



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

RAPPORT  
ANNUEL  
2022

**AEW**  
**PATRIMOINE SANTÉ**

SCPI À PRÉPONDÉRANCE  
SANTÉ

# ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

## **SOCIÉTÉ DE GESTION AEW**

Société par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Siège social : 43 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007  
Agrément AMF en date du 24 juin 2014  
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM »

### **PRÉSIDENT**

Monsieur Raphaël BRAULT

### **DIRECTEUR GÉNÉRAL**

Madame Vanessa ROUX-COLLET

## **SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ**

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **Président :**

Monsieur Éric FREUDENREICH

#### **Vice-président :**

Monsieur Jean-Luc BRONSART

### **MEMBRES DU CONSEIL**

Monsieur Patrice BELLOTTI

Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles  
Bretagne-Pays de la Loire, agissant sous le nom commercial  
GROUPAMA LOIRE BRETAGNE, représentée par  
Monsieur Pascal OUVRARD

MIC Insurance Company, représentée par  
Monsieur Renaud de COQUEREAUMONT

Retraite Supplémentaire Banque Populaire, représentée par  
Monsieur Emmanuel LAVENTURE

SCI CYNOSURA, représentée par  
Monsieur Hervé FOULT

### **COMMISSAIRE AUX COMPTES**

#### **Titulaire :**

MAZARS, représentée par  
Monsieur Baptiste KALASZ

### **EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE**

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

### **DÉPOSITAIRE**

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

# SOMMAIRE

## 01

### RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2022	6
Le patrimoine immobilier	8
Les résultats et la distribution	11
Le marché des parts	12

## 02

### COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 13

Les comptes	13
L'annexe aux comptes annuels	15

## 03

### LES AUTRES INFORMATIONS 17

Évolution par part des résultats financiers au cours du premier exercice	17
Informations complémentaires issues de la « Directive Européenne AIFM »	18
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	19

## 04

### ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 24

## 05

### RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 25

## 06

### RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 26

Le rapport sur les comptes annuels	26
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	28

## 07

### L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2023 29

Ordre du jour	29
Les résolutions	29



# RAPPORT DE GESTION

## ÉDITORIAL

### Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW PATRIMOINE SANTÉ, au titre du premier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2022.

► Dans un contexte international incertain où les investisseurs sont attentistes, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche globalement une stabilité par rapport à 2021, avec un total de 32,4 Mds€ investis. Le dynamisme de l'investissement en province se confirme, avec près d'un tiers des volumes investis. Toutefois, 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.

Avec plus de la moitié des volumes investis (17 Mds€), les bureaux sont restés la typologie d'actifs la plus recherchée. Sur le plan locatif, les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France pour l'année 2022, 2,1 millions de m<sup>2</sup>, sont en légère hausse par rapport à 2021, avec, impact du télétravail oblige, une concentration sur les pôles tertiaires établis dans Paris intra-muros et La Défense. Le taux de vacance moyen de la région parisienne se fixe à 7,2 %, avec des disparités entre les marchés très tendus de Paris-Centre Ouest et les taux de vacance à deux chiffres sur la Défense, le Croissant Ouest et la Première Couronne. Les valeurs locatives continuent d'augmenter à Paris mais restent stables dans le reste de l'Île-de-France, avec des mesures d'accompagnement qui frôlent en moyenne 25 % du loyer facial. En régions, elles progressent de 7 % en moyenne.

À noter que le secteur de la logistique est resté attractif, représentant 18 % de l'investissement, soit près de 6 Mds€, montant équivalent à 2021. Les taux prime sont en hausse et s'établissent entre 4 % et 4,25 %.

Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022 (+3,1 %). Cependant, la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.

Les montants investis en commerce ont néanmoins augmenté de 76 % par rapport à 2021 et atteignent 4,9 Mds€, soit 15 % des volumes, soutenus par 12 transactions de plus de 100 M€.

En moyenne au 4<sup>e</sup> trimestre 2022 les taux de rendement prime en pieds d'immeubles se sont décompressés de 50 pdb sur un an. On relève les hausses les plus importantes dans les régions lyonnaise, marseillaise et niçoise (+60 pdb, à 3,85 %, 4,60 % et 3,85 %). À Paris, le taux prime atteint 3,40 %.

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 seniors (RSS) suivies des établissements spécialisés comme les EHPAD. Les volumes investis en RSS ont atteint 464 M€ en 2022, une baisse de 18 % sur un an.

Les taux de rendement prime des RSS se sont décompressés de 40 pdb pour atteindre 4,00 % pour les VEFA et 3,60 % pour les actifs livrés au 4<sup>e</sup> trimestre 2022. Cela représente une prime de risque de 80/120 pdb par rapport à du résidentiel non géré. Cet écart par rapport au secteur résidentiel se justifie par les risques d'exploitation.

▶ Avec une collecte nette de 10,2 Mds€, l'année 2022 constitue le meilleur millésime de l'histoire des SCPI, en progression de 37 % par rapport à 2021 (7,4 Mds€) et supérieur de 19 % au précédent record de 2019 (8,6 Mds€). Les SCPI à prépondérance bureaux dominent encore largement la collecte (41 % de la collecte nette totale). Viennent ensuite les SCPI diversifiées (29 %), les SCPI à prépondérance santé (17 %), les SCPI à prépondérance logistique et locaux d'activité (6 %), et les SCPI de commerces (5 %).

Les SCPI d'immobilier résidentiel représentent 3 %, dont une très large part concerne des SCPI non fiscales. La capitalisation des SCPI au 31 décembre 2022 avoisine 90 Mds€, en augmentation de 14 % par rapport au début de l'année.

En revanche, les OPCI « grand public » n'ont pas bénéficié d'un regain d'intérêt marqué, les retraits étant même largement supérieurs aux souscriptions lors du dernier trimestre. Ils ont collecté 465 M€ net en 2022, après 200 M€ en 2021 et 2 Mds€ en 2020. Ils représentent une capitalisation de 20 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 110 Mds€.

Côté investissements, les SCPI sont restées très actives et ont réalisé un montant record de près de 11 Mds€ d'acquisitions en 2022 (7,8 Mds€ en 2021 et 8,4 Mds€ en 2020). Les acquisitions se sont orientées vers les bureaux (46 %), la santé et l'éducation (14 %), les locaux commerciaux (14 %), le résidentiel et les résidences gérées (12 %), la logistique (7 %) et l'hôtellerie (7 %). D'un point de vue géographique, elles ont ciblé l'Île-de-France à 28 %, l'étranger à 37 % (dont 8 % en Allemagne), et les régions à 35 %.

Les arbitrages représentent 1,8 Md€ (1,5 Md€ en 2021) et concernent aux trois quarts des bureaux, pour moitié en Île-de-France.

▶ Au cours de ce premier exercice d'un peu plus d'un an (du 17 décembre 2021 au 31 décembre 2022), AEW PATRIMOINE SANTÉ a procédé à l'augmentation de son capital à compter du 2 mai 2022.

- Les capitaux collectés durant l'exercice représentent un montant de souscriptions net avoisinant 53 M€. Le prix de souscription a été fixé à 1 000 €, et le différé de jouissance des nouvelles parts souscrites a été fixé à six mois.

- Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale constitutive, AEW a néanmoins initié la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de la SCPI, de nature à positionner le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée. Un premier investissement est prévu sur l'exercice 2023.

- Les produits de l'activité immobilière étant encore inexistant, et compte tenu des frais inhérents à la constitution de la Société et des frais réglementaires, le résultat de l'exercice ressort à -3 873 €.

- AEW PATRIMOINE SANTÉ ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après l'acquisition d'actifs générateurs de loyers.

