2016, aucune charge n'a été comptabilisée par la SCPI.

Fait à Courbevoie, le 3 mai 2017

Le Commissaire aux comptes,
MAZARS
Odile COULAUD

Texte des résolutions

À titre ordinaire

Première résolution

Approbation des comptes annuels

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports :

- de la Société de Gestion,
- du Conseil de Surveillance,
- et du Commissaire aux Comptes,

approuve dans tous leurs développements les rapports de gestion établis par la Société de Gestion et le Conseil de Surveillance ainsi que les comptes annuels du dernier exercice clos tels qu'ils lui ont été présentés et approuve en conséquence les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Deuxième résolution

Approbation des conventions réglementées

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier,

approuve les conventions visées dans ces rapports.

Troisième résolution

Quitus à la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus à la Société de Gestion de sa mission pour l'exercice écoulé.

Quatrième résolution

Quitus au Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

donne quitus au Conseil de Surveillance de sa mission pour l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Maintien du report à nouveau unitaire

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

prend acte, de l'affectation sur le poste report à nouveau d'une somme de 52 424,79 € prélevée sur la prime d'émission, permettant de reconstituer, pour les porteurs présents au 31 décembre 2015, leur niveau de report à nouveau par part nette du report à nouveau distribué en 2016.

Sixième résolution

Affectation du résultat et fixation du dividende

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

ayant pris acte que :

- le résultat du dernier exercice clos de : 1 728 566,22 €
- augmenté du report à nouveau antérieur de : 186 283,74 €
- augmenté du report à nouveau créé de : 52 424,79 €

constitue un bénéfice distribuable de : 1 967 274,75 €

décide de l'affecter :

- à la distribution d'un dividende à hauteur de : 1 774 603,42 €
soit : 7,50 €
par part de la SCPI en pleine jouissance,
correspondant au montant des acomptes
déjà versés aux associés
- au compte de "report à nouveau" à hauteur de : 192 671,33 €
soit : 0,72 €
par part de la SCPI.

Septième résolution

Approbation des valeurs de la SCPI

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-109 du Code monétaire et financier,

prend acte des valeurs de la SCPI à la clôture du dernier exercice telles qu'elles figurent dans l'annexe au rapport de la Société de Gestion, à savoir :

- valeur nette comptable : 54 585 363,48 €, soit 175,83 € par part,
- valeur de réalisation : 52 047 258,40 €, soit 167,66 € par part,
- valeur de reconstitution : 62 212 868,69 €, soit 200,40 € par part.

Huitième résolution

Rémunération de la Société de Gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Décide de reconduire les conditions de rémunération de la Société de Gestion jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Neuvième résolution

Rémunération du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

Décide de fixer à 6 000 € la rémunération globale à allouer au Conseil de Surveillance au titre de l'exercice en cours.

Les frais de déplacement des membres du Conseil de Surveillance seront remboursés dans le cadre des règles fixées par le règlement intérieur du Conseil de Surveillance.

Texte des résolutions

Dixième résolution

Démission de membres du Conseil de Surveillance et ratification de la nomination à titre provisoire d'un nouveau membre par le Conseil

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

rappelle que l'article 24 des Statuts de la SCPI prévoit que lorsque, par suite de vacance, décès ou démission, le nombre de membres du Conseil de Surveillance devient inférieur au minimum légal de 7 membres, le Conseil de Surveillance peut procéder à des nominations à titre provisoires devant être ratifiées par la plus prochaine Assemblée Générale,

prend acte que, suite à la démission des sociétés AMUNDI, AMUNDI GROUP, AMUNDI INDIA HOLDING, AMUNDI ALTERNATIVE INVESTMENTS SAS et AMUNDI PRIVATE EQUITY FUND de leurs mandats de membre du Conseil de Surveillance, le nombre de membres du Conseil de Surveillance a été porté à 6, et que le Conseil de Surveillance a consécutivement nommé à titre provisoire M. Hervé HIARD en qualité de nouveaux membres du Conseil de Surveillance pour la durée restant à courir du mandat de AMUNDI PRIVATE EQUITY FUND, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018,

décide de ratifier la nomination de M. Hervé HIARD en qualité de membre du Conseil de Surveillance.

