

INFORMATION

DATE : 12/02/2024		REFERENCE : DMGP-INF/24.002	
EMETTEUR :		DESTINATAIRE(s) :	
Nom : Sébastien TEYSSEIRE ☎ 03 88 52 54 30 Dir/Dept/Service : Marché Premium		Réseau commercial Gestion Privée	
REDACTEURS :		COPIE(s) POUR INFORMATION :	
Nom : Claude MAUSY ☎ 06 34 19 47 36 Nathalie CASSAN ☎ 03 88 52 57 03		Direction Marketing et Animation Directions Fonctionnelles CRC Solutions DSC Service Conformité	
PROCESSUS :			
Nom du Processus : Gestion Privée		Pilote du Processus : Sébastien TEYSSEIRE	
OBJET : SCPI AEW COMMERCES EUROPE (RCS500156229)			

Informations Essentielles

Offre commercialisable par :	Chargé d'Affaires gestion Privée 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)
Dates de commercialisation	Du 19 février 2024 jusqu'à épuisement du stock
Famille de produit et type de placement	SCPI à capital variable Le produit présente un risque de perte en capital en cours de vie et à l'échéance. Le capital n'est pas garanti.
Durée d'investissement recommandée	Minimum 10 ans
Eligibilité contrats	CNP ASSURANCES ➔ NUANCES PLUS (uniquement en dimension Liberté) ➔ NUANCES PRIVILEGE (uniquement en Gestion libre) ➔ NUANCES CAPI
Catégorie client	C1 (novice) C2 (initié), C3 (confirmé), C4 (expert) Commercialisation interdite auprès des US Persons
Niveau de Risque (SRI)	3/7
Objectif d'investissement	L'investissement sur le support SCPI AEW COMMERCE EUROPE au sein du contrat d'assurance vie ou de capitalisation permet d'accéder à l'investissement immobilier indirect dans le secteur Du commerce en contrepartie d'un risque de perte en capital pouvant être total et d'une durée de placement recommandée de 10 ans. Le ou les adhérent(s)/souscripteur(s) supporte(nt) le risque de variation de la valeur liquidative de l'ensemble des supports financiers en unités de compte faisant l'objet d'un désinvestissement entre la date de la demande et la date de désinvestissement effectif des supports en unités de compte concernés

	Cet investissement destiné aux personnes physiques permet de « valoriser son capital », « préparer sa retraite » et « percevoir des revenus complémentaires »
Enveloppe	1 652 000 euros
Commission d'achat/de rachat de la SCPI	- Commission de souscription : 10,80% dont 3% à la CEGEE ne tant que distributeur - Commission de rachat : néant
Complétude et conformité de la Connaissance Client avec actualisation et validation du TOP CC VERT	Obligatoire
Documents à numériser	Voir tableau de synthèse à la fin de la note d'information

L'investissement sur ce support comporte des risques :

Voir [brochure commerciale](#) [kit de mise en marché](#) et [DIC](#)

La **SCPI AEW COMMERCES EUROPE** est un produit de placement immobilier d'une durée de placement minimum recommandée de 10 ans, **éligible aux contrats Assurance Vie «Haut De Gamme et Gestion Privé** .
Ce produit doit être commercialisé en face à face et s'adresse à la clientèle Gestion Privée (GP) et Patrimoniale (HDG).

1-PRESENTATION DE LA SOCIETE DE GESTION ET DE LA SCPI AEW COMMERCES EUROPE

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.**



2- CARACTERISTIQUES DE LA SCPI

Code	RCS500156229
Emetteur	AEW PATRIMOINE
Devise	Euro (€)
Période de souscription	Du 19 février 2024 jusqu'à épuisement du stock
Valeur de souscription	190 € au 12/02/2024
Valeur de rachat/retrait	172,90 € au 12/02/2024
Frais	• Sur Versements : Tarification selon produit concerné • De Gestion : Prélèvements mensuellement par réduction du nombre d'unités de compte et tarification selon produit • D'Arbitrage : Prélèvements sur le montant arbitré et selon les conditions de chaque produit. ⚠ Premier arbitrage de l'année civile gratuit pour l'ensemble des produits.
Commission de souscription/de rachat	SPECIFIQUE AUX SUPPORTS SCPI (toutes SCPI confondues), la commission de souscription vient s'appliquer au montant de l'investissement net de frais sur cotisation et arbitrage. Elle s'ajoute donc aux frais sur cotisation et frais d'arbitrage prélevés au titre du contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