Toutefois, l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 octobre 2022 a autorisé la Société de gestion à effectuer le cas échéant des distributions, entre janvier 2023 et janvier 2024, qui prendraient la forme de prélèvements sur le compte de prime d'émission. Ces distributions s'élèveraient à un montant maximum de 30 € par part, en fonction des dates de souscriptions des associés.



**Antoine BARBIER**  
Directeur de la Division  
Patrimoine - AEW



## LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2022

### CHIFFRES CLÉS

Année de création :  
17 décembre 2021

Terme statutaire :  
2120

Nombre d'associés :  
530

Nombre de parts :  
53 057

Capital social :  
37 139 900 €

Capitaux propres :  
49 772 807 €

Capitaux collectés :  
52 975 250 €

Ratio dettes et  
autres engagements :  
0 %

Prix de souscription  
de la part :  
1 000,00 €

Capitalisation au prix  
de souscription :  
53 057 000 €

Prix de retrait  
de la part :  
925,00 €

Parts en attente  
de retrait :  
—

### PATRIMOINE

Nombre d'immeubles :  
—

### COMPTE DE RÉSULTAT

Résultat de l'exercice :  
-3 873 €  
▶ soit -0,07 € par part  
(calculé sur le nombre  
de parts au 31/12/2022)

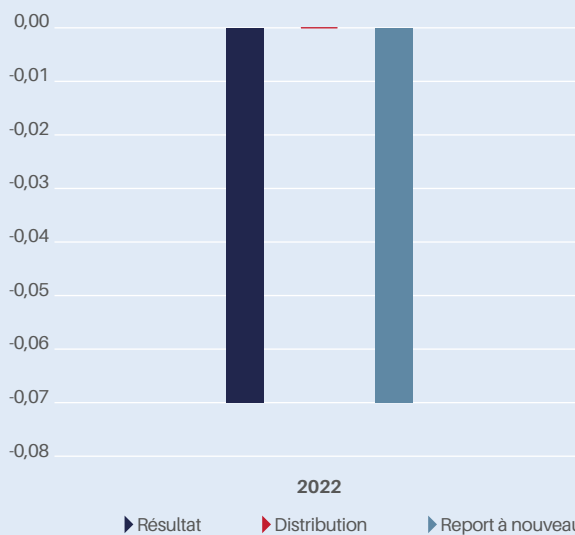
Revenu distribué :  
—



### VALEURS SIGNIFICATIVES

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART
Valeur comptable	49 772 807	938,10
Valeur vénale/expertise	-	-
<b>VALEUR DE RÉALISATION</b>	<b>49 772 807</b>	<b>938,10</b>
Valeur de reconstitution	53 808 440	1 014,16

### RÉSULTAT, REVENU ET PLUS-VALUES DISTRIBUÉS, REPORT À NOUVEAU (en €/part)



# LE PATRIMOINE IMMOBILIER

## LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

La politique d'investissement de la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ vise à constituer un patrimoine immobilier diversifié sur des actifs en liens directs ou indirects avec le secteur de la santé (humaine ou animale) situés principalement en France et dans les principales métropoles régionales (en ce compris l'Île-de-France) et, accessoirement situés en zone euro.

Cette stratégie pourra porter sur des actifs tels que : les établissements d'accueil spécialisés, les établissements de Soins de Suite et de Réadaptation, les établissements pour personnes âgées dépendantes ou non tels que des maisons de retraite médicalisées ou non, les centres d'hébergement à vocation médico-sociale, les actifs immobiliers constitués de murs de cliniques (notamment médecine chirurgie obstétrique ou psychiatrique), de murs de pharmacies, de centres médicaux, de laboratoires d'analyses médicales, de résidences seniors, de bureaux ou de locaux d'activité dont l'objet social des locataires, uniquement au moment de l'acquisition, a un lien direct ou indirect avec la santé.

Dans le cas d'immeubles loués à plusieurs locataires, ces derniers devront majoritairement, au moment de l'acquisition, exercer une activité ayant un lien avec le secteur de la santé humaine ou animale. Les actifs précités ne constituent pas une liste limitative.

En règle générale, les immeubles seront acquis avec un ou plusieurs locataires en place. Toutefois, en fonction des opportunités, des immeubles pourront être acquis en état futur d'achèvement.

La SCPI peut procéder à des travaux de toute nature dans lesdits immeubles, notamment les opérations afférentes à leur construction, leur rénovation, leur entretien, leur réhabilitation, leur amélioration, leur agrandissement, leur reconstruction ou leur mise aux normes environnementales ou énergétiques. Elle peut, en outre, acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

La SCPI peut céder des éléments de patrimoine immobilier dès lors qu'elle ne les a pas achetés en vue de les revendre et que de telles cessions ne présentent pas un caractère habituel.

En outre, il est possible à la SCPI de détenir :

- ▶ des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé de manière directe ou indirecte pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la SCPI ;
- ▶ des parts de SCPI, des parts ou actions d'organismes de placement collectif immobilier, professionnels ou non, et des parts, actions ou droits d'organismes de droit étranger ayant un objet équivalent quelle que soit leur forme, sous réserve que les titres de ces sociétés et organismes ne représentent pas plus de 10 % de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI.

Enfin, la SCPI peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 décembre 2021.

La Société de Gestion est ainsi autorisée à contracter au nom et pour le compte de la SCPI, des emprunts pour financer des investissements immobiliers dans la limite d'un plafond de 40 % :

- ▶ du capital social, jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 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 2022.

**AEW PATRIMOINE SANTÉ bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 19 septembre 2022. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).**

La SCPI promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

Elle s'inscrit dans une démarche « Best in Progress » visant à améliorer le patrimoine d'un point de vue environnemental, social et de gouvernance (ESG).

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. Conformément au label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

Les informations relatives à la démarche d'investissement et à la stratégie de gestion ESG figurent au point « INTRODUCTION / III / 1. Politique d'investissement immobilier » de la Note d'information d'AEW PATRIMOINE SANTÉ consultable sur le site internet [www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com).

## L'EMPLOI DES FONDS

EN EUROS	TOTAL AU 31/12/2021	DURANT L'ANNÉE 2022	TOTAL AU 31/12/2022
<b>FONDS COLLECTÉS</b>	-	<b>52 975 250</b>	<b>52 975 250</b>
+ Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles	-	-	-
+ Divers	-	-	-
- Commissions de souscription	-	-3 198 570	-3 198 570
- Achat d'immeubles	-	-	-
- Titres de participations contrôlées	-	-	-
+ Vente d'immeubles	-	-	-
- Frais d'acquisition	-	-	-
- Divers <sup>[1]</sup>	-	-	-
<b>= SOMMES RESTANT À INVESTIR</b>	-	<b>49 776 680</b>	<b>49 776 680</b>

[1] Amortissements des frais de constitution sur la prime d'émission.

AEW PATRIMOINE SANTÉ présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 49 776 680 €.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, en liaison avec l'augmentation du capital et le recours éventuel aux possibilités d'emprunt autorisées par l'Assemblée Générale constitutive, AEW a néanmoins initié la recherche de biens en adéquation avec la stratégie de la SCPI, de nature à positionner le patrimoine de la SCPI sur des emplacements à potentiel avec des locataires à la signature confirmée. Un premier investissement est prévu sur l'exercice 2023.

AEW PATRIMOINE SANTÉ peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Cette faculté n'a pas été utilisée durant l'exercice.

### DETTES ET AUTRES ENGAGEMENTS

■ **100%**  
Valeur de réalisation



Le ratio dettes et autres engagements correspond à la division :

► des dettes (emprunts bancaires, comptes courants associés) et des engagements immobiliers (crédits-bails, VEFA) ;

par

► l'actif brut : somme de la valeur de réalisation, des dettes et des autres engagements.

En l'absence d'endettement bancaire et d'engagements immobiliers, il est de 0 % à la clôture de l'exercice.