Onzième résolution

Nomination de membres du Conseil de Surveillance

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

rappelle que l'article 24 des Statuts de la SCPI prévoit que le Conseil de Surveillance de la SCPI est composé de 7 membres au moins et de 12 membres au plus, désignés parmi les associés, nommés pour 3 ans et ne pouvant exercer plus de deux mandats successifs,

prend acte que conformément aux dispositions transitoires de l'article 24 des statuts de la SCPI, 4 mandats viennent à échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale,

décide en conséquence de nommer en qualité de membres au Conseil de Surveillance, pour une période de 3 ans et dans la limite des 4 postes vacants à pourvoir, les personnes figurant dans la liste jointe en annexe et ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

Douzième résolution

Autorisation de VEFA et d'acquisition payable à terme

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

autorise la Société de Gestion à procéder, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à des acquisitions en état futur d'achèvement ou payables à terme dans la limite d'un montant maximum égal à 15 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

et décide que cette autorisation est accordée à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

Treizième résolution

Autorisation d'emprunt

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires,

conformément aux dispositions de l'article L 214-101 du Code monétaire et financier,

autorise la Société de Gestion, au nom et pour le compte de la SCPI et après information du Conseil de Surveillance, à contracter des emprunts et à assumer des dettes, notamment pour réaliser des acquisitions et des ventes en état futur d'achèvement, dans la limite d'un montant maximum égal à 40 % de la valeur d'expertise des immeubles détenus directement ou indirectement par la SCPI à la date de clôture du dernier arrêté comptable, diminué de la part des engagements pris au même titre au cours des exercices précédents et restant à payer et de la trésorerie disponible telle qu'indiquée dans le dernier arrêté comptable trimestriel,

autorise la Société de Gestion à avoir recours à des instruments de couverture du risque de taux et accepte le conditionnement éventuel de ces emprunts à la constitution de sûretés sur demande de l'établissement prêteur,

et décide que ces autorisations sont accordées à compter de ce jour et jusqu'à la date de l'assemblée générale statuant sur les comptes de l'exercice en cours.

À titre extraordinaire

Quatorzième Résolution

Modification de la politique de gestion

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

conformément aux dispositions de l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

autorise la modification de la politique de gestion afin d'élargir les possibilités d'investissements de la SCPI, et de permettre à la SCPI de réaliser des co-investissements avec d'autres fonds immobiliers gérés par Amundi Immobilier, en fonction de la taille et de la nature des actifs disponibles sur le marché.

et **prend acte** de ce que les 7^e paragraphe et 8^e paragraphe du "2.1. Politique de gestion" de la note d'information de la SCPI sera désormais rédigé comme suit :

RÉDACTION DE LA NOTE D'INFORMATION AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE LA NOTE D'INFORMATION APRÈS MODIFICATION
<p>"2.1 Politique de gestion</p> <p>[.../...] Les six premiers paragraphes du 2.1 sont inchangés.</p> <p>"Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI."</p> <p>La SCPI peut détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :</p> <p>(i) des parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier ;</p> <p>(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI) et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;"</p> <p>Les autres paragraphes du 2.1 de la note d'information sont inchangés.</p>	<p>"2.1 Politique de gestion</p> <p>[.../...] Les six premiers paragraphes du 2.1 sont inchangés.</p> <p>"Les parts de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier, contrôlées par la SCPI et répondant aux autres conditions énoncées au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, <u>dont la gestion peut être assurée par la Société de Gestion, peuvent représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI.</u>"</p> <p>La SCPI peut détenir dans la limite de 10 % de la valeur vénale de son patrimoine immobilier :</p> <p>(i) des parts de de sociétés de personnes à prépondérance immobilière mentionnées au 2° du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier ne répondant pas aux conditions définies au I de l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier, <u>dont la gestion peut être assurée par la Société de Gestion ;</u></p> <p>(ii) des parts de sociétés civiles de placement immobilier (SCPI), des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier (OPCI), d'organismes professionnels de placement collectif immobilier (OPPCI), <u>dont la gestion peut être assurée par la Société de Gestion</u> et de parts, actions ou droits détenus dans des organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme ;"</p> <p>Les autres paragraphes du 2.1 de la note d'information sont inchangés.</p>

