

## SCPI AEW COMMERCES EUROPE

Investissez  
indirectement  
**dans l'immobilier  
d'entreprise**  
et diversifiez votre  
patrimoine

SCPI à capital variable



# AVERTISSEMENT À L'INVESTISSEUR PROFILS DE RISQUES

**LE RISQUE DE PERTE EN CAPITAL :** la SCPI AEW Commerces Europe (la « SCPI ») ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou de retrait.

**LE RISQUE DE GESTION DISCRÉTIONNAIRE :** la gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre des SCPI repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Ainsi, il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

**LE RISQUE DE MARCHÉ (RISQUE IMMOBILIER) :** les investissements réalisés par la SCPI sont soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers étant précisé que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs que géographiques, sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et à l'évolution des taux longs.

Il convient de noter également que la SCPI recherche une diversification sectorielle et géographique permettant d'atténuer ce risque de marché. À ce titre, AEW Commerces Europe investit principalement en immeubles à usage de commerce de toutes catégories (pied d'immeuble, galerie commerciale, retail park, centres commerciaux etc...) et à titre accessoire dans d'autres types d'actifs immobiliers non listés précédemment, dans la limite de 25 % de la valeur du patrimoine. Ces investissements sont situés en France et en zone euro exclusivement.

**LE RISQUE LIÉ À LA LIQUIDITÉ :** c'est-à-dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à céder ses parts. Il est rappelé que la SCPI AEW Commerces Europe ne garantit pas la revente des parts.

La revente des parts dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande que ce soit dans le cadre de la variabilité du capital ou, en cas de suspension de celle-ci, du marché par confrontation des ordres d'achat et de vente.

D'une façon générale, il est rappelé que l'investissement en parts de SCPI doit s'envisager sur une durée longue. La durée de placement recommandée est fixée à au moins dix ans.

Dans la mesure où la SCPI AEW Commerces Europe est susceptible d'avoir recours à l'endettement, la capacité de la SCPI à honorer ses engagements est régulièrement testée (en réalisant au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché).

**LE RISQUE LIÉ AU CRÉDIT :** le financement bancaire 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 de 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. Le risque lié à l'évolution

des taux de financement fait systématiquement l'objet d'une opération de couverture.

Le recours à l'endettement ou effet de levier induit par le recours à l'endettement bancaire est autorisé pour un montant supérieur au solde du tableau d'emploi des fonds dans la limite d'un plafond de 25% de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\*, est fixé à 120%.

L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute\*, est fixé à 140%.

La SCPI supporte également un risque de crédit sur les liquidités qui pourraient se trouver temporairement investies en des dépôts à terme, des dépôts à vue, des instruments financiers à caractère liquide tels que visés à l'article R214-93 du Code monétaire et financier. Ces liquidités ne pourront être investies que sur des supports bénéficiant d'une notation (ou « rating ») minimum de BBB- ou contenant des titres bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**LE RISQUE DE CONTREPARTIE :** c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire. À cet effet, la SCPI s'efforce d'atténuer ces risques en procédant à une sélection rigoureuse tant des contreparties financières que de ses locataires.

La SCPI AEW Commerces Europe s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating au moment de la conclusion du contrat serait inférieur à BBB- ou une notation jugée équivalente par la Société de Gestion. La Société de Gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

**LE RISQUE DE DURABILITÉ :** ce FIA est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), 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. Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée ci-dessous afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion.

\*La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute et fondées sur l'endettement maximum autorisé par l'Assemblée Générale de la SCPI. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement autorisé par une nouvelle décision d'Assemblée Générale de la SCPI.

## Investissez indirectement dans l'immobilier d'entreprise avec la SCPI

### AEW COMMERCES EUROPE

#### UNE DIVERSIFICATION DE VOTRE PATRIMOINE DÈS 1 900 €<sup>(1)</sup>

En contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée minimum d'investissement de dix ans, diversifiez vos placements et constituez-vous un capital en investissant dans l'immobilier d'entreprise, une classe d'actifs incontournable dans la gestion de patrimoine.

(1) 1 900 € soit 10 parts à 190 € : minimum de souscription.

#### UN INVESTISSEMENT SIMPLIFIÉ EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Accédez au marché de l'immobilier d'entreprise. L'achat d'un immeuble de bureaux ou d'un commerce étant généralement réservé aux institutionnels, le placement en parts de SCPI permet aux particuliers d'investir indirectement, dans ce secteur, pour un montant limité.

#### DES REVENUS TRIMESTRIELS POTENTIELS NOTAMMENT EN VUE DE LA RETRAITE

Percevez chaque trimestre des revenus potentiels complémentaires 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 (dix 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.

#### AUCUN SOUCI DE GESTION, EN CONTREPARTIE DE FRAIS

Une gestion entièrement déléguée à des experts de l'immobilier, les investissements et la gestion du patrimoine sont réalisés, en contrepartie d'une commission de gestion, par la société de gestion AEW qui bénéficie de plus de 40 ans d'expérience.

#### UN CADRE ORGANISÉ

- La société de gestion AEW gère la SCPI en contrepartie de frais, notamment le fonds, les investissements immobiliers, la gestion locative des immeubles, la distribution de revenus, la communication aux associés (bulletin d'information et rapport annuel d'activité).
- Un Conseil de Surveillance assiste la société de gestion, et opère les vérifications et contrôles qu'il juge opportuns.
- Une Assemblée Générale réunit chaque année les associés, vote les résolutions et approuve les comptes.
- Un Commissaire aux comptes contrôle et certifie les comptes annuels de la SCPI.
- Un dépositaire complète le dispositif de contrôle de la gestion de la SCPI dans les conditions prévues par la législation et la réglementation applicables.
- Un expert immobilier indépendant valorise le patrimoine chaque année.

Photo : Commerce - La Rochelle - Crédit : ANE/Clan d'œil

## Stratégie



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.

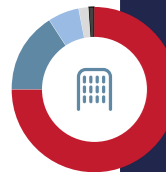
**1<sup>re</sup>** SCPI de commerces en France  
Classement des SCPI par capitalisation T1 2023, ASPIM

## Chiffres clés

Au 30/06/2023

**1,48 Md€**  
de patrimoine immobilier  
(valeur estimée hors droits)

<b>279</b> sites	<b>492 728</b> m <sup>2</sup>
<b>763</b> baux	<b>93,23 %</b> Taux d'occupation financier



Commerces 75%	Centres commerciaux 16%	Bureaux 6%
Résidences étudiantes 2%	Logistique 1%	



Province 43%	île-de-France 22%	Paris 10%
Allemagne 16%	Espagne 7%	Pays-Bas 1%
		Belgique 1%

Source : AEW, chiffres au 30/06/2023



COMMERCE • Saint-Germain-En-Laye (78), France

Année d'acquisition : 2011 / © Eric-Avenel / Clan d'œil



CENTRE COMMERCIAL • Jena, Allemagne

Année d'acquisition : 2008 / © Carsten Brüggman

## Aperçu du patrimoine immobilier



CENTRE COMMERCIAL • Arena Den Bosch • Hertogenbosch, Pays-Bas

Année d'acquisition : 2019 / © AEW



COMMERCE • Aix-en-Provence (13), France

Année d'acquisition : 2018 / © MPI/Clan d'œil



RETAIL PARK • Alcora Plaza • Madrid, Espagne

Année d'acquisition : 2022 / © AEW

Aperçu du patrimoine immobilier d'AEW Commerces Europe. Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.

## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription	190 € au 02/10/2023
Minimum de souscription	10 parts, soit 1 900 €
Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur	9% HT (soit 10,8 % TTC au taux de TVA en vigueur) du produit de chaque souscription (prime d'émission incluse), dont une partie rétrocédée au distributeur.
Jouissance des parts	Premier jour du deuxième mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée.*



Retrouvez toutes les informations et l'ensemble des documents sur le site internet : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

\*Délai courant à compter de la validation de la souscription par AEW. Dans le cadre d'un investissement en unités de compte au travers d'un contrat d'assurance-vie ou de capitalisation, et avant toute souscription, le client prendra connaissance des caractéristiques spécifiques de commercialisation de la SCPI, décrites dans les conditions générales ou la notice du contrat d'assurance-vie ou de capitalisation ou les fiches d'information du support, mises à disposition par l'assureur. L'assureur s'engage sur le nombre d'unités de compte mais ne s'engage pas sur leur valeur, qu'il ne garantit pas. Les unités de compte sont sujettes à des fluctuations de valeur à la hausse ou à la baisse, pouvant dépendre en particulier de l'évolution des marchés.

## MODALITÉS DE CESSION

Valeur de retrait	172,90 € par part
Frais de sortie	Néant
Commission de cession sur les parts	• Sans intervention de la société de gestion ou intervenant par voie de succession ou donation : 94 € TTC <sup>(1)</sup> par cession, succession ou donation.
Redevable : acquéreur de parts	Auxquels s'ajoutent 5% de droits d'enregistrement.

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.

## DISTRIBUTION depuis 5 ans Source : AEW

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

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

## PERFORMANCES au

31/12/2022 Source : AEW

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

	Taux de rentabilité Interne <sup>(3)</sup>
	10 ans
<b>ACTIPIERRE EUROPE</b>	4,05 %
<b>PIERRE PLUS</b>	3,87 %

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.

(1) TTC au taux de TVA en vigueur.

(2) 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 quotes-parts 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 ».

(3) Source Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière / AEW. Hors éventuels crédits d'impôt sur revenus fonciers de sources étrangères. Le TRI est le taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle (les flux actualisés de décaissement et d'encaissement se compensent). Il se calcule en prenant en compte : à l'entrée, le prix acquéreur ; sur la période, tous les revenus distribués ; à la sortie, la valeur de retrait constatée au terme de la période.

Photo : commerce, Aix-en-Provence (13) - Crédit : Éric Avenel

## AEW COMMERCES EUROPE

# Carte d'identité

### CARACTÉRISTIQUES DE LA SCPI – Au 30/06/2023

SCPI à capital variable	Année de création 2007	Nombre de parts 8 235 666
Capitalisation 1 730 M€ (au prix de souscription au 30/06/2023)	Nombre d'associés 32 115	Revenus potentiels Distribution <sup>(1)</sup> trimestrielle

### CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Horizon de placement	10 ans
Échelle de risque <sup>(2)</sup>	
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.

(1) Sous réserve de validation de l'assemblée générale des associés.

(2) L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. 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 vous payer en soit affectée.

### FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

Commission de gestion annuelle	Jusqu'au 31/12/2024 : 8,20 % HT (soit 9,84 % TTC au taux de TVA en vigueur), à compter du 1/01/2025 : 8,50 % HT (soit 10,20 % TTC au taux de TVA en vigueur) du montant des produits locatifs hors taxes encaissés et des produits financiers nets (hors intérêts afférents aux éventuels comptes courants ou dividendes reçus des filiales)
Commission de cession sur les actifs immobiliers	2,5 % HT (soit 3 % TTC au taux de TVA en vigueur) du prix de vente net vendeur des actifs immobiliers détenus directement ou indirectement.
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

Conformément à la réglementation en vigueur, le client peut recevoir, sur simple demande de sa part auprès du distributeur, des précisions sur les rémunérations relatives à la commercialisation du présent produit. Pour plus d'informations sur les frais, il convient de se reporter au chapitre 3 sur les frais figurant dans la note d'information de la SCPI.

L'ensemble des documents : Note d'information, Statuts, dernier rapport annuel, dernier bulletin d'information semestriel, le Document d'Informations Clés (DIC) et la notice d'information sur la protection des données personnelles doivent être remis avant toute souscription et sont disponibles en français sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).



## ACTEUR MAJEUR EN IMMOBILIER

**39 Mds€**  
d'encours sous gestion en Europe

Plus de **40** ans  
d'expérience

## 22 SCPI ET 2 OPCV

**10,7 Mds€**  
d'encours sous gestion

**3 800**  
baux

+de **1 700 000 m<sup>2</sup>**  
gérés

**120 000**  
clients SCPI

Données au 30/06/2023 - Source : AEW Patrimoine

Retrouvez l'ensemble des documents sur le site internet :

**[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)**

LES DOCUMENTS SUIVANTS DOIVENT ÊTRE REMIS AVANT TOUTE SOUSCRIPTION :

Note  
d'information  
et Statuts

Dernier rapport  
annuel

Dernier bulletin  
d'information  
semestriel

Document  
d'Informations  
Clés (DIC)

Notice RGPD  
(Notice d'information  
sur la Protection  
des Données Personnelles)

### SCPI AEW Commerces 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](http://www.aewpatrimoine.com) - [relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

AEW a la volonté d'apporter de manière permanente à ses clients un service de qualité. Toutefois, si vous rencontrez des difficultés et que vous souhaitez nous faire part de votre réclamation, vous pouvez nous contacter par e-mail : [reclamation@eu.aew.com](mailto:reclamation@eu.aew.com), par courrier : AEW Patrimoine - Service réclamation  
43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris ou par téléphone : 01 78 40 33 03

PHOTOS ILLUSTRATIVES QUI NE PRÉSAGENT PAS DES INVESTISSEMENTS FUTURS - © SHUTTERSTOCK

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