## VALEURS SIGNIFICATIVES DU PATRIMOINE

La société CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, expert indépendant accepté par l'Autorité des marchés financiers et désigné par l'Assemblée Générale Ordinaire du 17 décembre 2021, procède à l'évaluation obligatoire du patrimoine immobilier de la SCPI, conformément à la loi, selon les méthodes exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

La valeur estimée des titres de participations de sociétés contrôlées résulte du calcul de l'Actif Net Réévalué (ANR). Ce calcul repose sur :

- ▶ l'évaluation annuelle des immeubles détenus par la société contrôlée par un expert immobilier indépendant, selon les mêmes règles que celles appliquées pour les immeubles détenus en propres par AEW PATRIMOINE SANTÉ ;
- ▶ les autres postes d'actif et de passif inscrits au bilan de la société contrôlée.

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en direct, et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

- ▶ **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
- ▶ **la valeur de réalisation**, qui est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs. La valeur vénale des immeubles est leur valeur d'expertise hors droits. Il s'agit du prix que retirerait AEW PATRIMOINE SANTÉ de la vente de la totalité des actifs ;
- ▶ **la valeur de reconstitution**, qui correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine (droits, frais d'acquisition des immeubles et de prospection des capitaux).

### Coût historique des terrains et des constructions locatives :

—

### Valeur comptable nette :

—

### Valeur actuelle (valeur vénale hors droits) :

—

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	-	-	-
Provisions pour gros entretien	-	-	-
Valeur nette comptable des parts de sociétés contrôlées	-	-	-
Autres éléments d'actifs	49 772 807	49 772 807	49 772 807
Valeur des immeubles (expertises) hors droits et CAP	-	-	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus et CAP	-	-	-
Commissions de souscription théorique	-	-	4 035 633
<b>TOTAL GLOBAL</b>	<b>49 772 807</b>	<b>49 772 807</b>	<b>53 808 440</b>
Nombre de parts	53 057	53 057	53 057
<b>TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART</b>	<b>938,10</b>	<b>938,10</b>	<b>1 014,16</b>

À la fin de l'exercice, la valeur de réalisation s'établit à 938,10 € par part. Aucun patrimoine n'étant expertisé, la valeur de réalisation est identique à la valeur comptable.

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2022 (1 000,00 €) est inférieur de 1,4 % à la valeur de reconstitution par part (1 014,36 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2022 (925,00 €) est inférieure de 1,4 % à la valeur de réalisation par part (938,10 €).

La Société de gestion a nommé la SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES en qualité de Dépositaire de la SCPI, chargé entre autres de garantir la réalité des actifs et de contrôler la régularité des opérations effectuées par la Société de gestion.

# LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Lors de ce premier exercice, AEW PATRIMOINE SANTÉ a procédé à l'augmentation de son capital. Les produits de l'activité immobilière étant encore inexistant, et compte tenu des frais inhérents à la constitution de la Société et des frais réglementaires, le résultat de l'exercice ressort à -3 873 €.

Les capitaux en attente d'investissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. À ce titre, des produits financiers de 23 809 € ont été réalisés durant l'exercice.

Compte tenu des frais inhérents à la constitution de la Société et des frais réglementaires (garantie bancaire, Dépositaire, Commissaire aux comptes), le résultat de l'exercice ressort à -3 873 €.

Au 31 décembre 2022, le report à nouveau s'établit, après affectation du résultat 2022 soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à -3 873 €.

AEW PATRIMOINE SANTÉ ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après l'acquisition d'actifs générateurs de loyers.

Toutefois, l'Assemblée Générale Ordinaire du 7 octobre 2022 a autorisé la Société de gestion à effectuer le cas échéant des distributions, entre janvier 2023 et janvier 2024, qui prendraient la forme de prélèvements sur le compte de prime d'émission. Ces distributions s'élèveraient à un montant maximum de 30 € par part, en fonction des dates de souscription des associés.

À cet effet, les commissions de souscription de la Société de gestion, prévues dans les statuts à hauteur de 7,5 % HT des souscriptions, ont été exceptionnellement réduites à 6 % HT pour les souscriptions perçues entre le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et le 31 décembre 2022.

## L'ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS <sup>[1]</sup>	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS <sup>[2]</sup>	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE <sup>[3]</sup>	TAUX DE DISTRIBUTION EN % <sup>[4]</sup>	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2022	1 000,00	-	-	1 000,00	-	-0,07

[1] Avant retenue à la source et prélèvements sociaux sur les produits financiers.

[2] Distribution brute versée au titre de l'année (y compris les acomptes exceptionnels et quotes-parts de plus-values distribuées) avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France et à l'étranger par la SCPI pour le compte de l'associé.

[3] Moyenne des prix de souscription d'une part (droits et frais inclus) constatés sur le marché primaire pondérés par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

[4] Distribution brute au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de la même année.



# LE MARCHÉ DES PARTS

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ PRIMAIRE

La SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ a été créée le 17 décembre 2021 par ses associés fondateurs. L'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 2 mai 2022. Les capitaux collectés durant l'exercice représentent un montant de souscriptions net avoisinant 53 M€. Le prix de souscription a été fixé à 1 000 €, et le différé de jouissance des nouvelles parts souscrites a été fixé à six mois.

Suite à l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers le 26 avril 2022, l'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 2 mai 2022.

Le prix de souscription a été fixé à 1 000,00 € à compter du 2 mai 2022. Il n'a pas été modifié durant l'exercice. Le délai de jouissance des nouvelles parts créées a été fixé à six mois.

Sur l'exercice 2022, 53 057 parts ont été souscrites par 530 associés (y compris les associés fondateurs), soit une collecte brute de 52 975 250 €.

Aucun retrait de parts n'ayant été enregistré, la collecte nette est également de 52 975 250 €.

À l'échelon national, AEW PATRIMOINE SANTÉ se situe au 6<sup>e</sup> rang sur 8 des SCPI à prépondérance santé et éducation en ouverture de capital durant l'année, et représente 3 % de la collecte nette de cette catégorie (0,5 % de l'ensemble des SCPI d'immobilier d'entreprise).

Au 31 décembre 2022, le capital social de la SCPI est de 37 139 900 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 octobre 2022.

Le capital est réparti entre 530 associés, et est détenu à hauteur de 24,80 % par des personnes physiques et de 75,20 % par des personnes morales.

Le portefeuille moyen, hors associés fondateurs, avoisine 100 000 € (100 parts) au prix de souscription en vigueur.

Rappelons à ce sujet que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de la part sur une année a une signification relative.

L'analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :

- ▶ les frais à la souscription ou à l'acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l'investissement. Ces frais à l'entrée n'ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
- ▶ le fonctionnement du capital, variable dans le cas d'AEW PATRIMOINE SANTÉ, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

## LE DÉTAIL DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
AU 31/12/2022	SOCIÉTÉ OUVERTE	53 057	37 139 900	52 975 250

## L'ÉVOLUTION DU CAPITAL

- ▶ **Date de création :** 17 décembre 2021
- ▶ **Capital initial :** 763 000,00 €
- ▶ **Nominal de la part :** 700,00 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS <sup>[1]</sup>	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 <sup>[2]</sup>
AU 31/12/2022	37 139 900	53 057 000	53 057	530	1 000,00

[1] Diminué des retraits réalisés.

[2] Prix de souscription de l'augmentation de capital.