	• Commission de souscription : 10,80% dont 3 % commissionnement réseau de CE • Commission de rachat : néant <table><tr><td colspan="2">AEW COMMERCES EUROPE</td><td>Tarification</td><td>Commissionnement réseau CE</td></tr><tr><td>Frais du support immobilier</td><td>Commission de souscription</td><td>10,80%</td><td>3,00%</td></tr><tr><td rowspan="2">Frais assurance vie</td><td>Frais sur versement</td><td>Frais du contrat</td><td>100%</td></tr><tr><td>Frais de gestion UC</td><td>Frais UC du contrat</td><td>60%</td></tr></table>	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 de gestion UC	Frais UC du contrat	60%
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 de gestion UC	Frais UC du contrat	60%													
Dividende	Le dividende est versé chaque trimestre à compter de la date d’acquisition sans application du délai de jouissance - Réinvestissement automatique du dividende sur le fonds euros du contrat. La distribution de revenus est subordonnée à la décision de l’Assemblée Générale des associés. Réinvestissement automatique du dividende sur le fonds euros du contrat															
Conditions de sortie	✓ Renonciation à une adhésion par transfert ✓ Rachat partiel ou total, ✓ Arbitrage ✓ Décès (assurance vie) En cas de sortie avant l'échéance, le client peut subir une perte en capital pouvant être totale															
Eligibilité	Contrats d’assurance vie CNP : ➤ Nuances Plus en dimension Liberté ➤ Nuances Privilège en gestion libre ➤ Nuances Capi La SCPI AEW COMMERCES EUROPE n’est pas éligible aux options d’arbitrages automatiques des contrats. La SCPI AEW COMMERCES EUROPE n’est pas éligible aux plans de versements programmés et de rachats partiels programmés La SCPI AEW COMMERCES EUROPE est éligible à la garantie plancher en cas de décès pour les contrats Nuances Plus et Nuances Privilège															
Durée d’investissement conseillée	10 ans. Du fait de l'immobilisation des sommes sur du long terme, il n'est pas recommandé de distribuer ce produit aux personnes âgées de plus de 80 ans															
Devoir de conseil	⚠ Vérifier OBLIGATOIREMENT l’adéquation du produit avec le profil investisseur du client, à défaut le mettre en garde.															
Périodicité de valorisation	Les valeurs de souscription et de rachat sont en principe fixées une fois par an (sauf exception d’une expertise annuelle qui pourrait les modifier en cours d’année).															
Fiscalité/Revenus	Fiscalité de l’assurance vie et de la capitalisation															

Opérations réalisables**PUMA** du 19/02/2024 jusqu'à épuisement du stock**ISI** du 19/02/2024 jusqu'à épuisement du stock

Versement libre

Arbitrages dans le cadre de Nuances Capi

Adhésion par transfert d'un contrat d'assurance vie (Loi Pacte)

Arbitrage depuis :

- le support en euros du contrat,
- les UC permanentes

Possibilité de minorer jusqu'à 0% le taux de frais d'arbitrage si réinvestissement à 100% sur des supports UC quelque soit le support désinvesti

⚠ Accès impossible depuis les versements programmés

Garantie

AEW COMMERCES EUROPE bénéficie de la **garantie plancher** en cas de décès, pour les contrats d'assurance vie Nuances Plus et Nuances Privilège

Point d'attention :

Dès qu'un client âgé de plus de 80 ans réalise une nouvelle souscription d'un contrat d'assurance vie, un versement complémentaire ou un arbitrage sur un contrat existant, il doit signer la fiche de versements Assurance vie à partir de 80 ans référencée sous AGIL comme suit : *EPA950 - ASSURANCE VIE –Fiche d' information Assurance Vie/CAPi (à partir de 80 ANS)*

3- MODALITES DE COMMERCIALISATION

Ce produit doit être commercialisé en face à face et s'adresse à la clientèle Gestion Privée (GP) et Patrimoniale (HDG).

