



Mise en marché SCPI AEW COMMERCES EUROPE au sein des contrats d'assurance vie CNP assurances



Février 2024

Ⓜ DOCUMENT STRICTEMENT INTERNE, DESTINE AUX CONSEILLERS

Préambule SCPI AEW COMMERCES EUROPE

*La SCPI **AEW COMMERCES EUROPE** est née de la fusion des SCPI **ACTIPIERRE EUROPE** et **PIERRE PLUS**.*

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.*



Atouts et facteurs de risques

Avantages

- 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 ⁽¹⁾ 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.**
- AEW, filiale 100% du Groupe BPCE, acteur majeur en immobilier depuis **plus de 40 ans. Parmi les 5 premiers acteurs du marché des SCPI et OPCI avec 38,5 milliards d'€ d'actifs gérés en Europe dont 8,4 milliards d'€ pour AEW Patrimoine** (24 SCPI et 2 OPCI)*.
- **AEW Commerces Europe détient un faible taux d'endettement***, et aucune part en attente de cession*.

Inconvénients

Facteurs de risques :

- Le capital et le rendement de la SCPI ne sont pas garantis. Les revenus potentiels ainsi que les valeurs des parts de la SCPI peuvent évoluer à la hausse comme à la baisse. (cf. Les principaux facteurs de risque propres à la SCPI dans le slide suivant).

Spécifiques à l'Investissement dans le cadre de l'assurance vie :

- Régime fiscal spécifique : bénéficié de la fiscalité applicable à l'assurance-vie plus avantageuse que celle s'appliquant en cas de détention de parts de SCPI en direct,
- Atout « succession » : en cas de décès de l'assuré, l'application du régime juridique et fiscal spécifique de l'assurance-vie,
- Avantages de nos contrats : pour les SCPI, nous offrons le délai de jouissance à nos assurés qui bénéficient de la garantie plancher en cas de décès,
- Diversification du patrimoine : l'adhérent / souscripteur peut diversifier son capital en s'exposant à différents marchés (actions, obligations, immobiliers...) afin de ne pas être exposé uniquement aux fluctuations de marché d'un seul type d'actif.
- Frais du contrat d'assurance vie ou de capitalisation : sensibilité des clients aux frais venant réduire la performance (ex: frais d'entrée, de gestion...),
- Durée de placement recommandée : Les parts de SCPI doivent être acquises dans une optique de long terme et de diversification de son patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

⁽¹⁾ Source ASPIM

* Au 31/12/2022



Atouts et facteurs de risques

- **Risque de perte en capital** : Il existe des risques à investir sur les supports en unités de compte. La valeur de ces derniers est exposée à des fluctuations, à la hausse ou à la baisse, dont l'amplitude peut varier en fonction de la nature de l'unité de compte et en fonction de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. L'assureur ne s'engage que sur le nombre et non sur la valeur de ces unités de compte, le risque de fluctuation est intégralement supporté par l'(les)adhérent(s)/souscripteur(s). De ce fait ni le capital ni les revenus ne sont garantis.
- **Risque de gestion discrétionnaire** : lié au fait que la SCPI peut ne pas être investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.
- **Risque de marché (risque immobilier)** : les investissements réalisés par les SCPI seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que, par exemple, le marché des actifs de bureaux est marqué par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs. A cet égard, les SCPI ne présentent aucune garantie de capital ou de performances. Les investissements sur la SCPI sont donc exposés à un risque de perte en capital, notamment en cas de sortie du support.
- **Risque lié à la liquidité** : difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. La revente n'est pas garantie. D'une façon générale, il est rappelé que la **durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans**.
- **Risque lié au crédit** : le financement par dette souscrit par la SCPI s'accompagne d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCPI. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des parts ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCPI, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable de l'emprunt contracté par la SCPI. Dans ce cas, le risque en capital est accru. Cependant la société de gestion souhaite rester vigilante et l'endettement reste dans sa limite statutaire.
- **Risque de durabilité** : par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.
- **Risque sur le conflit d'intérêts** : AEW PATRIMOINE appartient au Groupe BPCE. Conformément à la réglementation, AEW PATRIMOINE prend toutes les mesures appropriées pour détecter et traiter les situations de conflits d'intérêts. Une politique interne de prévention et de gestion des conflits d'intérêts veille au respect de la primauté des intérêts des clients. En relation avec ce contrat, L'établissement travaille sur la base d'une rémunération, constituée d'une commission et de tout avantage économique, proposé ou offert en rapport avec les produits / services. Des avantages non financiers peuvent également être attribués dans le cadre de cette opération