## L'ACTIVITÉ DU MARCHÉ SECONDAIRE

Durant l'exercice 2022 aucun associé n'a demandé à bénéficier du mécanisme de retrait.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

## L'ÉVOLUTION DES CONDITIONS DE CESSIONS OU DE RETRAIT

EN EUROS	NOMBRE DE PARTS CÉDÉES OU RETIRÉES	% PAR RAPPORT AU NOMBRE DE PARTS TOTAL EN CIRCULATION AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER	DEMANDES DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS (EN € HT)
2022	0	0,00 %	-	-

# COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

## LES COMPTES

### ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2022

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2022	
	VALEURS BILANTIELLES 31/12/2022	VALEURS ESTIMÉES <sup>[1]</sup> 31/12/2022
<b>PLACEMENTS IMMOBILIERS</b>	0	0
<b>TOTAL I (PLACEMENTS IMMOBILIERS)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	0	0
<b>TOTAL II (IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ACTIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Créances</b>		
Autres créances	645 161	645 161
<b>Valeurs de placement et disponibilités</b>		
Valeurs mobilières de placement	46 025 514	46 025 514
Autres disponibilités	4 077 354	4 077 354
<b>TOTAL III</b>	<b>50 748 030</b>	<b>50 748 030</b>
<b>PASSIFS D'EXPLOITATION</b>		
<b>Dettes</b>		
Dettes d'exploitation	-264 323	-264 323
Dettes diverses	-710 900	-710 900
<b>TOTAL IV</b>	<b>-975 223</b>	<b>-975 223</b>
<b>COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF</b>	0	0
<b>TOTAL V</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)</b>	<b>49 772 807</b>	-
<b>VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE<sup>[2]</sup></b>	-	<b>49 772 807</b>

[1] Les valeurs estimées proviennent de l'inventaire détaillé des placements immobiliers.

[2] Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 de la partie législative du Code monétaire et financier.

### VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION À LA CRÉATION	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2022
<b>Capital</b>			
Capital souscrit	0	763 000	763 000
Capital en cours de souscription	0	36 376 900	36 376 900
<b>Primes d'émission et de fusion</b>			
Primes d'émission et/ou de fusion	0	245 250	245 250
Primes d'émission en cours de souscription	0	15 590 100	15 590 100
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	0	-3 198 570	-3 198 570
<b>Report à nouveau</b>	0	-	0
<b>Résultat de l'exercice</b>	-	-3 873	-3 873
<b>Acomptes sur distribution</b>	0	0	0
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0</b>	<b>49 772 807</b>	<b>49 772 807</b>

## LE COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2022

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2022 31/12/2022
<b>PRODUITS IMMOBILIERS</b>	
<b>Produits de l'activité immobilière</b>	
Produits annexes	1
<b>TOTAL I : PRODUITS IMMOBILIERS</b>	<b>1</b>
<b>CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	
<b>Charges de l'activité immobilière</b>	
Autres charges immobilières	-4 298
<b>TOTAL II : CHARGES IMMOBILIÈRES</b>	<b>-4 298</b>
<b>RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)</b>	<b>-4 297</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	
Transferts de charges d'exploitation	3 198 570
<b>TOTAL I : PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>3 198 570</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	
Commissions de la Société de gestion	-3 198 570
Charges d'exploitation de la Société	-23 385
<b>TOTAL II : CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-3 221 955</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)</b>	<b>-23 385</b>
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	
Autres produits financiers	23 809
<b>TOTAL I : PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>23 809</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	
	0
<b>TOTAL II : CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)</b>	<b>23 809</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	
	0
<b>TOTAL I : PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	
	0
<b>TOTAL II : CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)</b>	<b>0</b>
<b>RÉSULTAT NET (A+B+C+D)</b>	<b>-3 873</b>



## L'ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels sont établis suivant les règles et principes comptables définis par le règlement n° 2016-03 de l'ANC du 15 avril 2016 homologué par l'arrêté du 7 juillet 2016 et par le règlement n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié de l'Autorité des normes comptables relatif au plan comptable général.

### FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

La SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ a été créée le 17 décembre 2022 avec un capital social initial de 763 k€ et a perçu un montant total de souscriptions s'élevant à 53 M€ au 31 décembre 2022.

Les commissions de souscription de la Société de gestion, prévues dans les statuts à hauteur de 7,5 % HT des souscriptions, ont été exceptionnellement réduites à 6 % pour les souscriptions perçues entre le 1<sup>er</sup> juillet 2022 et le 31 décembre 2022.

### INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

#### MÉTHODES RETENUES POUR LA VALORISATION DES EXPERTISES

La valeur estimée des immeubles résulte de l'évaluation annuelle de ces derniers par un expert immobilier indépendant.

Les immeubles sont expertisés tous les cinq ans, et dans l'intervalle l'expertise est actualisée chaque année.

#### L'évaluation de l'expert repose sur l'utilisation de deux méthodes :

- ▶ **méthode par comparaison directe** : cette méthode consiste à comparer le bien, objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires dans le même secteur ;
- ▶ **méthode par capitalisation des revenus** : cette méthode consiste à capitaliser un revenu annuel, sur la base d'un taux intégrant la fiscalité. Le revenu adopté selon les éléments fournis par la gérance est le revenu net de charges.

La valeur vénale estimée figure globalement dans l'état du patrimoine et s'entend hors droits et hors frais.

Au 31 décembre 2022, la SCPI ne possède pas d'actifs immobiliers.

### VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées selon la méthode des coûts historiques. La valeur brute des titres cédés est déterminée suivant la méthode FIFO.

### COMMISSIONS DE SOUSCRIPTION

Les commissions de souscription de la Société de gestion sont imputées sur la prime d'émission.

### PRIME D'ÉMISSION

Les frais de constitution de la Société, d'augmentation de son capital et d'acquisition de son patrimoine sont prélevés en priorité sur la prime d'émission l'année même où ces frais sont engagés puis après utilisation totale de la prime d'émission, sont enregistrés en charges à répartir et amortis sur cinq ans.

Les frais de prospection de capitaux sont égaux à 0.

### CAPITAL SOUSCRIT

Le montant des fonds souscrits par le public depuis la date d'ouverture de la souscription, à savoir le 26 avril 2022, est supérieur à 15 % du montant du capital maximum de la Société, tel qu'il est fixé par les statuts.

### ACQUISITIONS

Aucun immeuble n'a été acquis au cours de l'exercice 2022.

### CESSIONS

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2022.

### FRAIS DE DÉPLACEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatifs, s'élève à 1 207,95 € sur l'exercice.

### ÉVÈNEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.

## ÉTAT DES CRÉANCES ET DES DETTES AU 31 DÉCEMBRE 2022

CRÉANCES	31/12/2022
<b>LOCATAIRES ET COMPTES RATTACHÉS</b>	<b>0</b>
Créances fiscales	645 161
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>645 161</b>
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DES CRÉANCES</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>645 161</b>

DETTES	31/12/2022
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>0</b>
Fournisseurs	264 323
<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>	<b>264 323</b>
Associés	710 900
<b>DETTES DIVERSES</b>	<b>710 900</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>975 223</b>

## VENTILATION DES CHARGES - CLÔTURE AU 31 DÉCEMBRE 2022

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2022
Charges non récupérables	4 298
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES</b>	<b>4 298</b>

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2022
<b>TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES</b>	<b>-</b>

CHARGES D'EXPLOITATION	2022
Honoraires commissaires aux comptes	8 000
Honoraires dépositaire	12 000
Cotisations	120
Autres frais	3 265
<b>TOTAL DES HONORAIRES &amp; AUTRES FRAIS</b>	<b>23 385</b>

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2022
<b>TOTAL DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-</b>

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2022
Commissions de souscription	3 198 570
<b>TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION</b>	<b>3 198 570</b>

## ENGAGEMENTS HORS BILAN 2022

	31/12/2022
DETTES GARANTIES (NANTISSEMENTS, HYPOTHÈQUES)	-
ENGAGEMENTS DONNÉS	-
ENGAGEMENTS REÇUS	-
GARANTIES DONNÉES	-
GARANTIES REÇUES	-
AVAL, CAUTIONS	-

# LES AUTRES INFORMATIONS

## ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DU PREMIER EXERCICE

	2022	% DU TOTAL DES REVENUS
<b>REVENUS</b>		
Recettes locatives brutes	0,00	0,01 %
Produits financiers avant P. L.	11,99	0,73 %
Produits divers	1 611,37	99,26 %
<b>TOTAL</b>	<b>1 623,37</b>	<b>100,00 %</b>
<b>CHARGES</b>		
Commissions de gestion	1 611,37	99,26 %
Autres frais de gestion	11,78	0,73 %
Entretien du Patrimoine	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	2,17	0,13 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES EXTERNES</b>	<b>1 625,32</b>	<b>100,12 %</b>
<b>PROVISIONS NETTES</b>		
Pour travaux	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %
<b>SOUS-TOTAL CHARGES INTERNES</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>1 625,32</b>	<b>100,12 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-1,95</b>	<b>-0,12 %</b>
Variation du report à nouveau	-1,95	-0,12 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 1 985 parts pour 2022.



## INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

### GESTION DE LA LIQUIDITÉ

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et l'article 16 de la directive 2011/61/UE

AEW dispose d'une procédure de gestion de la liquidité décrivant les modalités d'application pour chaque type de SCPI. La SCPI est un produit de placement long terme. Le capital que recevra le souscripteur lors de la vente des parts, du retrait des parts ou de la liquidation de la SCPI dépend de l'évolution du marché immobilier.

Lorsque la Société de gestion constate que les demandes de retraits inscrites depuis plus de douze mois sur le registre, représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers. Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose toute mesure appropriée comme la cession partielle du patrimoine ou la constitution d'un fonds de réserve. Si la Société de gestion constate des demandes de retrait importantes (5 % de décollecte pendant 2 mois consécutifs), une action spécifique est mise en œuvre auprès des réseaux distributeurs pour commercialiser les SCPI et permettre d'assurer leur liquidité.

Au 31 décembre 2022, la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

### LE PROFIL DE RISQUE ACTUEL DE LA SCPI ET LES SYSTÈMES DE GESTION DE PORTEFEUILLE POUR GÉRER CES RISQUES

La SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

### LES INFORMATIONS SUR LES RÉMUNÉRATIONS (« AIFM »)

Les éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération du personnel d'AEW sont les suivants :

- ▶ rémunérations fixes 2022 versées à l'ensemble des collaborateurs : 19 759 156 € ;
- ▶ rémunérations variables acquises au titre de 2022 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 886 225 €.

L'effectif total en 2022 était de 297 collaborateurs.

Les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risques d'AEW et/ou des véhicules gérés sont identifiés comme des « preneurs de risques ».

Le « personnel identifié » à ce titre, correspondait en 2022, à 31 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2022 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- ▶ gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 5 088 533 € ;
- ▶ autres personnels identifiés : 1 774 000 €.

Les informations sur les rémunérations, prévues à l'article 107 du règlement délégué 231/2013 ne sont pas réparties selon les fonds gérés, dans la mesure où les informations nécessaires pour cette ventilation n'existent pas.

### EFFET DE LEVIER

Le levier d'une SCPI est exprimé sous la forme d'un ratio entre l'exposition de cette SCPI et sa valeur de réalisation. Deux méthodes sont appliquées pour le calcul de son exposition :

- ▶ **la méthode dite « brute »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails, et diminuée de la trésorerie ou équivalent et de la valeur des contrats financiers ;
- ▶ **la méthode dite de « l'engagement »** : l'exposition correspond à la valeur de réalisation augmentée le cas échéant des emprunts bancaires, des comptes courants d'associés et des crédits-bails. Cette valeur est diminuée le cas échéant de la valeur des contrats financiers.

Le calcul de levier tient compte uniquement des disponibilités de la SCPI.

Levier selon la méthode brute :  
**100 %**

Levier selon la méthode engagement :  
**100 %**

### EXPERTS IMMOBILIERS

Les experts immobiliers de la SCPI agissent en tant qu'experts externes en évaluation immobilière. Les experts immobiliers disposent d'un contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle dans les conditions suivantes :

- ▶ expert en évaluation  
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE,  
responsabilité à hauteur 1 500 000 €.

## INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852 (« TAXONOMIE »)

Dénomination du produit : SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ  
Identifiant d'entité juridique : 969500AO443XMLTXNG04

### CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES

CE PRODUIT FINANCIER AVAIT-IL UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE ?

Oui

Il a réalisé **des investissements durables**  
**ayant un objectif environnemental** : \_\_\_ %

dans des activités économiques  
qui sont considérées comme durables  
sur le plan environnemental au titre  
de la taxinomie de l'UE

dans des activités économiques  
qui ne sont pas considérées comme  
durables sur le plan environnemental  
au titre de la taxinomie de l'UE

Il a réalisé **des investissements durables**  
**ayant un objectif social** : \_\_\_ %

Non

Il promouvait des **caractéristiques  
environnementales et/ou sociales**  
(E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif  
d'investissement durable, il présentait  
une proportion de \_\_\_ % d'investissements  
durables

ayant un objectif environnemental  
dans des activités économiques  
qui sont considérées comme durables  
sur le plan environnemental au titre  
de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif environnemental  
dans des activités économiques  
qui ne sont pas considérées comme  
durables sur le plan environnemental  
au titre de la taxinomie de l'UE

ayant un objectif social

Il promouvait des caractéristiques E/S, **mais  
n'a pas réalisé d'investissements durables**<sup>[1]</sup>

[1] Le fonds a été créé en 2021. La part d'investissements durables déclarée dans l'annexe précontractuelle jointe à la note d'information correspond à l'objectif que se fixe le produit financier à horizon 3 ans après sa création.

### DANS QUELLE MESURE LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES PROMUES PAR CE PRODUIT FINANCIER ONT-ELLES ÉTÉ ATTEINTES ?

Les caractéristiques environnementales promues par le fonds sont les suivantes :

▶ **réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022 ;

▶ **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution de sols**

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022 ;

▶ **audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022 ;

▶ **amélioration de la performance ESG globale**

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022.

## QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DES INDICATEURS DE DURABILITÉ ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2022	UNITÉ
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique <sup>[1]</sup>	Non applicable	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m <sup>2</sup> avec audit énergétique et plan d'action énergétique <sup>[1]</sup>	Non applicable	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	Non applicable	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1	Non applicable	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini	Non applicable	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	Non applicable	%
	Notation ESG du portefeuille immobilier	Non applicable	Note/100

[1] Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022.

### ... ET PAR RAPPORT AUX PÉRIODES PRÉCÉDENTES ?

Non applicable.

### QUELS ÉTAIENT LES OBJECTIFS DES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER ENTENDAIT PARTIELLEMENT RÉALISER ET COMMENT L'INVESTISSEMENT DURABLE A-T-IL CONTRIBUÉ À CES OBJECTIFS ?

Les objectifs d'investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser sont :

- ▶ actifs immobiliers équipés de systèmes hydro-économiques permettant de réduire les consommations d'eau : 10 % de la totalité des investissements.

Au 31/12/2022, le fonds n'a réalisé aucun investissement durable car il ne contient pas d'actif.

### DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES QUE LE PRODUIT FINANCIER A PARTIELLEMENT RÉALISÉS N'ONT-ILS PAS CAUSÉ DE PRÉJUDICE IMPORTANT À UN OBJECTIF D'INVESTISSEMENT DURABLE SUR LE PLAN ENVIRONNEMENTAL OU SOCIAL ?

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022.

Le principe consistant « à ne pas causer de préjudices importants » défini dans le SFDR sera pris en compte dans le processus de due diligence de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

- ▶ combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17) ;
- ▶ efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18) ;
- ▶ biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22).

