

## Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers. J'ai le plaisir de vous adresser le premier bulletin semestriel de votre SCPI.

Au 31 décembre 2022, les capitaux collectés d'AEW PATRIMOINE SANTE s'élèvent à près de 53 M€. AEW étudie attentivement les opportunités d'investissements compatibles avec la stratégie de votre SCPI.

En attendant les premières acquisitions, et donc les premiers revenus fonciers, conformément à la décision de l'Assemblée générale ordinaire d'octobre 2022, des premières distributions, qui ne préjugent pas de revenus fonciers ultérieurs, pourraient être mises en œuvre au titre du second semestre 2023.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

## Conjoncture immobilière

Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France affiche une stabilité sur 2022 avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le second semestre 2022, impacté par le resserrement des conditions de financement et les anticipations de baisses des prix, a été moins dynamique, et semble annoncer un début d'année 2023 orienté à la baisse.

Le bureau concentre la moitié des investissements, suivi par la logistique avec 18%. Le commerce, en hausse de 76%, représente 15% des volumes investis. Globalement, le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis.

Les taux de rendement sont globalement en hausse (Bureaux- QCA de Paris : 3,15% à 4,50% ; La Défense : 4,60% à 6,00% ; Régions : 3,60% à 7,50% / Pieds d'immeubles commerces : 3,25% à 5,50% ; Centres commerciaux : 4,50% à 7,75% / Logistique : 3,75% - 5,75%), excepté pour les retils parks (en baisse entre 5% et 7,50%).

Le marché de l'investissement en immobilier de santé en France est un marché de niche qui se développe et s'articule principalement autour des résidences séniors (RSS) suivies des établissements spécialisés comme les EHPAD. En 2022 la France représente 10% des volumes investis dans la santé en Europe, contre respectivement 25% et 24% pour le Royaume-Uni et l'Allemagne.

En France, les volumes investis en RSS ont atteint 464 millions d'euros en 2022, une baisse de 18% sur un an. Les taux de rendement prime des RSS se sont décompressés de 40 pdb pour atteindre 4% pour les VEFA et 3,60% pour les actifs livrés au 4<sup>e</sup> trimestre 2022. Elles ont un fort potentiel de croissance: seulement 1,2% des personnes âgées de 75 à 85 ans vivent en RSS en France aujourd'hui, contre 4,1% en Allemagne. L'analyse de la concurrence locale demeure néanmoins nécessaire.

## SCPI DIVERSIFIÉE ALLEMAGNE À CAPITAL VARIABLE

### À LA UNE CE SEMESTRE



→ Depuis le 19 septembre 2022, AEW PATRIMOINE SANTE bénéficie du label ISR appliqué à l'immobilier délivré

par l'AFNOR. Les processus d'investissement et de gestion intègrent une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG), qui a pour objectif de réduire les risques pour les investisseurs grâce à l'anticipation des enjeux immobiliers futurs.

Le Code de transparence concernant la démarche ISR et la prise en compte de critères extra-financiers (ESG) dans la politique d'investissement et de gestion d'AEW, sont consultables sur la page AEW PATRIMOINE SANTE du site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

Société de gestion



## L'essentiel au 31/12/2022

530 associés  
53 057 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION :  
1 000,00 €/part

CAPITALISATION  
53 057 000 € au prix de souscription

## Évolution du capital

	2 <sup>e</sup> semestre 2021	1 <sup>er</sup> semestre 2022	2 <sup>e</sup> semestre 2022
Nombre d'associés	7	7	530
Nombre de parts	1 090	6 460	53 057
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	1 090	5 370	46 597
Souscriptions compensées par des retraits	0	0	0
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0	0
Capital social en euros	763 000	4 522 000	37 139 900
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	1 008 250	6 378 250	52 975 250

## Conditions de souscription et de retrait des parts

### Conditions de souscription

#### Prix de la part

Valeur nominale	700,00 €
Prime d'émission	300,00 €
<b>Prix de souscription</b>	<b>1 000,00€</b>

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW. Tout nouvel associé doit souscrire au minimum cinq parts. Le règlement s'effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Les parts souscrites portent jouissance à compter du troisième mois qui suit celui de la souscription.

### Conditions de retrait

Pour l'associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n'étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. L'associé se retirant perçoit la somme de 925,00 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. La compensation des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts compensées sont annulées. L'associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.



## Fiscalité

### — Déclaration des revenus 2022 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2023 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.

L'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d'une SCPI notam-

ment), à l'exception des biens présentant un caractère professionnel.

Si vous êtes concerné par l'IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée début avril sur le site internet d'AEW.



## Vie sociale

### — Assemblée Générale Ordinaire du 7 octobre 2023

L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 octobre 2023 s'est tenue avec un quorum de 80,83 %.

Elle a approuvé à 100 % les deux résolutions présentées.

### — Assemblée Générale Extraordinaire du 7 octobre 2023

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 octobre 2023 s'est tenue en première convocation avec un quorum de 80,83 %.

Elle a approuvé à 99,29 % la résolution présentée.

Le capital social statuaire de la SCPI est porté de 40 000 000 € à 500 000 000 €.



## AEW et la Directive européenne « MIF II » (Marchés d'instruments financiers)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet ([www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)).



## AEW et la connaissance de ses clients

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amenée à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront

communiquées que pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.



## Clients non résidents

L'acquisition de parts de la SCPI AEW PATRIMOINE SANTE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à

la commercialisation et la promotion de ses produits. Les informations relatives à la SCPI AEW PATRIMOINE SANTE publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.



## Réglementation RGPD – Protection des données personnelles

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable.

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante : AEW – DPO – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS  
ou par courriel : [dpo.aewciloger@eu.aew.com](mailto:dpo.aewciloger@eu.aew.com).

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

### AEW PATRIMOINE SANTE

Société civile de placement immobilier  
à capital variable

908 663 412 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 n°22-03 en date du 26/04/2022

Société de gestion : AEW

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 ».  
329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS

Relation commerciale : 01 78 40 33 03 – [relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place

par AEW est consultable sur son site internet : [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