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. Il n'est pas recommandé de proposer ce produit à des clients âgés de 80 ans et plus. Dans le cas où le client souhaite tout de même souscrire ce produit, le document spécifique intitulé « Déclaration liée à la souscription de SCPI par un souscripteur âgé de 80 ans et plus » devra nécessairement être signé par le client et archivé.

Pour tous les souscripteurs de parts de SCPI, il convient d'être particulièrement vigilant lors de la commercialisation de la SCPI. Il s'agit d'un produit de long terme et la CEGEE recommande en matière de SCPI :

- ✓ De ne pas dépasser 20% de mes encours financiers (tous établissements bancaires confondus) en investissement de parts de SCPI (détention hors assurance vie / en assurance vie), dont 10% maximum en assurance vie
- ✓ De ne pas dépasser 200 000 € par support SCPI

Pour s'assurer que ces recommandations ont bien été portées à la connaissance des clients, il est désormais systématiquement demandé lors de la souscription de SCPI de faire signer un document spécifique intitulé « **Recommandation liée à la souscription de SCPI** ».

Il est rappelé que le devoir de conseil doit donc être en parfaite adéquation avec la situation et les objectifs du client.

- ➡ 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 d'actualiser le QCF/QR ainsi que le QFD (Questionnaire Finance Durable).

➡ Remettre le « **document d'informations clés** »

➡ Attirer l'attention du client sur :

- ✓ Les caractéristiques de la SCPI
- ✓ Les risques liés au produit, à savoir un **risque de perte en capital**
- ✓ La durée de placement recommandée de 10 ans
- ✓

➡ **LEA** : La souscription devra obligatoirement s'effectuer par l'intermédiaire de LEA (transaction 0174).

Il convient de saisir sur l'outil :

But : « préparer sa retraite », « percevoir des revenus complémentaires », « constituer une épargne de précaution », « transmettre mon patrimoine », « préparer un projet immobilier », « constituer une épargne », « épargner pour ses proches », « valoriser mon capital »,

Long terme (>10 ans)

Risque : R2

Dans le cas d'une non-adéquation des solutions proposées/retenues par rapport aux objectifs et/ou profil/âge du client, ou en cas de refus de conseil par le client, des mises en garde appropriées sont formalisées au client via le parcours Léa.

➡ **Documents à remettre obligatoirement aux clients, quelle que soit l'opération :**

	CNP
Plaquette commerciale	X
DIC (document d'informations clés) AEW COMMERCE EUROPE	X
DIC Contrat (en cas d'ouverture)	X
La Fiche d'Information Assurance Vie du support SCPI AEW COMMERCE EUROPE	X
Le bulletin de souscription	X
La Note d'Information /Statuts de la SCPI AEW COMMERCE EUROPE	X
La Synthèse Epargne	X
Le QCF/QR et QFD en cas d'actualisation	X
La recommandation liée à la souscription de SCPI	X
La déclaration liée à la souscription de SCPI par un souscripteur âgé de 80 ans et plus (le cas échéant)	X
Fiche versement Assurance-vie + 80 ans, le cas échéant EPA950 AGIL	X

4- ARCHIVAGE ET NUMERISATION :

Actes	Documents	Source	Archivage numérique par le commercial dans le classeur client	Archivage physique
Souscription SCPI AEW COMMERCES EUROPE dans un contrat d'assurance vie	☒ Demande d'adhésion, versement, arbitrage	PUMA /ISI	<u>Oui</u>	Oui Pochette assurance (coche CNP)
	☒ Synthèse Epargne Conseil de la Banque + la recommandation liée à la souscription de SCPI+ la déclaration liée à la souscription de SCPI par un souscripteur âgé de 80 ans et plus (le cas échéant)	0174 Nouveau	Oui	Oui Pochette assurance (coche CNP)
	☒ Questionnaire compétence financière du client sur les instruments financiers (QCF/QR) et QFD	0174	Oui	Non
	☐ Fiche de versement Assurance Vie à partir de 80 ans	A'GIL EPA950	Oui	Oui Pochette assurance (coche CNP)

L'ensemble des documents est disponible sous la rubrique des commerciaux (RDC), notamment le kit réseau.

Direction Marché PREMIUM