

## **AEW PATRIMOINE SANTÉ**

Investissez  
indirectement  
**dans l'immobilier  
de santé**  
et diversifiez votre  
patrimoine

SCPI à capital variable

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

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.

Les références à ce label ISR ne préjugent pas des résultats futurs de cette SCPI.  
Créé par le Ministère Français des Finances, ce label public vise à rendre plus visibles les fonds d'Investissement Socialement Responsable (ISR) auprès des épargnants. Pour obtenir le label ISR, l'organisme de certification effectue un audit pour s'assurer que les fonds répondent à un ensemble de critères de labellisation. Pour plus d'informations sur la méthodologie, veuillez consulter le site [www.lalabelisr.fr](http://www.lalabelisr.fr).



REPUBLIQUE FRANÇAISE

## FACTEURS DE RISQUE

**Le risque de perte en capital :** la SCPI AEW Patrimoine Santé (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.

**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 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 recommandé est fixée à au moins dix ans.** Dans la mesure où la SCPI AEW PATRIMOINE SANTE 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 le cas échéant 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 dans la limite d'un plafond de 40 %** : du capital social (jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022) ; de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'assemblée générale à compter de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode de l'engagement\*, est fixé à 200 %. L'effet de levier maximum autorisé, calculé selon la méthode brute\*, est fixé à 300 %. 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 R.214-93 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

\*La Société de Gestion a souhaité, pour compléter l'information des investisseurs et des associés, afficher des limites maximums 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.

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.

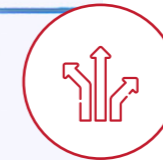
**Le risque de contrepartie :** c'est-à-dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation 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 PATRIMOINE SANTE 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 à la rubrique « Nos engagements ESG ».

**Le risque lié à la souscription à crédit :** comme pour l'investissement immobilier en direct, vous pouvez financer l'achat de vos parts de SCPI par l'emprunt. Vous pouvez, sous certaines conditions, déduire de vos revenus fonciers les intérêts d'emprunt. À noter que le recours à l'emprunt doit être envisagé en intégrant les caractéristiques propres à ce mode de financement. Le recours à l'emprunt doit toutefois faire l'objet d'une analyse de votre situation personnelle et de votre projet. La baisse de la valeur des parts ou du revenu perçu ne vous décharge pas de l'obligation de remboursement de l'emprunt souscrit et des intérêts afférents, ce qui peut vous conduire à faire face aux obligations du crédit par vos autres revenus et/ou votre épargne. **Il est rappelé que le marché immobilier peut évoluer à la hausse comme à la baisse sur la période d'investissement.** En cas de défaillance au remboursement du prêt consenti et de nantissement de vos parts dans le cadre du prêt, l'établissement prêteur pourrait demander la vente de ces parts, ce qui pourrait entraîner une perte de capital et la déductibilité des intérêts de l'emprunt au titre des exercices antérieurs. **À terme, si le rendement des parts achetées à crédit n'était pas suffisant pour rembourser l'emprunt, ou en cas de baisse du prix lors de la vente des parts, vous devriez payer la différence.**

# Investissez indirectement dans l'immobilier de santé avec la SCPI **AEW PATRIMOINE SANTÉ**



## Une diversification de votre patrimoine dès 5 000 €<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) 5 000 € soit 5 parts à 1 000 € : minimum de souscription*



## 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 dans le temps 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.



## Un investissement simplifié en immobilier de santé

Accédez au marché de l'immobilier de santé. L'achat d'actifs immobiliers dans l'univers de la santé étant généralement réservé aux institutionnels, le placement en parts de SCPI permet aux particuliers d'investir indirectement, dans ce secteur, pour un montant limité.



## 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.



# AEW PATRIMOINE SANTÉ :

La stratégie de la SCPI :

Pourquoi investir dans l'immobilier de santé ?

Un accroissement et un vieillissement de la population

Une pression sur l'accès aux soins

Un secteur prioritaire pour les ménages

Une augmentation des dépenses en santé

Des opportunités de répondre à un besoin d'usage grandissant

Source : département recherche et stratégie AEW / Décembre 2022

— Une diversité d'actifs immobiliers dans l'univers de la santé, notamment :



## Hopitaux, cliniques

- Un engagement des investisseurs privés pour contribuer au développement des infrastructures de santé.
- Une relation long terme avec les opérateurs de santé dans le cadre de baux longs dans les bassins de population où l'offre médicale est en forte demande.



## Résidentiel sénior

- Un immobilier résidentiel adapté aux seniors dont l'autonomie s'améliore et l'espérance de vie se prolonge.



## Bureaux

occupés par des acteurs de la santé

- Des locaux adaptés aux acteurs de la santé avec des espaces tertiaires accessibles et complémentaires avec l'activité de recherche et développement en santé. Des actifs situés dans les pôles d'excellence partout en France, attirant une main d'œuvre très qualifiée.



## Logistique

occupée par des acteurs de la santé

- Une chaîne d'approvisionnement dans le secteur de la santé qui requiert des entrepôts modernes, sécurisés et flexibles, permettant de livrer les produits médicaux de manière optimale.

Source : département recherche et stratégie AEW / Décembre 2022

Un soutien de l'économie des régions avec des actifs sélectionnés principalement en France, dans les principales métropoles régionales et accessoirement en zone Euro



## Une gestion ESG récompensée par le label ISR

Le processus d'investissement et de gestion intègre une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG). Elle consiste à évaluer la performance ESG des actifs et à élaborer un plan d'amélioration pour les actifs appartenant à la catégorie « best-in-progress ».