Quinzième résolution

Modification de la stratégie d'investissement

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

conformément aux dispositions de l'article 422-194 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers,

après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

autorise la modification de la stratégie d'investissement afin d'élargir la zone géographique d'investissement de la SCPI à d'autres marchés, et donc de lui permettre d'investir, de manière directe ou indirecte, dans des actifs immobiliers situés éventuellement en dehors de l'Union Européenne, ainsi que d'avoir recours à une couverture contre le risque de change en cas d'investissement hors de la zone Euro.

et **prend acte** de ce que le 2^e paragraphe du "2.2 Politique de développement" de la note d'information de la SCPI sera désormais rédigé comme suit :

RÉDACTION DE LA NOTE D'INFORMATION AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DE LA NOTE D'INFORMATION APRÈS MODIFICATION
<p>"2.2 Politique de développement</p> <p>[.../...] Le premier paragraphe du 2.2 est inchangé.</p> <p>"Le patrimoine de la SCPI est composé essentiellement d'immeubles dont les locaux sont majoritairement des commerces, et accessoirement d'autres types d'actifs composés majoritairement de murs d'hôtels. Ces actifs sont répartis sur le territoire français (notamment Paris, Région Parisienne et grandes Métropoles Régionales) et, selon les opportunités, dans le reste de l'Europe."</p> <p>Les autres paragraphes du 2.2 de la note d'information sont inchangés.</p>	<p>"2.2 Politique de développement</p> <p>[.../...] Le premier paragraphe du 2.2 est inchangé.</p> <p>"Le patrimoine de la SCPI est composé essentiellement d'immeubles dont les locaux sont majoritairement des commerces, et accessoirement d'autres types d'actifs composés majoritairement de murs d'hôtels. Ces actifs sont répartis <u>principalement</u> sur le territoire français (notamment Paris, Région Parisienne et grandes Métropoles Régionales) et, selon les opportunités, <u>à titre secondaire dans le reste du monde. Afin de se prémunir contre le risque de change, ces acquisitions hors de la Zone Euro pourront faire l'objet d'une couverture.</u>"</p> <p>Les autres paragraphes du 2.2 de la note d'information sont inchangés.</p>

Seizième résolution

Augmentation du capital social maximum statutaire

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

après avoir entendu la lecture des rapports spéciaux de la Société de Gestion et du Conseil de Surveillance,

décide d'augmenter le capital social maximum statutaire de 120 000 000 euros à 260 000 000 euros, et de modifier en conséquence ainsi qu'il suit le 2^e point (Capital social statutaire) de l'article 7 des statuts ainsi qu'il suit :

RÉDACTION DES STATUTS AVANT MODIFICATION	RÉDACTION DES STATUTS APRÈS MODIFICATION
<p>"ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL</p> <p>[.../...] Le 1^{er} point de l'article 7 des statuts est inchangé.</p> <p>2. Capital Social</p> <p>[.../...] Ce qui précède du 2^e point de l'article 7 des statuts est inchangé.</p> <ul style="list-style-type: none"> Capital social statutaire <p>Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Le capital social statutaire est fixé à cent vingt millions (120 000 000) euros.</p> <p>Il est divisé en sept cent cinquante mille (750 000) parts de cent soixante (160) euros de valeur nominale chacune."</p>	<p>"ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL</p> <p>[.../...] Le 1^{er} point de l'article 7 des statuts est inchangé.</p> <p>2. Capital Social</p> <p>[.../...] Ce qui précède du 2^e point de l'article 7 des statuts est inchangé.</p> <ul style="list-style-type: none"> Capital social statutaire <p>Le capital social statutaire est le plafond en deçà duquel les souscriptions pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.</p> <p>Le capital social statutaire est fixé à <u>deux cent soixante millions (260 000 000) euros.</u>"</p>

Dix-septième résolution

Pouvoirs en vue des formalités

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité pour les assemblées générales extraordinaires,

donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée à l'effet d'accomplir toutes formalités légales.

