



DATE : 24/11/2021	REFERENCE : DMGP-INF/21.016
EMETTEUR :	DESTINATAIRE(s) :
Nom : Sébastien TEYSSEIRE	Réseau commercial
Dir/Dept/Service : Département Marché Premium	Gestion Privée
REDACTEURS :	COPIE(S) POUR INFORMATION :
Nom : Claude MAUSY ☎ 06 34 19 47 36 Nathalie CASSAN ☎ 03 88 52 54 07 11	Direction Marketing et Animation Directions Fonctionnelles Direct Ecureuil Est MyAssistance
PROCESSUS :	
Nom du processus : PREMIUM	Pilote du Processus : Sébastien TEYSSEIRE
OBJET : SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE (QS0005024078)	

Offre commercialisable par :	CAGP Banquiers privés Directeur Agence (DA) Direction Agence Adjoint (DAA) , Responsable Agence (RA), Gestionnaire Clientèle Patrimoniale (GCP), Chargé d'Affaires Professionnelles (CAPRO), Chargé d'Affaires Personnes Protégées (CAPP), Chargé d'Affaires Gestion Privée Successions (CAGPS) CA BDR
Type de placement	SCPI à capital variable
Société de Gestion	AEW
Durée d'investissement recommandée	10 ans
Eligibilité	Personnes physiques à travers un parcours conseil LEA (ou O2S pour les Banquiers Privés) Personnes morales (société patrimoniale) à travers un parcours 0199 PM (ou O2S pour les Banquiers Privés) Personne morale des CA BDR (Entreprises, ESI, Institutionnels) Le placement de parts de SCPI AEW DIVERSIFICATION Allemagne est interdit aux US PERSONS
Modalité de vente	Vente en face à face
Catégorie client	C1 à C4 (débutant, initié, confirmé ou expert)
Profil de risque minimum	R2 – Equilibre
Indicateur de risque (SRI)	4/7
Période de commercialisation	A partir du 09 décembre 2021, pas de limite d'enveloppe pour la CEGEE sauf clôture anticipée et sans préavis en cas de souscription intégrale de l'augmentation de capital

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est une SCPI créée en 2021 par AEW. Il s'agit d'un placement offrant des revenus potentiels complémentaires (non garantis) en vue notamment de la retraite, permettant :

- **L'accès au marché de l'immobilier d'entreprise** : l'achat d'un immeuble de bureaux étant généralement réservé aux institutionnels, le placement en parts de SCPI permet aux particuliers

d'investir indirectement, dans ce secteur, un accès à partir de 5000 euros, soit 5 parts à 1000 euros). La SCPI investit dans des bureaux majoritairement, et exclusivement situés en Allemagne à usage de bureaux, logements, résidences gérées, hôtels, locaux d'activité, commerces toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux)

INVESTIR EN ALLEMAGNE

UNE ÉCONOMIE ATTRACTIVE

1^{re} économie européenne,
4^e mondiale

- Croissance soutenue et chômage demeurant au plus bas
- Un dynamisme économique multipolaire, réparti autour de 7 grandes métropoles (Big Seven)
- Des mesures de soutien à l'économie en réponse à la Covid-19

Source : département recherche et stratégie AEW au 31/07/2021



L'EXPERTISE ALLEMANDE AEW

- 3 bureaux : Düsseldorf, Francfort et Munich
- 47 collaborateurs (recherche, gestion, investissement, ...)
- 4,3 MDSE d'actifs sous gestion
- 525 M€ de volume d'acquisition 2021

Source : AEW au 30/06/2021



BUREAUX ET COMMERCES - Leipzig / Allemagne

Crédit : Carsten Brüggmann



LOGISTIQUE - Berlin / Allemagne

Crédit : Carsten Brüggmann



BUREAUX - Ismaning / Allemagne

Crédit : Karsten Leicht

Photos : exemples d'investissements d'autres fonds gérés par AEW qui ne présagent pas des investissements futurs

Ce document publicitaire, destiné à une clientèle « non professionnelle au sens de la directive MiFII », est exclusivement conçu à des fins d'information et ne constitue en aucun cas un conseil en investissement.

Une stratégie diversifiée 100% allemande

AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE



PORTEFEUILLE DIVERSIFIÉ

Une répartition des risques sur les principaux marchés immobiliers allemands

Bureaux, logements, résidences, résidences gérées, hôtels, locaux d'activités, etc. et commerces de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux, etc.)



Bureau

De par la structure décentralisée de l'économie allemande, le marché de bureau est composé de grands pôles tertiaires régionaux, alimentés par une demande tant locale qu'internationale. Le rythme de développement est maîtrisé avec des taux de vacance sensiblement en baisse depuis une décennie.



