



# PROJET DE FUSION

## SCPI ACTIPIERRE EUROPE SCPI PIERRE PLUS

Juin 2023

Document à caractère informatif, destiné à une clientèle de clients non professionnels.  
Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs.  
SCPI Pierre Plus, Arcachon, acquisition : 2016. ©Clan d'Œil.

# Contexte et objectifs

La résilience des fonds gérés par AEW Patrimoine a été démontrée durant ces dernières années. Dans un contexte mouvant, nous continuons de proposer les meilleures stratégies de gestion aux associés détenteurs de parts de nos SCPI.

Portés par la conviction qu'il nous faut continuer de faire évoluer notre capacité d'investissement, nous soumettons au vote des associés des SCPI Actipierre Europe et Pierre Plus, le projet de fusionner ces deux véhicules (Actipierre Europe serait la SCPI absorbante).

L'objectif de cette fusion est d'augmenter l'attractivité du véhicule. La dynamisation de la collecte permettrait de saisir de nouvelles opportunités immobilières et, en même temps, d'offrir une meilleure liquidité des parts, les retraits potentiels étant assurés par les nouvelles souscriptions.

Les deux SCPI ont des stratégies d'investissement et des fondamentaux similaires. Par ailleurs, tous leurs actifs sont gérés par AEW. Cela nous laisse entrevoir de nombreuses synergies permettant à la nouvelle SCPI de :

- renforcer la diversification des actifs,
- mutualiser le risque locatif via un patrimoine élargi,
- mettre en œuvre une politique d'arbitrage plus simple,
- faciliter le renouvellement et la rénovation du parc immobilier,
- assurer une meilleure liquidité des parts,
- faciliter l'accès à des investissements de taille unitaire plus importante.

**Cette opération de fusion permettrait aux SCPI Actipierre Europe et Pierre Plus de devenir une seule et unique SCPI, reconnue pour sa solidité sur le marché, en affichant une valorisation des immeubles de 1,520 Md€ (hors droits).**



Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs.  
SCPI Pierre Plus, Saint-Priest, acquisition 2013, ©Clan d'Œil

# Présentation des SCPI

au 31/12/2022

## ACTIPIERRE EUROPE



156
846,6 M€
841,24 M€
757,17 M€
4 732 331
2007
2057
36,01 M€ 7,95 € / part
33,17 M€ 8,32 € / part
848,47 M€ 179,29 € / part
4,05 %

## PIERRE PLUS



167
673,6 M€
696,67 M€
421,28 M€
690 622
1991
2041
28,89 M€ 42,41 € / part
29,43 M€ 44,10 € / part
602,89 M€ 872,96 € / part
4,06 %

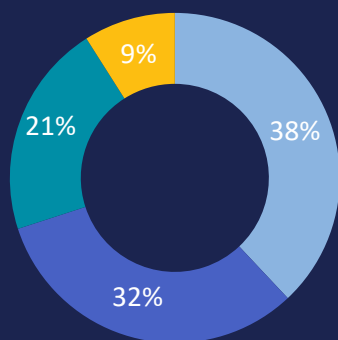
Nombre d'actifs
Valeur estimée des immeubles
Coût de revient
Capitaux propres
Nombre de parts
Date de création
Terme statutaire
Résultat 2022
Revenu distribué
Valeur de réalisation 2022
Taux de distribution 2022

# Présentation des SCPI

au 31/12/2022

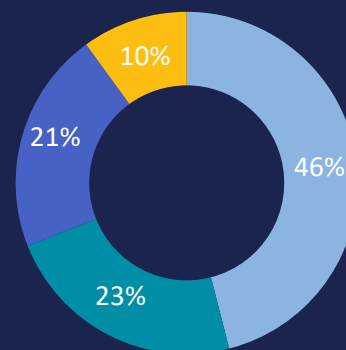
## RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE au 31/12/2022