Annexe au texte des résolutions

Nomination de membres du Conseil de Surveillance de Gemmeo Commerce

Le Conseil de Surveillance est composé de :

- AMUNDI IMMOBILIER
- Hervé HIARD
- Alain MAZUET
- Max WATERLOT
- Christian BOUTHIE
- Daniel BUKOWIECKI
- François-Noël BESSE-DESMOULIERES

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.

Les associés qui ont envoyé leur candidature sont :

(par ordre d'arrivée)

	NOM	Âge	Activité / Profession	Nb/parts détenues dans GEMMEO COMMERCE	Nb/parts détenues dans d'autres SCPI du Groupe
1	MENHIR AEDIFICIUM		SCI	100	RIVOLI AVENIR PATRIMOINE : 100
2	SIAGI (Michel COTTET)	59	Société Interprofessionnelle à capital variable	12 255	0
3	COUVE Sylvain	55	Cadre notarial	142	0

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

Recommandations pratiques pour participer à l'Assemblée Générale

Pour participer à l'Assemblée Générale, vous avez deux possibilités :

- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie postale si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.
- Convocation à l'Assemblée Générale et vote par voie électronique si vous ne pouvez assister à l'Assemblée.

I - Convocation et vote par voie postale

Pour participer à l'Assemblée, vous devez être inscrits dans le registre tenu par la Société de Gestion, 5 jours au moins avant la date de l'Assemblée.

Nous vous remercions d'utiliser le formulaire de vote par correspondance joint à votre convocation pour exercer votre vote ou nous prévenir de votre présence à l'Assemblée.

Pour être pris en compte, **votre formulaire de vote doit être retourné à l'aide de l'enveloppe T ci-jointe à votre convocation, et reçu au plus tard 2 jours ouvrés avant l'Assemblée Générale.**

Vous souhaitez assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée", **SANS DATER NI SIGNER** le formulaire.

Attention : Si vous cochez la case "J'assiste personnellement à l'Assemblée Générale" et que vous datez et signez le formulaire, il sera assimilé à l'option 3 présentée ci-dessous.

Un nouveau bulletin de vote vous sera remis lors de la tenue de l'Assemblée.

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

Vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée :

Sur le formulaire, cochez la case "Je n'assiste pas à l'Assemblée". Vous avez ensuite le choix entre plusieurs options :

1 Voter par correspondance

➤ Dans la rubrique 1, cochez pour chaque encadré correspondant à une résolution la case correspondant à votre vote, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Si, pour une résolution, vous cochez la case "abstention" ou vous cochez 2 cases, votre vote sera considéré comme un vote défavorable.

Si, pour une résolution, vous ne cochez aucune case, votre vote sera considéré comme un vote défavorable sauf si vous choisissez de panacher votre vote (option 4 ci-dessous).

2 Donner procuration à un associé ou membre du Conseil de Surveillance

➤ Dans la rubrique 2, indiquez les NOM, PRÉNOM et domicile (facultatif) de l'associé à qui vous souhaitez donner procuration, puis **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Le formulaire doit ensuite être :

- renvoyé à Amundi Immobilier au moyen de l'enveloppe T jointe à votre convocation,
- ou, remis à l'associé qui devra se présenter à l'Assemblée muni de votre formulaire.

Seul un associé de la SCPI peut recevoir une procuration.

L'associé ayant reçu procuration doit être présent à l'Assemblée pour que vos voix soient prises en compte avec son vote.