Logistique / Parc d'Activité

La demande locative reste très soutenue pour ces classes d'actifs. Le secteur industriel et le commerce électronique en sont les principaux moteurs.



Commerce

Les enseignes allemandes de premier plan axées sur l'alimentaire s'engagent habituellement sur la base de baux longs, qui permettent de s'assurer des rendements stables.



Résidentiel géré

Une demande croissante de logements et de lieux de vie « gérés » dans les villes principales ; l'Allemagne étant déjà le plus grand marché résidentiel d'Europe



DES LOCALISATIONS ÉTABLIES

■ En périphérie des grandes conurbations (big Seven) ou au centre des villes secondaires, du moment qu'il s'agit d'une bonne localisation (stratégie ABBA)

■ Dans des environnements économiquement attractifs et bien desservis par les moyens de transport

CRITÈRES D'INVESTISSEMENT

■ Stratégie rigoureuse et sélective de professionnels de l'immobilier

■ Qualité de signature des locataires, avec des baux longs recherchés

■ Potentiel locatif recherché

■ Taux d'occupation optimaux

GESTION ESG

Le processus d'investissement inclut une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG).

Elle permet notamment d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour les actifs existants appartenant à la catégorie « best in progress ».

La stratégie prévoit aussi la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie « best in class ». Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

Source : département recherche et stratégie AEW au 31/07/2021

- ➔ **Des revenus trimestriels potentiels** : la SCPI permet ainsi de préparer sa retraite. Les revenus potentiels peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse en fonction de la conjoncture du marché locatif et des caractéristiques propres du patrimoine. La distribution potentielle de revenus (non garantie) est soumise à la décision de l'assemblée générale des associés.
- ➔ Le différé de jouissance est de trois mois, le premier revenu sera un revenu financier de 3,50 % soit environ 2,45% après PFU.
- ➔ Ensuite le rendement financier sera remplacé par le foncier au fur et à mesure des acquisitions pour tendre vers un 4 %
- ➔ **Un investissement simple, sans souci de gestion, en contrepartie des frais de gestion prélevés** : les associés n'ont pas à s'occuper du suivi des immeubles et des relations avec les locataires. Ils perçoivent leurs revenus potentiels et sont informés de l'évolution de leur investissement. Ces revenus sont susceptibles d'évoluer en fonction des loyers et du niveau d'occupation du patrimoine.

La SCPI est un placement qui doit s'envisager sur le long terme (10 ans au minimum) pour bénéficier de ses atouts ; cette durée de placement tient aux caractéristiques de l'immobilier d'entreprise et à ses cycles conjoncturels, liés à la croissance économique.

I. A qui s'adresse cette offre ?

Clientèle concernée :

- ➔ Client souhaitant diversifier son épargne en investissant dans l'immobilier professionnel (bureau & commerce)
- ➔ Client acceptant un risque de perte en capital en contrepartie de l'éventualité d'une rémunération plus importante que le fonds en euros
- ➔ Client qui n'a pas besoin des liquidités investies sur ce support pendant une durée de 10 ans au moins
- ➔ Client qui est en mesure de respecter la durée de placement recommandée de 10 ans minimum

Points d'attention :

- Ce produit de long terme d'une durée de placement recommandée de 10 ans, s'adresse à des clients particuliers (**C1, C2, C3** ou **C4**)
- La SCPI étant un placement avec une durée de conservation longue, il n'est pas recommandé de proposer ce produit à des clients âgés de 80 ans et plus (sauf en cas de présence d'un héritier lors de l'entretien client, avec une traçabilité de sa présence via votre compte-rendu)
- Il convient de s'assurer auprès du client que la souscription à la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE est en adéquation avec sa situation patrimoniale et fiscale.

Les investissements en SCPI sont soumis aux variations du marché immobilier qui pourra varier à la hausse comme à la baisse, il est donc préférable d'en acquérir les parts dans une optique de long terme. La durée de placement minimum recommandée est de 10 ans et la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE s'adresse aux investisseurs qui n'ont pas besoin de leurs liquidités jusqu'à la maturité.

