

DATE : 19/10/2023		REFERENCE : DMGP-INF/23.012	
EMETTEUR :		DESTINATAIRE(s) :	
Nom : Sébastien TEYSSEIRE 33 (6) 62 52 66 97		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 Vincent BRANDSTAEDT ☎ +33 (6) 22 37 98 38		Direction Marketing et Animation Directions Fonctionnelles CRC Solutions clients	
PROCESSUS :			
Nom du processus : PREMIUM		Pilote du Processus : Sébastien TEYSSEIRE	
OBJET : SCPI AEW COMMERCES EUROPE			

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 PATRIMOINE
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 COMMERCES EUROPE 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)		3/7
Période de commercialisation		A partir du 28 novembre 2023, pas de limite d'enveloppe pour la CEGEE

La SCPI AEW Commerces Europe est fruit de la fusion des SCPI Actipierre Europe et Pierre Plus en 2023.

Les Associés des deux fonds ont voté cette évolution lors des Assemblées Générales de juin 2023.

Les deux SCPI PIERRE PLUS et ACTIPIERRE EUROPE présentaient alors des stratégies d'investissement et des patrimoines très proches dans leur localisation et leur composition, et sont commercialisées au sein du réseau BPCE depuis plusieurs années.

De ces constats a découlé le projet de fusion des deux SCPI qui vise à permettre :

- Une meilleure mutualisation des risques locatifs et des risques liés à la valorisation des actifs immobiliers :

En effet, en réunissant les patrimoines et les revenus locatifs des deux SCPI, la nouvelle entité pourra plus facilement faire face à une difficulté affectant un ou plusieurs actifs ;

- Une meilleure liquidité :

Le marché des souscriptions et des retraits lié à la nouvelle entité fusionnée devant offrir de plus gros volumes d'échanges que ceux des deux entités avant fusion.

La SCPI ACTIPIERRE EUROPE est retenue comme étant la société absorbante et la SCPI PIERRE PLUS la société absorbée.

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** : Investir dans de l'immobilier professionnel (bureaux, commerces, logistiques..) ou résidentiel avec **un seuil d'accès abordable**,
- Une SCPI à **prépondérance commerces** (72%), en France et en zone Euro (27%) avec plus de **80% d'enseignes nationales et internationales**
- **AEW Commerces Europe** investit principalement en immobilier de commerce (exemple : pieds d'immeubles, galeries commerciales, retail parks, centres commerciaux, etc.) en France et dans la zone euro.
- **1^{ère} capitalisation des SCPI de commerces de la place avec un patrimoine de 1,5 milliards d'€ réparti sur plus de 280 sites pour une surface de 504 000 m².**



- ➔ **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 le 1^{er} jour du 2^{ème} mois suivant lequel la souscription est réalisée.
- ➔ **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 de commerce 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 de commerce (pieds d'immeuble, galeries commerciales, centres commerciaux, retail parks...)
- ➔ 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 COMMERCES EUROPE 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.

II. Caractéristiques

Prix de souscription	190 € la part La souscription minimum est de 10 parts, soit 1 900 €
Valeur nominale	160 €
Valeur de retrait	172,90 €
Prime d'émission	30€
Commission de souscription	9 % HT soit (10,80 TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse (inclus dans le prix de souscription), dont 6% sont rétrocédés à la CEGEE
Commission de gestion annuelle	Jusqu'au 31/12/2024 : 8,20 HT (soit 9,84 TTC du montant des produits locatifs HT encaissés) A compter du 01/01/2025 : 8,50 HT (soit 10,20% TTC du montant des produits locatifs HT encaissés)
Commission de cession	2.50% HT du prix de cession net vendeur
Commission relative aux travaux de restructuration sur les immeubles	Les conditions de cette rémunération (taux , assiette, modalités de facturation...) seront soumises à l'approbation préalable de l'Assemblée générale des associés
Commissions de cession sur les parts : redevable acquéreur de parts	Avec intervention de la société de gestion (en cas de suspension de la variabilité du capital et de retour au marché des parts) : 4,5% TTC de la somme revenant au cédant. Dont une fraction est rétrocédée aux distributeurs le cas échéant. Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement. Sans intervention de la société de gestion, ou

	intervenant par voie de succession ou donation : somme forfaitaire de 94 € TTC. Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement le cas échéant
Périodicité de versement des revenus	trimestrielle
Entrée en jouissance	1 ^{er} jour du 2 ^{ème} mois suivant celui de la souscription

➡ Facteurs de risques :