La SCPI aura un contrôle opérationnel sur les actifs et définira un plan d'action pour chaque actif afin d'améliorer, le cas échéant, ces indicateurs pendant la phase de gestion. Ces indicateurs sont suivis pendant la phase de gestion.

### Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022.

Ces indicateurs seront évalués au stade de la due diligence des actifs immobiliers. Ils sont inclus dans la grille ESG d'AEW, et leur évolution sera suivie durant la gestion des actifs.

### Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ? Description détaillée :

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022.

Tous les investissements seront réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs respecteront les réglementations européennes, y compris toutes les réglementations relatives aux droits de l'homme, à l'environnement, à la santé, à la sécurité, au travail, à la fiscalité, aux incitations financières, aux questions sociales, etc.

Les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les Principes directeurs des Nations Unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR de la Société de gestion de la SCPI, qui sera annexée aux contrats de Property Management.

### COMMENT CE PRODUIT FINANCIER A-T-IL PRIS EN CONSIDÉRATION LES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LES FACTEURS DE DURABILITÉ ?

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022.

Ce produit financier respectera ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

- ▶ lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui permettront d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels, et de définir, si besoin, les plans d'action permettant de les réduire ;
- ▶ en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

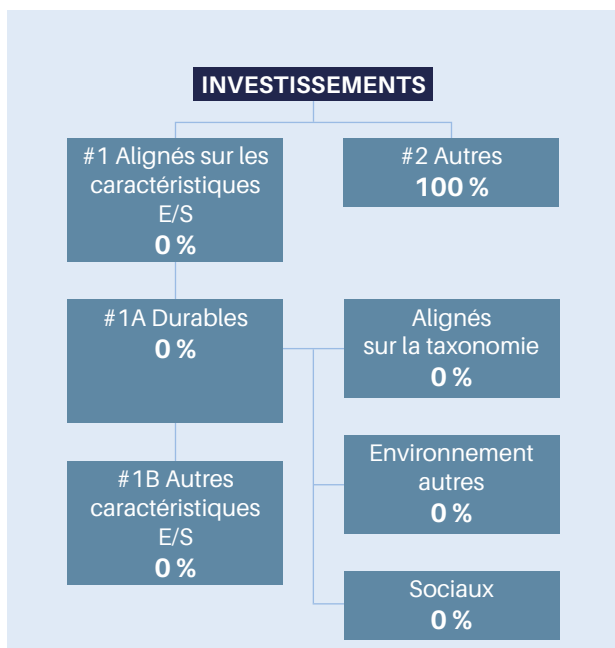
## QUELS SONT LES PRINCIPAUX INVESTISSEMENTS DE CE PRODUIT FINANCIER ?

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022.

## QUELLE ÉTAIT LA PROPORTION D'INVESTISSEMENTS LIÉS À LA DURABILITÉ ?

Sur la période 2022, le fonds n'a réalisé aucun investissement durable car il ne contient pas d'actif.

## QUELLE ÉTAIT L'ALLOCATION DES ACTIFS ?



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promises par le produit financier.

La catégorie **#2 Autres** inclut les investissements restants du produit financier qui ne sont ni alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales ni considérés comme des investissements durables.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- ▶ la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux ;
- ▶ la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables.

N.B. : Le fonds a été créé en 2021. La part des actifs alignés sur les caractéristiques E/S déclarée dans l'annexe précontractuelle jointe à la note d'information du fonds correspond à l'objectif que se fixe le produit financier à horizon 3 ans après sa création.

## DANS QUELS SECTEURS ÉCONOMIQUES LES INVESTISSEMENTS ONT-ILS ÉTÉ RÉALISÉS ?

Les investissements seront réalisés dans des actifs immobiliers en lien avec le secteur de la santé.

## DANS QUELLE MESURE LES INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL ÉTAIENT-ILS ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022.

## Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conforme à la taxinomie de l'UE<sup>[1]</sup> ?

- Oui
- Dans le gaz fossile  Dans l'énergie nucléaire
- Non

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines<sup>[2]</sup> sur la taxinomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxinomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxinomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

## Alignement des investissements sur la taxinomie, obligations souveraines incluses<sup>[2]</sup>

- 0 % Chiffre d'affaires
- 0 % CAPEX
- 0 % OPEX

## Alignement des investissements sur la taxinomie, hors obligations souveraines<sup>[2]</sup>

- 0 % Chiffre d'affaires
- 0 % CAPEX
- 0 % OPEX

[1] Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxinomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxinomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxinomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

[2] Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

**Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Non applicable.

**Où se situe le pourcentage d'investissements alignés sur la taxinomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Non applicable.

**QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES AYANT UN OBJECTIF ENVIRONNEMENTAL NON ALIGNÉS SUR LA TAXINOMIE DE L'UE ?**

Non applicable.

**QUELLE ÉTAIT LA PART D'INVESTISSEMENTS DURABLES SUR LE PLAN SOCIAL ?**

Non applicable.

**QUELS ÉTAIENT LES INVESTISSEMENTS INCLUS DANS LA CATÉGORIE « AUTRES », QUELLE ÉTAIT LEUR FINALITÉ ET EXISTAIT-IL DES GARANTIES ENVIRONNEMENTALES OU SOCIALES MINIMALES ?**

Ces investissements correspondent aux liquidités, supports monétaires ou créances détenues par la SCPI, à des fins d'investissement ou de distribution, pour lesquelles les considérations ESG ne sont pas applicables.

Il n'existe pas de garanties minimales pour ces investissements.

**QUELLES MESURES ONT ÉTÉ PRISES POUR RESPECTER LES CARACTÉRISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET/OU SOCIALES AU COURS DE LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE ?**

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2022.

Les mesures qui seront prises pour respecter les caractéristiques environnementales sont les suivantes :

- ▶ mise en place de système d'un suivi des consommations énergétiques ;
- ▶ à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, énergétiques, environnementaux et ESG ;
- ▶ définition de plans d'action énergétiques si nécessaire et définition systématique de plans d'action ESG ;
- ▶ en gestion, mise en œuvre des plans d'action.

**QUELLE A ÉTÉ LA PERFORMANCE DE CE PRODUIT FINANCIER PAR RAPPORT À L'INDICE DE RÉFÉRENCE DURABLE ?**

Non applicable.

**En quoi l'indice de référence différerait-il d'un indice de marché large ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les indices de l'objectif d'investissement durable ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de référence ?**

Non applicable.

**Quelle a été la performance de ce produit financier par rapport à l'indice de marché large ?**

Non applicable.



# ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW

La gérance de la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ est assurée, conformément à ses statuts, par la société AEW, Société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers (AMF). La société AEW a obtenu l'agrément de l'AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007 et s'est mise en conformité avec la « Directive Européenne AIFM » le 24 juin 2014.

Dans le cadre des dispositions prévues par le Règlement général de l'AMF, AEW établit et maintient opérationnelle une fonction de contrôle périodique distincte et indépendante des autres activités d'AEW. Cette fonction est exercée par le Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI).

Le RCCI est en charge du dispositif global de contrôles permanents, de la gestion des risques opérationnels et des conflits d'intérêts, de la lutte anti-blanchiment et de la déontologie.

Le RCCI contrôle et évalue de manière régulière l'adéquation et l'efficacité des politiques. Il s'assure de l'application des procédures opérationnelles, formule des recommandations à la suite des contrôles opérés et s'assure de leur suivi. En parallèle, il conseille et assiste la Société lors des évolutions réglementaires.

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

- ▶ identification des risques inhérents à l'activité ;
- ▶ séparation effective des fonctions des collaborateurs ;
- ▶ optimisation de la sécurité des opérations ;
- ▶ couverture globale des procédures opérationnelles ;
- ▶ suivi et contrôle des délégataires.