II. Caractéristiques

Prix de souscription	1000 € la part La souscription minimum est de 5 parts, soit 5000 €
Valeur nominale	700 €
Valeur de retrait	900 €
Prime d'émission	300€
Commission de souscription	12 % TTC du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse (inclus dans le prix de souscription), dont 6% TTC sont rétrocédés à la CEGEE
Commission de gestion annuelle	7,20 TTC du montant des produits locatifs HT encaissés
Commission de cession	1.20% TTC du prix de cession net vendeur
Commission d'acquisition sur les actifs immobiliers	2.40 % TTC du prix d'acquisition droits et frais inclus
Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine	1.20% TTC sur le montant des travaux immobilisables
Commissions de mutation de parts redevable acquéreur de parts	*Sans intervention de la société de gestion (ou succession/donation) 180€ TTC* par cession, succession ou donation * Avec intervention de la société de gestion : 4.50% TTC * sur le montant de la transaction (en cas de suspension de la variabilité du capital) Auxquels s'ajoutent 3% de droits d'enregistrement TTC* au taux TVA en vigueur
Nombre d'associés au 17/06/2021	9
Périodicité de versement des revenus	trimestrielle
Entrée en jouissance	1 ^{er} jour du 3 ^{ème} mois suivant celui de la souscription

➔ Facteurs de risques :

[NOTE D'INFORMATION/STATUTS](#)

➡ Scénario de performance :

Scénarios de performance	Investissement 10 000 €	1 an	5 ans	10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 525 €	6 923 €	6 205 €
	Rendement annuel moyen	- 24,475 %	- 7,09 %	- 4,66 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 084 €	12 402 €	19 118 €
	Rendement annuel moyen	- 9,16 %	+ 4,40 %	+ 6,70 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 679 €	14 418 €	23 727 €
	Rendement annuel moyen	- 3,21 %	+ 7,59 %	+ 9,02 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 465 €	17 010 €	29 884 €
	Rendement annuel moyen	+ 4,65 %	+ 11,21 %	+ 11,57 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros dans le cadre de l'augmentation de capital en cours, et en supposant que les dividendes que vous percevez durant la période considérée soient réinvestis dans la SCPI. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.

Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même (détention, exploitation du patrimoine immobilier, ...), ainsi que les frais de souscription dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

III. Fiscalité applicable

[NOTE D'INFORMATION/STATUTS](#) et [PLAQUETTE COMMERCIALE FOCUS SUR LA FISCALITE DES REVENUS FONCIERS ALLEMANDS](#)

IV. Conformité, réglementation et modalités de souscription

La CEGEE intervient en qualité de distributeur, sa responsabilité porte sur la bonne information du client, sur l'adéquation du produit aux objectifs d'investissement et au profil du client ainsi que sur le contrôle de l'origine des fonds.

Il convient d'être particulièrement vigilant lors de la commercialisation de SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE, car du fait des liens capitalistiques existants entre les entités composant le Groupe BPCE et AEW, il existe une **situation de conflit d'intérêt**. Il est primordial de pouvoir apporter la preuve que l'intérêt du client a été pris en compte. Le devoir de conseil doit donc être en parfaite adéquation avec la situation et les objectifs du client.

Documents à remettre obligatoirement à tout souscripteur sur un support durable (papier ou e-mail) au moment de la souscription :

- Le QCF/QR actualisé
- Le document « synthèse épargne - conseil de la banque » issu du parcours conseil LEA (transaction 0174)
- La fiche connaissance personne physique – souscription SCPI gestion privée disponible dans la RDC avec la documentation AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE
 - Un bulletin de souscription établi en trois exemplaires,
 - dont l'un est à conserver par le souscripteur, et comportant au verso les conditions de l'émission en cours ;
 - Le DIC (Document Informations Clés)
 - Un exemplaire de la note d'info/ statuts de la SCPI ;
 - La Plaquette commerciale (facultatif)
 - La Fiche produit AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE_(facultatif)

Pour toute souscription, il convient de :

- Il convient de tenir compte de sa connaissance, de son expérience en matière financière, de ses exigences et ses besoins, de son appétence aux risques et de son horizon de placement et de sa

capacité à subir des pertes. Il est impératif de mettre à jour la connaissance client (sous MyWay) et d'actualiser le QCF/QR.

Parcours conseil LEA (transaction 0174) : Il est rappelé que la souscription devra obligatoirement s'effectuer par l'intermédiaire de LEA.

- **Projet :** préparer ma retraite ; valoriser mon capital ; épargner pour mes proches percevoir des revenus complémentaires ; transmettre mon patrimoine
- **Durée :** > 10 ans

Il faut obligatoirement associer au projet un CTO existant ou à ouvrir. Il convient de s'assurer de la cohérence des objectifs d'investissement et du niveau de risque envisagé par le client avec les caractéristiques du produit, et faire signer la synthèse épargne.