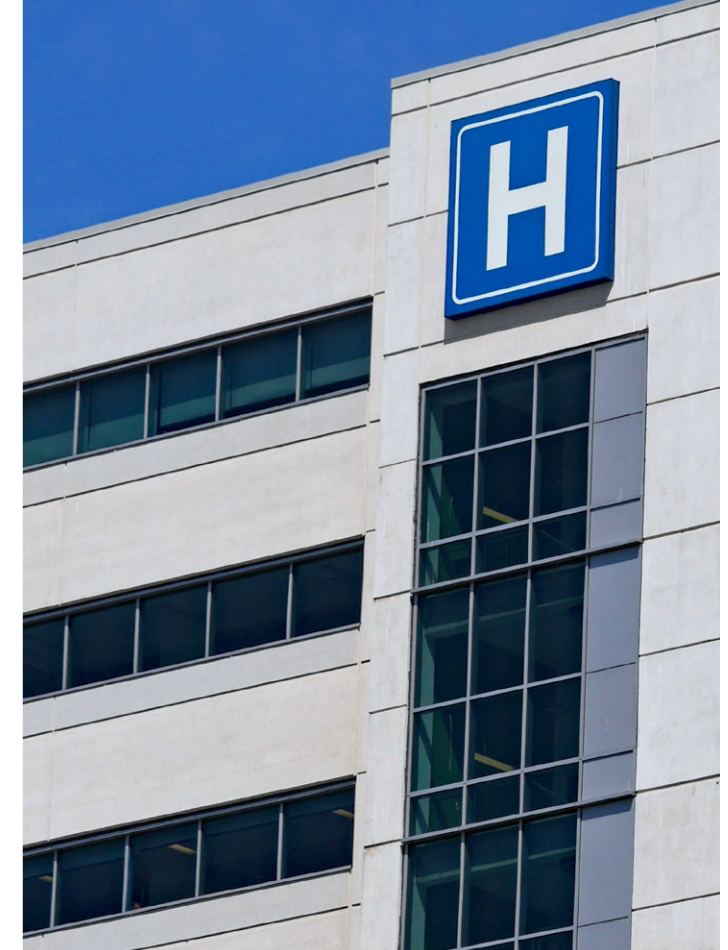
La stratégie prévoit également la sélection d'immeubles neufs avec un haut niveau de performance appartenant à la catégorie « best-in-class ». Ces immeubles peuvent notamment avoir obtenu une certification environnementale.

Les critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) contribuent à la prise de décision du gérant, sans pour autant être un facteur déterminant de cette prise de décision.

## Label ISR : processus d'investissement et de gestion



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.



## — Critères d'investissement

- Stratégie rigoureuse et sélective de professionnels de l'immobilier
- Baux longs recherchés
- Potentiel locatif visé
- Taux d'occupation optimaux
- Qualité de signature des locataires





# AEW PATRIMOINE SANTÉ

SCPI à capital variable - Année de création : 2022



## MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

<b>Prix de souscription</b>	1 000 €
<b>Minimum de souscription</b>	5 parts
<b>Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur</b>	7,50 % HT, soit 9 % TTC* du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse dont une partie rétrocédée au distributeur.
<b>Jouissance des parts</b>	Premier jour du deuxième mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée**
<b>Revenus potentiels</b>	Distribution trimestrielle

\* TTC au taux de TVA en vigueur  
 \*\* 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 CESSIION

<b>Valeur de retrait</b>	925 €
<b>Frais de sortie</b>	Néant
<b>Commission de mutation de parts Redevable : acquéreur de parts</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sans intervention de la société de gestion (ou succession / donation) : 180 euros TTC* par cession, succession ou donation</li> <li>Avec intervention de la société de gestion : 4,50 % TTC* sur le montant de la transaction (en cas de suspension de la variabilité du capital) Auxquels s'ajoutent 5 % de droits d'enregistrement</li> </ul>
<b>Fiscalité des cessions de parts</b>	Personnes physiques : plus-values soumises au régime des plus-values immobilières. Personnes morales : imposition dépendant du régime fiscal de la société.

La cession n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La liquidité n'est pas assurée.



## FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

<b>Commission de gestion annuelle</b>	7,20 % TTC* des produits locatifs hors taxes encaissés
<b>Commission d'acquisition sur les actifs immobiliers</b>	3,60 % TTC* du prix d'acquisition droits et frais inclus
<b>Commission de cession sur les actifs immobiliers</b>	1,20 % TTC* du prix de cession net vendeur
<b>Commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine</b>	1,20 % TTC* sur le montant des travaux immobilisables

\* TTC au taux de TVA en vigueur

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 (à compter de juin 2023), 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).



## CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

<b>Horizon de placement</b>	10 ans
<b>Echelle de risque**</b>	1 2 3 4 5 6 7 Risque faible Risque élevé
<b>Fiscalité des revenus fonciers</b>	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.

\*\* 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 vous 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 vous payer en soit affectée.



## ACTEUR MAJEUR EN IMMOBILIER

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

Plus de  
**40** ans  
d'expérience

Adossé à **2**  
grands groupes  
bancaires

## 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  
(à compter de juin 2023)

Dernier bulletin  
d'information  
semestriel

Document  
d'Informations  
Clés (DIC)

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

### SCPI AEW Patrimoine Santé

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable au capital social de 37 139 900 euros au 31/12/2022.

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris // 908 663 412 RCS 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°22-03 en date du 26/04/2022, est disponible sur [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

### 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.