Caractéristiques SCPI AEW COMMERCES EUROPE

Horizon de placement	10 ans
Échelle de risque	1 2 3 4 5 6 7 ← Risque faible Risque élevé →
Règlement SFDR	Cette SCPI est classée article 8 selon le règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation). Pour plus d'informations référez-vous à la Note d'information du support.
Fiscalité des revenus fonciers	Personnes physiques : revenus fonciers soumis à l'impôt sur le revenu et aux prélèvements sociaux. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.
Fiscalité des cessions de parts	Personnes physiques : plus-values soumises au régime des plus-values immobilières. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que le produit est conservé pendant 10 années. Le risque réel peut être très différent si une sortie est effectuée avant échéance. Il y a risque de ne pas pouvoir vendre facilement le produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant perçu en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, le client pourrait perdre tout ou partie de son investissement.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à payer en soit affectée.



Caractéristiques et performances

CARACTÉRISTIQUES

Données au 05/01/2024

1567.50 M€

Capitalisation (?)

32 309

Nombre d'associés

10 ans

Horizon de placement

190.00 €

Prix de souscription

10 Parts

Minimum de souscription

(?) La capitalisation d'une SCPI à capital variable est calculée en multipliant le nombre de parts de la SCPI par le dernier prix de souscription

PERFORMANCES *

4.05 %

TD 2022 (Taux de Distribution)

0.00 %

Variation du prix de
souscription de la part 2022-
2021

2.08 %

TRI 5 ans 2017-2022

4.05 %

TRI 10 ans 2012-2022

4.00 %

TD Prévisionnel 2023

* Les performances passées ne préjugent pas de celles à venir.

Données au 05/01/2024



Patrimoine immobilier

Les chiffres clés

AU 30/09/2023



1 417,4 M€
Patrimoine immobilier



278
Immeubles



492 655
m²



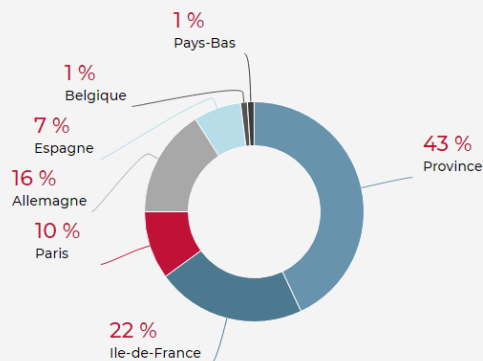
754
Baux



93,45%
Taux d'occupation financier

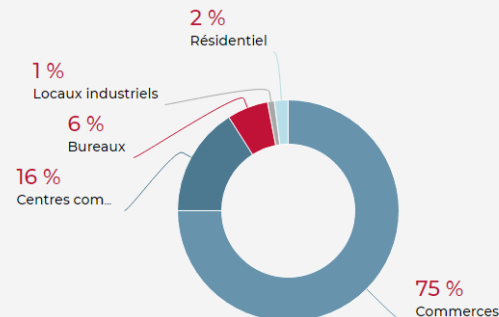
RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