- Il est obligatoire de remettre au client préalablement à la souscription la **documentation précontractuelle**, à savoir le « Document Informations Clés »
- il est indispensable d'attirer particulièrement l'attention du client sur les caractéristiques de cette SCPI ainsi que sur l'ensemble des frais qui lui sont liés :
 - ✓ Les risques liés au produit, à savoir un **risque de perte en capital** (aucune garantie de capital et de performance), un **risque immobilier**, un **risque de liquidité**... (cf partie 2 de la présente note)
 - ✓ La rémunération perçue par la CEGEE en tant qu'établissement distributeur
 - ✓ En cas de sortie anticipée à l'initiative du client : frais qui en résultent
- La durée de placement de ce produit étant de 10 ans, le support doit être proposé à des clients dont **l'âge est compatible** avec la date d'échéance prévue
- S'assurer que la synthèse épargne est cohérente avec le produit souscrit et a été signée par le client.
- Faire signer la fiche connaissance personne physique – souscription SCPI gestion privée
- Faire signer le bulletin de souscription au client.

Points d'attention :

- Au cas où le client ne veut pas répondre aux questions permettant le conseil, ou au cas où le produit n'est pas adapté au profil du client mais que celui-ci souhaite le souscrire tout de même, il conviendra de réaliser un parcours sans conseil. Le refus du client de répondre ou l'inadéquation du profil client devront être consignés dans La fiche connaissance personne physique – souscription SCPI gestion privée

NB : retrouvez dans la rubrique des commerciaux tous les documents nécessaires à la souscription et à remettre aux clients. De plus, vous trouverez logé au même endroit, le « Kit de Commercialisation » associé à cette mise en marché de la SCPI AEW DIVERSIFICATION ALLEMAGNE.

➔ **Circuit de transmission du dossier de souscription :**

Le dossier de souscription contenant les pièces ci-dessous :

- Copie d'une pièce d'identité recto/verso en cours de validité des signataires
- RIB
- Un exemplaire du bulletin de souscription signé

Et Pour les personnes morales :

- Statuts à jour
- Kbis de moins de 3 mois
- Pouvoir du signataire accompagné d'une copie ou pièce d'identité en cours de validité
- RIB pour les versements de revenus

devra être transmis complet :

➤ **Par mail :**

back-office-aewciloger@eu.aew.com



!!! Attention : L'envoi papier est supprimé

Lors des souscriptions de SCPI, nous vous prions de bien vouloir remplir et signer obligatoirement le « cadre réservé à l'intermédiaire » situé en haut à gauche sur les bulletins de souscriptions.

CADRE RÉSERVÉ À L'INTERMÉDIAIRE À compléter obligatoirement
Nom du Conseiller : Téléphone _____
du Conseiller : Adresse e-mail _____
du Conseiller : Établissement : _____
N° d'agence domiciliation ou nom du bureau : _____
N° de client bancaire <u>obligatoire</u> : _____
N° de personne client : _____
Département : _____ DATE – CACHET – VISA : _____

NB : Archivage des documents (très important)

Il conviendra de numériser dans le plan de classement :

- Une copie du bulletin de souscription
- Une copie de la synthèse épargne LEA
- La fiche connaissance client personne physique – souscription SCPI gestion privée
- Fiche des personnes âgées de plus de 80 ans le cas échéant

Sous la rubrique :

Menu	
Catégories	Evènements Métiers
ASSURANCES VIE	Abonnement COMPTE TITRE PARTS SOC
AVOIR EN DESHERENCE	Annulation Rachat COMPTE TITRE PARTS SOC
BANCARISATION	Annulation Souscription COMPTE TITRE PARTS SOC
CONNAISSANCE CLIENT	Avenant Compte Titres Ordinaire
CREDIT et DECOUVERT	Avenant Compte Titres PEA
EPARGNE	Cloture Abonnement COMPTE TITRE PARTS SOC
FISCALITE	Devoir de conseil Titres + QCF
GESTION PRIVEE / BANQUE PRIVEE	Devoir de conseil Titres + QCF + Avenant
IARD	Devoir de Conseil VAL. MOB. - AVENANT TITRE
LAB / VIGICLIENT / EMBARGOS	ETUDES GESTION PRIVEE
PREVOYANCE	Extourne cloture PEA
RECLAMATION	Extourne ouverture COMPTE TITRES NANTI
SERVICES DIVERS	Extourne ouverture COMPTE TITRES ORDINAIRE
SIEGE	Extourne ouverture PEA
TITRES	Ouverture Compte Titres Ordinaire
	Ouverture Compte Titres PEA
	Reouverture COMPTE TITRES NANTI
	Reouverture COMPTE TITRES ORDINAIRE
	Vente COMPTE-TITRES SCPI

Bien cordialement,

Direction Marché Premium