NOTE D'INFORMATION/STATUTS

➡ Scénarios de performance :

Période de détention recommandée: 10 ans Exemple d'investissement: 10 000 €		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (Période de détention recommandée)
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 480 €	7 750 €	7 230 €
	Rendement annuel moyen	- 15,20 %	- 4,97 %	- 3,19 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 880 €	9 180 €	9 180 €
	Rendement annuel moyen	- 11,20 %	- 1,70 %	- 0,85 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 360 €	10 430 €	11 890 €
	Rendement annuel moyen	- 6,40 %	+ 0,85 %	+ 1,75 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	10 110 €	11 150 €	12 850 €
	Rendement annuel moyen	+ 1,10 %	+ 2,20 %	+ 2,54 %

III. Fiscalité applicable

NOTE D'INFORMATION/STATUTS page 18/19 et PLAQUETTE COMMERCIALE

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 COMMERCES EUROPE, car du fait des liens capitalistiques existants entre les entités composant le Groupe BPCE et AEW PATRIMOINE, 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.

✓ **Complétude LAB-LAT : seul un élément doit être optimisé par le commercial :**

Le recueil des justificatifs d'origine et traçabilité des fonds lié aux respects des obligations réglementaires en matière de lutte anti-blanchiment et lutte anti-terroriste doit être réalisé en amont par le commercial. Il faut donc aborder ce sujet avec le client dès l'entrée en relation pour l'opération envisagée et penser à :

- L'origine des fonds = fait générateur
- La traçabilité = le cheminement des fonds du fait générateur au compte payeur de prime

- Les documents probants quant à l'origine et/ou la traçabilité des fonds investis en SCPI AEW en CEGEE seront documentés en amont de la souscription au plan de classement du client à l'onglet DIVERS LAB.
- En cas de doute sur l'origine, la traçabilité ou si la somme à placer n'est pas en lien avec les éléments connus du patrimoine de la relation d'affaires par le chargé d'affaires, ce dernier saisit une remontée de doute détaillée via l'outil VIGICLIENT.

POINT D'ATTENTION : Les souscriptions de SCPI (selon éligibilité) sont réalisées à partir de Mysys via la tuile souscrire des parts de SCPI (routage vers la plateforme digitale de AEW PATRIMOINE)

Epargne Placement (3)



➤ Parcours possibles aujourd'hui dans le parcours digitalisé :

- ⊙ Souscription individuelle personne physique
- ⊙ Co-souscription entre époux ou Pacsés
- ⊙ Souscription marché primaire

❖ **Mode digital** voir [LIEN VERS LA NOTE DE MISE MARCHÉ DE LA PLATEFORME DIGITALE ET LES VIDEOS EXPLICATIVES](#)

➤ Parcours non éligible au mode digital et restant en mode papier :

- ⊙ Souscription en indivision (Union libre, concubinage, entité jointe, indivision,...)
- ⊙ Souscription démembrée
- ⊙ Souscription pour une personne de 80 ans et plus (souscription individuelle et co-souscription)
- ⊙ Souscription pour un mineur
- ⊙ Souscription > à 2 co-souscripteurs
- ⊙ Souscription personne morale
- ⊙ Souscription marché secondaire

❖ **Mode papier**

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 COMMERCES EUROPE
- 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 COMMERCES EUROPE (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 le portail MySys) 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 ; valoriser mon épargne ; épargner pour mes proches, percevoir des revenus complémentaires ; transmettre mon patrimoine, constituer une épargne, préparer un projet immobilier
- **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 COMMERCES EUROPE.

➔ ➔ Circuit de transmission dossier souscription pour les dossiers non éligibles à la souscription digitalisée :

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
- Une copie du virement avec le nom du client dans le libellé
- Remploi des fonds propres : attestation de biens propres signés des deux conjoints (sur papier libre)
- Justificatif d'origine des fonds pour les souscriptions à partir de 50 000 euros

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
- Une copie du virement avec le nom du client dans le libellé

- Justificatif d'origine des fonds pour les souscriptions à partir de 100 000 euros
-

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.

Numéro de client bancaire = numéro d'entités titulaires sur la synthèse

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) valable pour les souscriptions digitales comme pour les souscriptions papier

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
- Déclaration liée à la souscription des personnes âgées de plus de 80 ans le cas échéant
- Fiche de recommandation liée à la souscription de parts de SCPI

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

Après numérisation et transmission par mail à AEW PATRIMOINE, le dossier de souscription « papier » peut être détruit.

Bien cordialement,

Direction Marché Premium