AU 30/09/2023



RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

AU 30/09/2023





Caractéristiques au sein des contrats d'assurance vie

CNP assurances

Périmètres contrats	• Nuances Plus (en Dimension Liberté) • Nuances Privilège (en gestion libre) • Nuances Capi • Océor Harmonie (en Dimension Liberté)
Accès	• Versement initial (uniquement Nuances Plus), versement libre et arbitrage • Les SCPI ne sont pas éligibles aux options d'arbitrages automatiques, au plan de rachats partiel programmé, ni au service de versements programmés
Conditions de désinvestissement	• Le rachat /sortie est possible à tout moment sans pénalités avec un risque de perte en capital pouvant être totale. • Les demandes de rachat sont valorisées sur la base de la valeur liquidative de l'unité de compte représentative de la part de SCPI à la date d'effet du rachat.
Valeurs	• 2 VL : une valeur de souscription (190€) et une valeur de rachat / retrait (172,90€) - L'écart correspond à la commission de souscription (17,10€)
Fiscalité	• La fiscalité applicable aux opérations sur l'UC constituée par la SCPI Aew Commerces Europe est celle du contrat souscrit (assurance vie ou capitalisation). Si le client est soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la fraction de la valeur de rachat afférente à la SCPI AEW Commerces Europe qui devra être déclarée sera communiquée chaque année par l'assureur.
Modalités distribution dividendes	• Versés chaque trimestre, à compter de la date d'acquisition sans application du différé de délai de jouissance. Réinvestis sur le support en euros du contrat.
Frais de gestion ¹	• Prélèvés sur le dividende (trimestriel) et éventuellement en cas d'insuffisance, sur la valeur du capital par réduction du nombre d'unités de compte détenues sur le support.
Documents à remettre obligatoirement au client	→ Vérifier que le devoir de conseil a été complété et signé Devoir de conseil : vérifier que le profil du client est à jour, et réaliser le devoir de conseil en vérifiant l'adéquation du produit avec le profil investisseur du client, à défaut le mettre en garde. La Fiche d'information assurance vie, le DIC Contrat* (à remettre pour toute nouvelle souscription / adhésion), le DIC AEW Commerces Europe* (Document d'Informations Clés), la note d'information** et les statuts**, la plaquette commerciale** sont à remettre au client avant souscription. Renseigner la Fiche Information personnes âgées de 80 ans et plus pour les clients concernés *Documents disponibles sur le site https://www.caisse-epargne.fr/documents-informations-cles-investisseur **Documents disponibles sur le site

¹ Les frais de gestion sur encours comme les frais sur versements ou les frais d'arbitrages (frais du contrat) s'appliquent conformément aux conditions générales valant note/notice d'information du contrat du client.



Caractéristiques au sein des contrats d'assurance vie CNP assurances

- Clientèles concernées : clientèles Haut de Gamme, Gestion Privée et Banque Privée, et Pro (pour la partie privée)

① Un Flash Info assurance vie vient compléter ce Kit concernant les modalités assurance vie

- Client souhaitant diversifier son investissement en UC en investissant dans l'immobilier professionnel (bureau principalement & 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 est en mesure de maintenir son investissement sur le support pendant une durée de 10 ans minimum (âge client maximum recommandé : 75 ans)
- 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
- La SCPI ne peut être détenue par des US PERSONS.

Profil des clients éligibles : **périmètre exclusif du distributeur**. Pour information, conformément à la validation d'offres par BPCE, Il s'agit du profil des clients à partir du C1 – débutant. (cf. Fiche Conditions de Commercialisation)

Recommandation auprès des clients :

- Le poids des supports Immobiliers (*OPCI et SCPI*) ne doit pas dépasser 30% de l'encours du client avec un maximum de 20% au titre des SCPI, sans que le montant des SCPI ne dépasse 200 000 € par client.
- Le plafond de 200 000 € et le poids des supports immobiliers s'entendent par client
- L'investissement sur la SCPI doit être choisi en fonction des besoins et objectifs exprimés par l'adhérent/souscripteur, de sa situation financière, de sa connaissance et expérience en matière financière, de son appétence au risque et de son horizon de placement.



Caractéristiques au sein des contrats d'assurance vie CNP assurances

FRAIS ET COMMISSIONNEMENT

SCPI AEW Commerces Europe		Tarification	Commissionnement réseau CE
Frais du support immobilier	Commission de souscription	10,80%	3,00%
Frais assurance vie	Frais sur versement	Frais du contrat	100%
	Frais arbitrage	Frais du contrat	50%
	Frais de gestion UC	Frais UC du contrat	60%



Caractéristiques au sein des contrats d'assurance vie

CNP assurances

Démarche avec le client

Lors de la souscription il faut impérativement :

- Vérifier l'adéquation du placement avec la situation patrimoniale et fiscale, l'horizon de placement, les exigences, les besoins, les objectifs, l'expérience et la connaissance du client en matière financière et de son appétence au risque et de sa capacité à subir des pertes.
- Compléter ou actualiser si besoin le Document de Connaissance Client remis au client en phase pré-contractuelle. A noter : le devoir de conseil en assurance vie doit être mis à jour lors de chaque modification significative du contrat.
- 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, ne pas oublier de lui faire signer le document de mise en garde.
- Remettre le Document d'Informations Clés du support (DIC) et la Fiche d'information assurance vie de la SCPI (FIS) au client. La note d'information et les statuts, la plaquette commerciale sont à remettre au client avant souscription. Ainsi que le DIC Contrat pour toute nouvelle souscription / adhésion.
- Si le client est soumis à l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), la fraction de la valeur de rachat afférente à la SCPI devra être déclarée à hauteur d'un pourcentage qui lui sera communiqué chaque année par l'assureur suite à la demande du client.
- En cas d'arbitrage en sortie du Fonds en euros ou d'un fonds à formule à capital garanti, apporter un conseil renforcé.

Avertissement : les SCPI sont conçues dans la perspective d'un investissement d'une durée de placement recommandée de 10 ans minimum. L'attention du conseiller est portée sur le fait que les contrats de capitalisation sont conclus pour une durée fixe et que l'arrivée au terme dénoue le contrat, ne permettant pas ainsi et selon les cas de conserver le support pour la durée de détention recommandée.

Démarche administrative

Pour établir la demande de souscription il convient d'utiliser la Fiche d'Information Support (FIS) :

- PUMA et ISI : Fiche Information assurance vie en simple exemplaire sans recueil de signature
- Joindre, pour une affaire nouvelle, le Document de Connaissance Client et la « demande d'adhésion / souscription » du nouveau contrat. Vous devez archiver le Document de Connaissance Client selon les modalités en place dans votre établissement (un exemplaire à conserver à la banque/caisse).
- Joindre la « demande de versement complémentaire » pour un versement complémentaire, et pour un arbitrage la « demande d'arbitrage » ainsi que le Document de Connaissance Client le cas échéant, si le nouveau versement n'est pas investi à 100% sur la SCPI et lorsque la nouvelle répartition du contrat est plus risquée que le profil connu du client.

Les SCPI s'adressent aux clientèles Haut de Gamme, Gestion Privée (GP) et Banque Privée



Historique de distribution et performance au 31/12/2022

SCPI AEW COMMERCES EUROPE

Après paiement de l'impôt en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés.

	2018	2019	2020	2021	2022
ACTIPIERRE EUROPE					
Distribution par part en euros	7,56 €	8,4 €	7,2 €	8,39 €	8,50 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	3,70 %	4,11 %	3,67 %	4 %	4,05 %
PIERRE PLUS					
Distribution par part en euros	43,89 €	45 €	37,80 €	43,22 €	44,10 €
Taux de distribution ⁽¹⁾	4,05 %	4,17 %	3,65 %	4,03 %	4,06 %

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures

(1) Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre, d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres impôts payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé, et d'autre part le prix de souscription au 1er janvier de l'année « n ».

	Taux de rentabilité Interne ⁽³⁾		
	5 ans	10 ans	15 ans
ACTIPIERRE EUROPE	2,08 %	4,05 %	N/C
PIERRE PLUS	2,20 %	3,87 %	5,50 %

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme, 10 ans au minimum. L'évolution du revenu, à la hausse comme à la baisse, est liée à l'évolution des loyers encaissés par la SCPI. Ces derniers évoluent en fonction de la conjoncture générale du marché locatif, de la politique de gestion et des caractéristiques du patrimoine.

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

Les distributions et performances indiquées ci-dessous concernent ces 2 SCPI, les données pour la SCPI fusionnée n'étant pas encore disponibles.



SCPI AEW COMMERCE EUROPE

Mentions légales

SCPI AEW Commerce Europe

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable // 500 156 229 RCS PARIS

Siège social : 43, Avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers le visa SCPI n°23-08 en date du 25/08/2023.

Société de Gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris // 329 255 046 RCS PARIS

Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007

Agrément AIFM du 24/06/2014 au titre de la directive 2011/61/UE

Téléphone : 01 78 40 33 03 - www.aewpatrimoine.com - relation.commerciale@eu.aew.com



PARTENAIRE PREMIUM