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- ▶ **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- ▶ **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des procédures de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- ▶ **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la Société, mandatée par les actionnaires d'AEW.



# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

**Mesdames, Messieurs,**

Conformément à la réglementation en vigueur et aux statuts de notre Société, le Conseil de surveillance a l'honneur de vous présenter son premier rapport sur la gestion de la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ.

La SCPI a été créée le 17 décembre 2021 et ouverte à la souscription à compter du 2 mai 2022.

Durant l'exercice 2022, le Conseil de surveillance s'est réuni à trois reprises, les 7 février, 5 septembre et 15 décembre 2022, afin d'examiner l'activité de notre SCPI, et notamment la collecte de capitaux et les investissements étudiés.

Le 31 mars 2023, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2022 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Ordinaire.

La Société de gestion nous a fourni toutes les informations nécessaires à l'exercice de notre mission, dont nous vous rendons compte.

## LE CONTEXTE ÉCONOMIQUE

L'année 2022 a été largement marquée par les conséquences économiques et géopolitiques de l'invasion de l'Ukraine.

Si les qualités intrinsèques du support SCPI ne sont pas remises en cause, les implications de cette crise sur l'activité économique en Europe, et au-delà sur la solvabilité des locataires, ne sont pas terminées, et nous imposent de rester prudents.

Il ne faut pas oublier, par ailleurs, qu'à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme, ce qui laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences même inédites et les fortes variations momentanées qui peuvent en être la conséquence.

## COLLECTE DE CAPITAUX

Sur huit mois, notre SCPI a collecté 51 967 000 € auprès de 523 associés, portant le capital social de la Société de 763 000 € à 37 139 900 €.

Au 31 décembre 2022, si l'on intègre les capitaux apportés par les fondateurs lors de la constitution de la SCPI, le nombre total de parts émises est de 53 057, soit des capitaux collectés de 52 975 250 €.

La rémunération de la Société de gestion au titre de l'augmentation du capital s'établit en 2022 à 3 198 570 €.

## INVESTISSEMENTS

Le Conseil de surveillance se montre très attentif au respect de la politique d'investissement présentée dans la note d'information de la SCPI et soutient la Société de gestion qui a fait preuve de sélectivité et de prudence en la matière sans confondre vitesse et précipitation.

Lors de sa recherche active d'investissements, la Société de gestion a étudié plusieurs dossiers d'acquisitions. Les premiers investissements devraient être concrétisés en 2023.

L'obtention en 2022 du label ISR appliqué à l'immobilier est une preuve, s'il en fallait, que la stratégie d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'inscrit dans le long terme. En effet, ce label récompense un processus d'investissement et de gestion intégrant une approche Environnementale, Sociale et de Gouvernance (ESG).

## RÉSULTAT ET DISTRIBUTION

Pour son premier exercice social, AEW PATRIMOINE SANTÉ dégage une perte de 3 873 €, imputable essentiellement aux frais de constitution et de structure de la Société.

En attendant de pouvoir distribuer des revenus fonciers relatifs aux premiers investissements immobiliers, une distribution prenant la forme d'un prélèvement sur le compte de prime d'émission est envisagée. D'un montant maximum de 30 € par part, celle-ci pourra être effectuée entre janvier 2023 et janvier 2024. Les modalités de versement aux associés seront fonction de leurs dates de souscription. Cette distribution sera financée par une réduction temporaire de la commission de la Société de gestion.

**Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui formule une observation sur la dixième résolution.**

**L'allocation au Conseil de surveillance d'une somme annuelle globale de 10 000 € pour l'exercice 2023 et de 16 000 € à compter de l'exercice 2024 a pour vocation d'indemniser ses activités avec modération et en cohérence avec celles-ci.**

**Nous engageons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions qui leur sont proposées et de statuer en faveur de la politique d'indemnisation des membres du Conseil de surveillance.**

**Si vous ne pouvez assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, de manière à éviter une nouvelle convocation de l'Assemblée Générale génératrice de frais supplémentaires pour notre SCPI.**

Pour le Conseil de surveillance,  
Le Président du Conseil de surveillance  
**Éric FREUDENREICH**

# RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

## LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos de 12 mois et 15 jours clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier AEW PATRIMOINE SANTÉ,

### OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier AEW PATRIMOINE SANTÉ relatifs à l'exercice de 12 mois et 15 jours clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la Société à la fin de cet exercice.

### FONDEMENT DE L'OPINION

#### RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaires aux comptes, sur la période du 17 décembre 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

### VÉRIFICATIONS DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSÉS AUX ASSOCIÉS

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la Société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

### RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

Il appartient à la Société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la Société de gestion d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la Société de gestion.

### RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

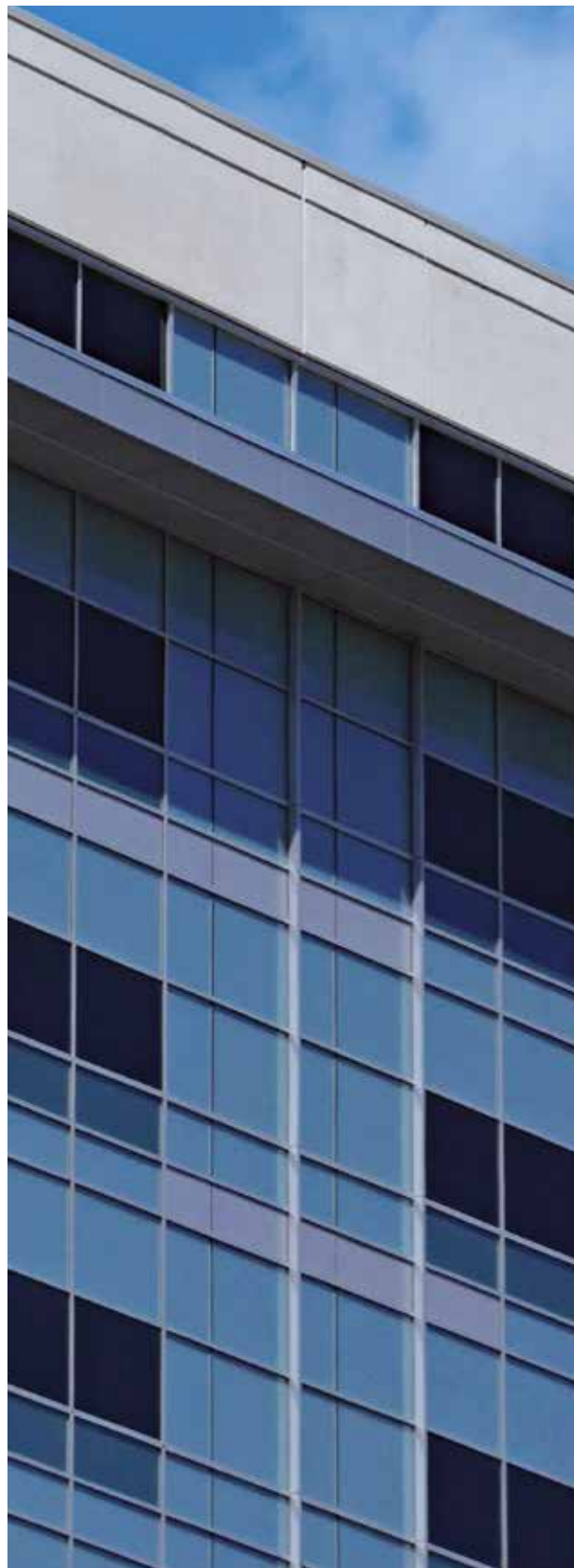
Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Courbevoie,  
**MAZARS SA**  
**Baptiste KALASZ**  
Le Commissaire aux comptes



## LE RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice de 12 mois et 15 jours clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société civile de placement immobilier AEW PATRIMOINE SANTÉ,

En notre qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale, en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

### CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Par ailleurs, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Avec la Société de gestion AEW

Conformément à l'article 18 des statuts de votre Société, la société civile de placement immobilier AEW PATRIMOINE SANTÉ verse à la Société de gestion AEW les rémunérations suivantes :

- ▶ une commission de souscription de 7,5 % HT du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse destinée à la recherche de capitaux, à couvrir les frais de collecte et à la recherche d'investissements.