### ACTIPIERRE EUROPE



846,6 M€  
Valeur estimée du patrimoine

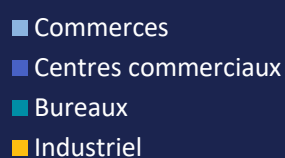
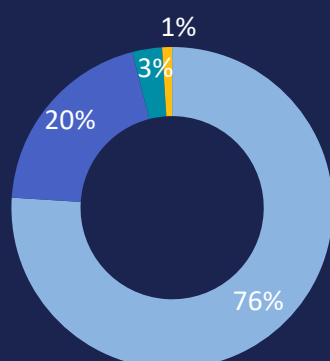
### PIERRE PLUS



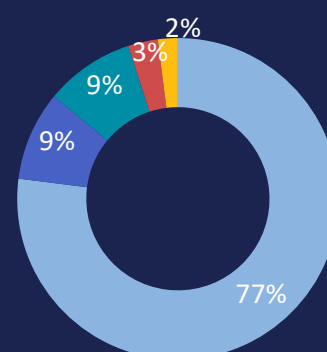
673,6 M€  
Valeur estimée du patrimoine

## RÉPARTITION DU PATRIMOINE PAR TYPOLOGIE D'ACTIF au 31/12/2022

### ACTIPIERRE EUROPE



### PIERRE PLUS



# Profil de la nouvelle SCPI

## AEW Commerces Europe

La SCPI AEW Commerces Europe investira uniquement en France et en Zone Euro, dans des commerces de toutes catégories. Elle intégrera des critères de gestion ESG et pourrait se porter candidate au Label ISR<sup>1</sup>.

La stratégie d'investissement d'AEW Commerces Europe privilégiera la sécurité patrimoniale et la récurrence des revenus (les revenus ne sont pas garantis). Au travers de sa diversification importante, avec plus de 300 immeubles dans son portefeuille, elle offrira une bonne résilience face aux évolutions du marché.

Dès sa mise en marché, AEW Commerces Europe, se classera<sup>2</sup> en tête des SCPI commerces, notamment, en termes de capitalisation.

1. Pour plus d'informations vous pouvez vous référer à la Note d'Information de la SCPI fusionnée. // 2. Source : Aspim

### CHIFFRES CLÉS

selon les données disponibles au 31/12/2022



IMMEUBLES

323



COMMERCES

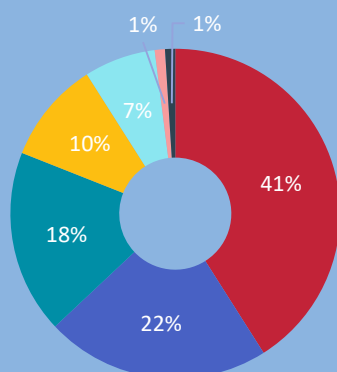
88 %



PATRIMOINE

1,520 Md€

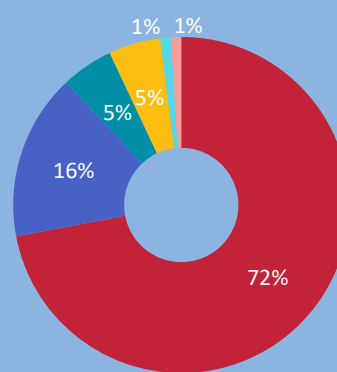
#### RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE



■ Province ■ Île-de-France ■ Allemagne\* ■ Paris  
■ Espagne\* ■ Pays-Bas\* ■ Belgique\*

\* Total Zone Euro : 27 %

#### RÉPARTITION TYPOLOGIQUE



■ Commerces ■ Centres commerciaux  
■ Bureaux ■ Mixte  
■ Résidences étudiantes ■ Industriel

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des résultats futurs ou des performances futures.



Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs.  
SCPI Actipierre Europe, Pays-Bas, acquisition : 2019. ©AEW



# Modalités, fiscalité et revenus

## L'OPÉRATION DE FUSION COMPORTE 3 ÉTAPES

### 1 DÉFINITION DE LA VALEUR D'APPORT

Les pratiques de marché pour la détermination des parités d'échange sont de deux natures :

- soit une valeur de part égale à la valeur patrimoniale ;
- soit une valeur de part estimée entre la valeur patrimoniale et la valeur de rendement.

Après analyse menée en concertation avec votre Conseil de Surveillance, la fusion proposée sera effectuée à la valeur patrimoniale de la SCPI, ce qui correspond à la valeur de réalisation<sup>(1)</sup> de la société ressortant de son état du patrimoine.

### 2 DÉTERMINATION DE LA PARITÉ

La parité correspond au rapport d'échange de parts entre les parts de la société absorbante et de la société absorbée.

La parité d'échange s'établit à 1 part d'Actipierre Europe pour 0,206 part de SCPI Pierre Plus. Cette parité est validée par un commissaire aux apports.

### 3 SUIVI DES ROMPUS<sup>(2)</sup>

Dans l'hypothèse où les 2 Assemblées Générales Extraordinaires valideraient la fusion, les associés de Pierre Plus recevront un courrier accompagné d'un coupon leur permettant :

- soit d'effectuer un versement complémentaire afin d'acquérir la part supplémentaire ;
- soit de demander le remboursement du différentiel correspondant à la fraction de part.

#### (1) QU'EST CE QU'UNE VALEUR DE RÉALISATION ?

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur estimée des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la société.

#### (2) ROMPUS : DÉLAI DE RÉPONSE // COMBIEN DE TEMPS AI-JE POUR RÉPONDRE ? QUE SE PASSE-T-IL SI JE NE RÉPONDS PAS ?

Dans le cas de la validation de la fusion par l'Assemblée Générale, les associés de Pierre Plus auront jusqu'au 30 juin 2023 pour répondre.

En cas de non retour, l'ensemble des rompus leur seront remboursés.

Dans le cas d'un remboursement, cela entraînera pour le porteur une plus-value soumise au régime des plus-values immobilières.

Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs.

SCPI Pierre Plus, Arcachon, acquisition : 2016. ©Clan d'Œil.

# Modalités, fiscalité et revenus

## LES PARAMÈTRES FISCAUX D'UNE FUSION

### PLUS-VALUE SUR IMMEUBLES APPORTÉS PAR LA SCPI PIERRE PLUS

L'opération de fusion entraîne la mutation du patrimoine apporté par la SCPI absorbée et est soumise à l'impôt sur les plus-values.

Pour rappel, les plus ou moins-values imposables sont déterminées sur la différence entre la valeur des biens immobiliers et leur prix d'acquisition (majoré des frais d'acquisition et des dépenses de travaux), et diminuées des abattements pour durée de détention (aboutissant à une exonération totale des plus-values à l'impôt sur le revenu au bout de 22 ans de détention et à une exonération totale des prélèvements sociaux au bout de 30 ans de détention).

Les plus ou moins values sont imposées :

- à l'impôt sur le revenu au taux de 19 %,
- aux prélèvements sociaux au taux de 17,2 %,
- à une taxe additionnelle se situant entre 2 % et 6 % selon le montant de la plus-value.

Pour les associés de la SCPI Pierre Plus soumis à l'impôt sur le revenu, seuls les actifs détenus de manière indirecte vont générer les plus-values imposables. Le montant de l'impôt au titre de ces plus-values ressortirait à 3,03 € par part (0,35% de la valeur de réalisation).

### PLUS-VALUE SUR LES PARTS DE SCPI DÉTENUES

Dans le cas de détention de parts de la société absorbante, la fusion n'entraîne aucune incidence fiscale.