À défaut, même s'il vote par correspondance, votre procuration ne pourra pas être prise en compte.

Un associé ayant reçu procuration ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

3 Donner pouvoir au Président de l'Assemblée (Amundi Immobilier) pour voter :

- OUI aux résolutions présentées par la Société de Gestion (Amundi Immobilier),
- NON à toutes les autres résolutions.

➤ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire, **sans rien remplir d'autre.**

Le Président de l'Assemblée ne peut pas voter en votre nom pour l'élection des membres du Conseil de Surveillance (voir ci-dessous les précisions sur ce point).

4 Panacher votre vote :

- voter par correspondance sur certaines résolutions,
- et donner procuration pour les autres résolutions.

➤ Votez par correspondance sur certaines résolutions en cochant les cases correspondant à votre vote dans la rubrique 1.

➤ Donnez pouvoir pour toutes les autres résolutions :

- soit à un associé, en indiquant son nom dans la rubrique 2,
- soit à Amundi Immobilier, en cochant la case de rubrique 3.

➤ **DATEZ ET SIGNEZ** le formulaire.

Vous ne pouvez pas combiner l'option 2 avec l'option 3.

Si vous ne panachez pas et que vous ne formulez aucun vote pour certaines résolutions, celles-ci seront considérées comme ayant reçu un vote défavorable.

Annexe I

Recommandations pratiques pour voter

SI UNE RÉOLUTION PRÉVOIT L'ÉLECTION DE MEMBRES DU Conseil de Surveillance

Quel que soit votre mode de vote (option **1**, **2**, **3**, ou **4**), vous devez dans tous les cas :

➡ soit voter par correspondance en cochant vous-même le nom des candidats que vous souhaitez élire ;

➡ soit donner pouvoir à un autre associé en désignant expressément les candidats que vous souhaitez renouveler (mandat impératif).

Votre choix doit être fait par écrit, par une lettre séparée, pour que votre mandataire puisse en justifier lors du vote en assemblée. À défaut votre pouvoir ne sera pas pris en compte pour cette nomination.

II - Convocation et vote par voie électronique

Vous avez donné votre accord écrit avant le 21/03/2017 afin de recevoir le dossier de convocation à l'Assemblée Générale et voter par voie électronique. Dans ce cas, vous êtes convoqués à l'Assemblée Générale par mail 3 semaines avant la date de Celle-ci.

EN CAS DE CONVOCATION D'UN SECOND TOUR :

Nous vous rappelons que l'Assemblée ne peut valablement délibérer sur première convocation que si les associés présents ou représentés détiennent :

- au moins le quart du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère ordinaire,
- au moins la moitié du capital de la SCPI, pour les résolutions à caractère extraordinaire.

Si ce quorum n'est pas atteint lors de l'Assemblée réunie sur première convocation, une nouvelle Assemblée devra être convoquée pour un second tour.

Si vous avez déjà voté au 1^{er} tour, par correspondance ou lors de l'Assemblée :

Votre vote reste valable et sera pris en compte dans le décompte des voix du 2nd tour.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.

Si vous n'avez pas voté au 1^{er} tour, et ...

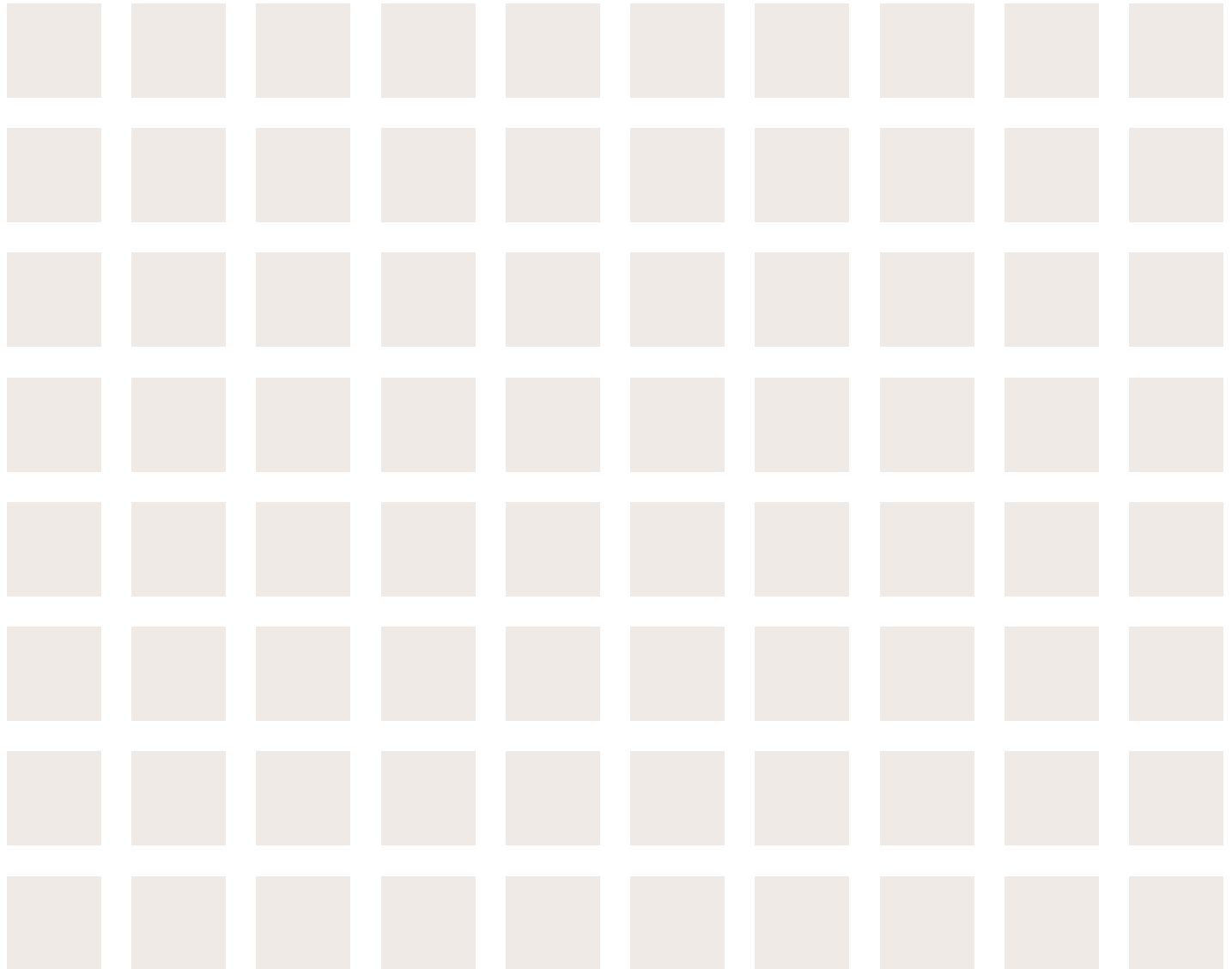
...vous souhaitez assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de vous présenter 20 minutes avant le début de l'Assemblée, muni d'une pièce d'identité, afin de procéder à votre enregistrement.

...vous ne pouvez pas assister au 2nd tour :

Nous vous remercions de bien vouloir **utiliser le formulaire de vote joint à la 1^{ère} convocation** à l'aide de l'enveloppe T également jointe à la 1^{ère} convocation, et selon les modalités définies ci-avant.

Aucun nouveau formulaire de vote ne vous sera adressé.



GEMMEO COMMERCE – Société Civile de Placement Immobilier
Visa de l'AMF (Autorité des Marchés Financiers) n° 12-01 du 20/01/2012.
Siège Social : 91/93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
Adresse postale : 90 boulevard Pasteur - CS 21564 - 75730 PARIS CEDEX 15

SOCIÉTÉ DE GESTION – Amundi Immobilier
91-93, boulevard Pasteur - 75015 PARIS
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