Au titre de l'exercice 2022, cette commission représente une charge de 3 198 570 € ;

- ▶ une commission de gestion de 6 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2022 ;

- ▶ une commission d'acquisition d'actifs immobiliers de 3 % HT du prix d'acquisition droits et frais inclus.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2022 ;

- ▶ une commission de cession d'actifs immobiliers de 1 % HT du prix de cession net vendeur.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2022 ;

- ▶ une commission de suivi et de pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine de la SCPI de 1 % HT sur le montant des travaux immobilisables.

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2022.

Courbevoie,  
**MAZARS SA**  
**Baptiste KALASZ**  
Le Commissaire aux comptes

# L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2023

## ORDRE DU JOUR

- 1▶ lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance, du Commissaire aux comptes et examen et approbation des comptes sociaux de l'exercice 2022 ;
- 2▶ affectation du résultat ;
- 3▶ imputation du report à nouveau négatif sur le compte de prime d'émission ;
- 4▶ autorisation donnée à la Société de gestion de procéder à la distribution de la prime d'émission ;
- 5▶ lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier ;
- 6▶ approbation de la valeur comptable déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 7▶ présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 8▶ présentation de la valeur de reconstitution, déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice ;
- 9▶ constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2022 ;
- 10▶ quitus à la Société de gestion ;
- 11▶ fixation de la rémunération du Conseil de surveillance ;
- 12▶ pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

## LES RÉOLUTIONS

### Première résolution

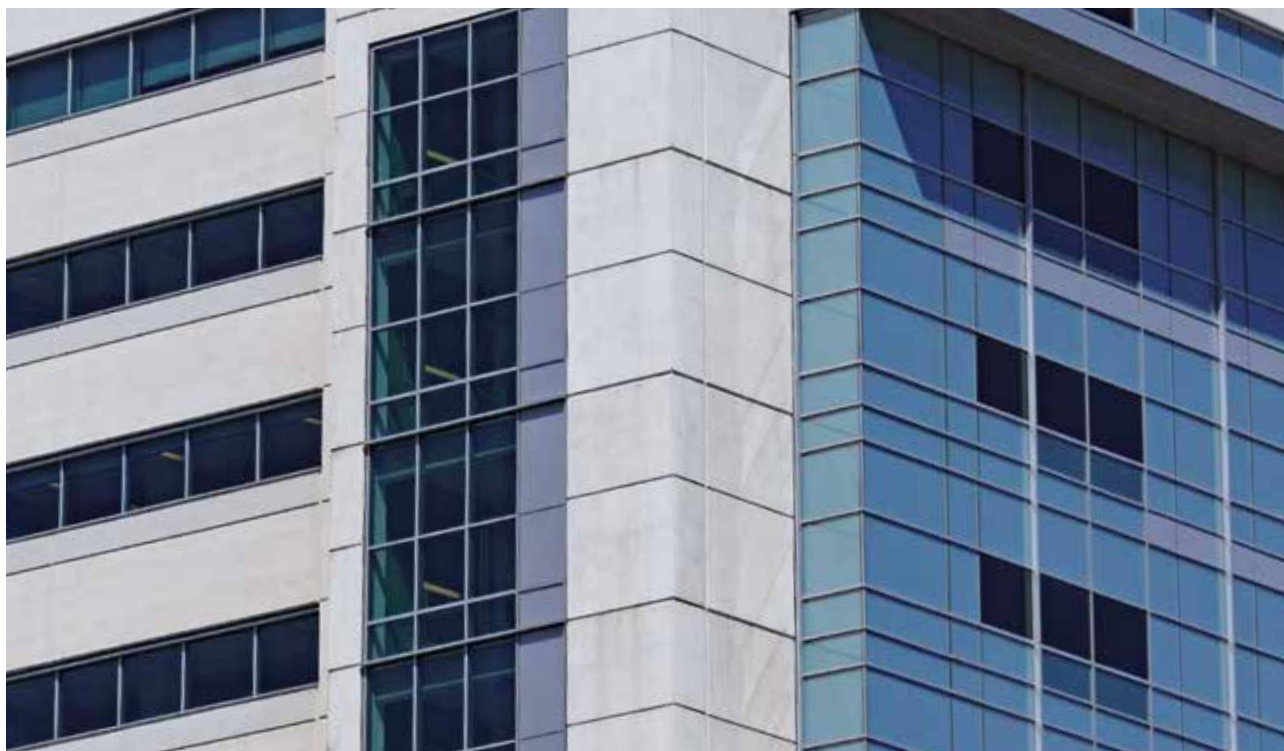
L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion, du Conseil de surveillance et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels de l'exercice 2022.

### Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'une perte de 3 873,32 €, qu'elle décide d'affecter en totalité au report à nouveau.

### Troisième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate que le report à nouveau s'élève à -3 873,32 € après affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et décide d'apurer en totalité ledit report à nouveau par prélèvement sur le compte prime d'émission qui est ramené de 12 636 780,00 € à 12 632 906,68 €.



#### Quatrième résolution

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à procéder le cas échéant à la distribution d'ici au 31 janvier 2025 d'un montant de 10 € maximum par part, prélevé sur le compte prime d'émission.

Cette distribution pourra être mise en paiement en quatre fois selon les modalités suivantes :

- ▶ première distribution courant avril 2024 sur la base des parts existantes au 31 décembre 2023 ;
- ▶ seconde distribution courant juillet 2024 sur la base des parts existantes au 31 mars 2024 ;
- ▶ troisième distribution courant octobre 2024 sur la base des parts existantes au 30 juin 2024 ;
- ▶ quatrième distribution courant janvier 2025 sur la base des parts existantes au 30 septembre 2024.

Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembreée, conformément à l'article 587 du Code civil, et à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

#### Cinquième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte du rapport du Commissaire aux comptes concernant les conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, et en approuve les conclusions.

#### Sixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, approuve telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion la valeur nette comptable qui ressort à 49 772 807 €, soit 938,10 € pour une part.

#### Septième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de réalisation qui ressort à 49 772 807 € soit 938,10 € pour une part.

#### Huitième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion de la valeur de reconstitution qui ressort à 53 808 440 € soit 1 014,16 € pour une part.

#### Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2022 à la somme de 37 139 900 €.

#### Dixième résolution

L'Assemblée Générale statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

En tant que de besoin, elle lui renouvelle sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans l'intégralité de ses dispositions.

#### Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, décide d'allouer au Conseil de surveillance, en rémunération de son activité, une somme annuelle globale de 10 000 € pour l'exercice 2023 et de 16 000 € à compter de l'exercice 2024 et ce jusqu'à décision contraire.

#### Douzième résolution

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait des présentes afin d'effectuer toutes formalités légales de dépôt et de publicité.



## **AEW PATRIMOINE SANTÉ**

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 SCPI n° 22-03 en date du 26/04/2022.



## **SOCIÉTÉ DE GESTION DE PORTEFEUILLE**

Société Par Actions Simplifiée au capital de 828 510 €  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10 juillet 2007  
Agrément AMF en date 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

Tél. : 01 78 40 33 03

[relation.commerciale@eu.aew.com](mailto:relation.commerciale@eu.aew.com)  
[www.aewpatrimoine.com](http://www.aewpatrimoine.com)

Signatory of:

