



AEW PATRIMOINE SANTÉ

Mise en marché

Mai 2022

AEW PATRIMOINE SANTÉ

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 recommandée 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).

AEW PATRIMOINE SANTÉ

Facteurs de risque

- **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 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.

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 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.

AEW PATRIMOINE SANTÉ

Facteurs de risque

- **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.**

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 2021

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 séniors 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.

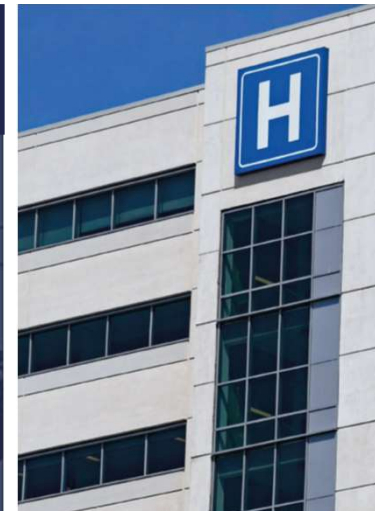
Source : département recherche et stratégie AEW / Décembre 2021

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



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



MODALITÉS DE SOUSCRIPTION

Prix de souscription 1 000 €

Minimum de souscription	5 parts
Commission de souscription (incluse) payée par le souscripteur	9% TTC* du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse dont 6% rétrocédés au distributeur
Jouissance des parts	Premier jour du sixième mois suivant celui au cours duquel la souscription est réalisée**
Revenus potentiels	Distribution trimestrielle

* TTC au taux de TVA en vigueur

** Délai courant à compter de la validation de la souscription par AEW

MODALITÉS DE CESSIION

Valeur de retrait 925 €

Frais de sortie Néant

Commission de mutation de parts Redevable : acquéreur de parts	- Sans intervention de la société de gestion (ou succession / donation) : 180 euros TTC* par cession, succession ou donation - 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
Fiscalité des cessions de parts	Personnes physiques : imposition des plus-values immobilières. Personnes morales : imposition sur les sociétés (selon leur nature).

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

* TTC au taux de TVA en vigueur



FRAIS SUPPORTÉS PAR LA SCPI

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

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

Horizon de placement	10 ans
Echelle de risque*	1234567 Risque faible Risque élevé
Fiscalité des revenus du patrimoine immobilier	Personnes physiques : imposition des revenus fonciers. Personnes morales : imposition sur les sociétés (selon leur nature).

* 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.



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 (à compter de février 2023), 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.

AEW PATRIMOINE SANTÉ

La gestion ESG

Le processus d'investissement inclut une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG).

Elle permet notamment d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour les actifs existants appartenant à la catégorie « *best in progress* ».

La stratégie prévoit aussi 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.



© Axel Schmies

AEW PATRIMOINE SANTÉ

Adéquation du produit et parcours client

Classification	SCPI à capital variable
Cible de clientèle	Clients C1/R2 minimum, Clientèle Aisée / Haut de Gamme, Clientèle Gestion Privée (c'est-à-dire patrimoniaux et fortunés, y compris clientèle patrimoniale de type SC), Clientèle Banque Privée + Personnes Morales (professionnels, entreprises, ESI, institutionnels).
Devoir de conseil	L'établissement distributeur doit s'assurer du respect des procédures dans son établissement, relatives aux Devoir de Conseils, au Questionnaire Risque (QR), au Questionnaire de Compétences Financières (QCF), et à la Synthèse Epargne : cette dernière doit être complétée avec le client, qui devra le signer. La Synthèse Epargne devra comprendre le test d'adéquation, les instruments financiers proposés au client, ainsi que l'acceptation (ou non) du client (avec mise en garde si le choix du client n'est pas adapté). Avant de proposer le produit financier au client, le Conseiller devra s'enquérir de la capacité du client à subir des pertes, de la connaissance et de l'expérience financière de son client, de ses objectifs et de ses besoins, de son appétence aux risques, de son horizon de placement et de sa situation patrimoniale. Il devra également informer son client des risques associés au produit, en particulier du risque de perte en capital et du risque de liquidité. Le Conseiller devra fournir au client les informations précontractuelles sur les caractéristiques du produit à souscrire ainsi que sur les coûts et charges associés (document KID/DIC). La SCPI étant un placement avec une durée de conservation recommandée de 10 ans, une attention particulière doit être portée pour les clients âgés de 80 ans et plus avec notamment la complétude de la fiche dédiée clients 80 ans et plus.. Par ailleurs, la SCPI ne peut être détenue par des US PERSONS.

AEW PATRIMOINE SANTÉ

Mentions légales

L'attention des investisseurs est attirée sur les liens capitalistiques existant entre les entités composant le Groupe BPCE et la société de gestion AEW susceptibles de créer des risques de conflits d'intérêts. L'assemblée générale des associés a la faculté d'arrêter la commercialisation de la SCPI en France conformément à la législation applicable.

SCPI AEW Patrimoine Santé

Société Civile de Placement Immobilier à capital variable

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

908 663 412 RCS Paris

Note d'information visée par l'AMF portant le visa SCPI n°22-03 en date du 26 avril 2022 disponible sur www.aewpatrimoine.com

Société de Gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 828 510 €

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris

RCS PARIS 329 255 046

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 - service-clients@eu.aew.com