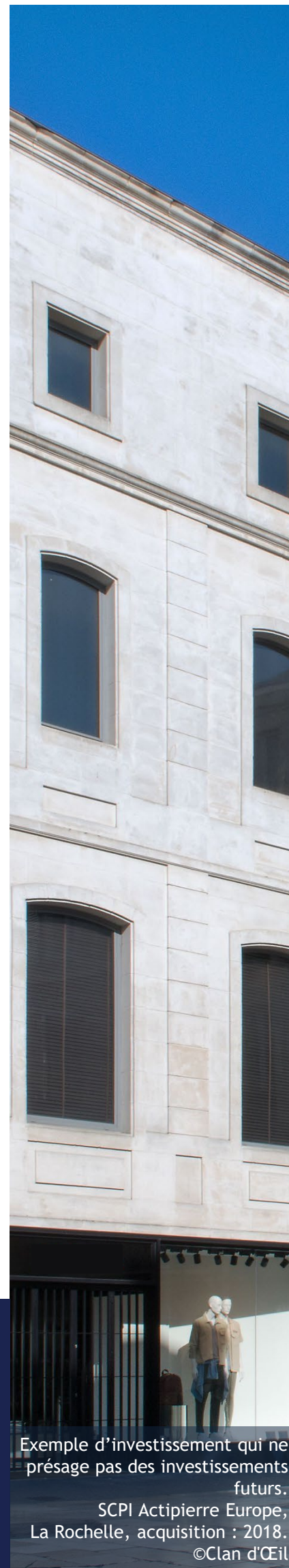
Dans le cas de détention de parts de la société absorbée, un sursis d'imposition des plus-values jusqu'à la cession éventuelle des parts échangées est opéré.

L'opération de fusion n'a aucun impact sur le délai de détention des parts détenues.

## QUELS EFFETS SUR MES REVENUS ?

Le revenu qui sera perçu au mois de juillet, au titre du 2<sup>e</sup> trimestre 2023, résultera de l'ensemble fusionné.

Pour les associés de la SCPI Pierre Plus soumis à l'impôt sur le revenu, le dividende sera diminué du montant de l'impôt dû au titre des plus-values dégagées. Afin de compenser cette imposition, une distribution exceptionnelle leur sera versée au mois de juin.



Exemple d'investissement qui ne présage pas des investissements futurs.

SCPI Actipierre Europe,  
La Rochelle, acquisition : 2018.  
©Clan d'Œil

# Points divers / Questions

## DÉNOMINATION

Après consultation des membres de votre Conseil de Surveillance, nous vous proposons la dénomination suivante pour la SCPI fusionnée : **AEW Commerces Europe**

## DATE D'APPLICATION DE LA FUSION

La fusion sera rétroactive au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour une gestion facilitée, basée sur l'année civile.

## IMPACT SUR LA COMMISSION DE GESTION

Dans le cadre de l'opération de fusion, votre société de gestion vous propose de réduire sa rémunération de gestion à 8,20 % HT des produits locatifs encaissés les deux premières années, puis 8,50 % HT à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 (contre 8,90 % actuellement).

## CALENDRIER PRÉVISIONNEL

<b>2 juin 2023</b>	La réunion des Assemblées Générales Extraordinaires des deux sociétés sur 1 <sup>re</sup> convocation.
<b>9 juin 2023</b>	Si pas de quorum le 2 juin, la réunion des Assemblées Générales Extraordinaires des deux sociétés sur 2 <sup>e</sup> convocation.
<b>Fin-juin 2023</b>	Le versement de la distribution exceptionnelle aux détenteurs de la SCPI Pierre Plus (cf. p.7 « Quels effets sur mes revenus ? »).
<b>Juillet 2023</b>	L'obtention du visa AMF. L'enregistrement de la fusion et envoi du courrier aux associés les informant de leur nombre de parts post fusion.

POUR PLUS D'INFORMATIONS  
CONTACTEZ NOTRE SERVICE CLIENTS



PAR COURRIEL :

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

Exemple d'investissement qui ne  
présage pas des investissements  
futurs.

SCPI Actipierre, Trouville,  
acquisition : 2016. ©Clan d'Œil





Société par actions simplifiée au capital de 828 510 euros 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 AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ». Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris