



SCPI AEW PATRIMOINE SANTE

2^e
SEMESTRE 2024

BULLETIN SEMESTRIEL N°2 – ANALYSE : 1^{ER} JUILLET AU 31 DÉCEMBRE 2024 – VALIDITÉ : 1^{ER} SEMESTRE 2025

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.

En 2024, la collecte nette nationale des SCPI devrait avoisiner les 3 Mds€ contre plus de 6 Mds€ en 2023 et plus de 10 Mds€ en 2022. Cette nette contraction témoigne des difficultés liées à l'ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, qui impacte la confiance des épargnants, et donc diminue la collecte et augmente parallèlement les demandes de rachats. Avec une collecte nette annuelle proche de 21 M€ et aucune part en attente de vente en fin d'année, votre SCPI figure dans les exceptions et témoigne de la confiance de ses associés.

L'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier semble s'éloigner pour la plupart des typologies d'actifs, avec des prémices de reprises pour la logistique, le commerce ou les secteurs alternatifs comme la santé. Ainsi, c'est probablement durant le 1^{er} semestre 2025 que nous pourrions confirmer une reprise plus généralisée, notamment pour les classes d'actifs qui ont été les plus touchées, telles que les bureaux.

Le revenu courant distribué a été fixé à 10,50 € au titre de chacun des 2 derniers trimestres 2024, soit une distribution annuelle à 42,00 € par part. Sur la base de cette distribution et du prix de souscription en début d'année 2024, le taux de distribution 2024 s'établit ainsi à 4,20%. Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) solides, équivalentes à près d'un trimestre de distribution courante.

L'objectif de distribution 2025 et le taux de distribution prévisionnel afférent, sont anticipés stables.

Antoine BARBIER

Directeur d'AEW Patrimoine



Conjoncture immobilière

À la fin de 2024, les investissements en immobilier d'entreprise en France ont atteint près de 18 Mds€, marquant une baisse de 30% par rapport à l'année précédente. Cette baisse est particulièrement marquée dans les secteurs des bureaux et des commerces, tandis que la logistique affiche une hausse de 36%. Cependant, le dernier trimestre montre des signes de reprise, ce qui pourrait annoncer un meilleur début pour 2025.

Les taux de rendement « prime » se sont globalement stabilisés, avec des rendements plus bas pour les bureaux parisiens et les commerces de pieds d'immeubles, mais en hausse dans des zones comme La Défense. Les surfaces de bureaux commercialisées en Île-de-France restent en dessous de 2 millions de m², avec une baisse notable dans certaines zones mais une reprise à La Défense. Les loyers prime à Paris ont augmenté de 12% sur un an, tandis qu'ils restent stables en régions. Dans le secteur des commerces, les investissements ont atteint 2,8 Mds€ en 2024, avec des loyers prime globalement stables.

En 2024, les investissements dans les EHPAD ont chuté de 62% par rapport à 2023, passant de 445 M€ à 169 M€. Les résidences seniors ont également connu une baisse significative de 71%, avec des transactions uniquement enregistrées au 1^{er} trimestre. L'immobilier de santé, bien que secteur de niche en progression, a été affecté par la hausse des taux d'intérêt et la correction des valeurs. Les taux de rendement se stabilisent désormais à 5% pour les résidences seniors et 5,50% pour les hôpitaux, ce qui laisse entrevoir un potentiel rebond des investissements à partir de 2025. Concernant les EHPAD, le taux d'occupation, qui avait baissé jusqu'à 86,9% pendant la crise sanitaire, s'est stabilisé autour de 89% depuis début 2022.

L'essentiel au 31/12/2024

2 349 associés
105 404 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 000,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION au 31/12/2024
91 782 431 € (870,77 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION
au 31/12/2024
109 175 515 € (1 035,78 €/part)

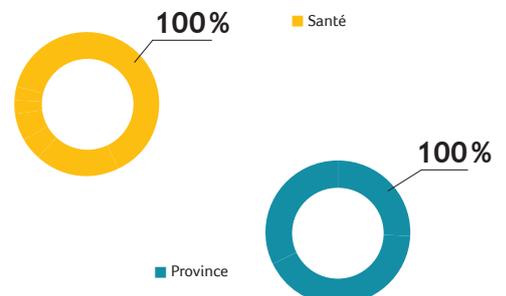
CAPITALISATION
105 404 000 € au prix de souscription

DISTRIBUTION 2024
42,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION 2024
4,20 %

TAUX DE DISTRIBUTION PRÉVISIONNEL 2025
4,20 % - 42,00 €

PATRIMOINE (% VALEUR VÉNALE)
Actifs immobiliers détenus en direct : 100%



SCPI A PRÉPONDÉRANCE SANTÉ À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ **Votre SCPI vise à investir de manière diversifiée dans des actifs liés directement ou indirectement au secteur de la santé humaine ou animale, en intégrant des critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (ESG).**

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès juin 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024.

Votre patrimoine, qui ne comprend encore pour le moment qu'un actif emblématique, est estimé à 70,4 M€ en fin d'année.

Toujours en fin d'année, AEW PATRIMOINE SANTE présente un solde à investir de 20 M€, pour lequel des investissements sont à l'étude, et n'est engagée sur aucun emprunt bancaire.

Le prix de souscription depuis l'origine (1 000 €) présente une décote de -3,5% avec la nouvelle valeur de reconstitution calculée, et reste inchangé.

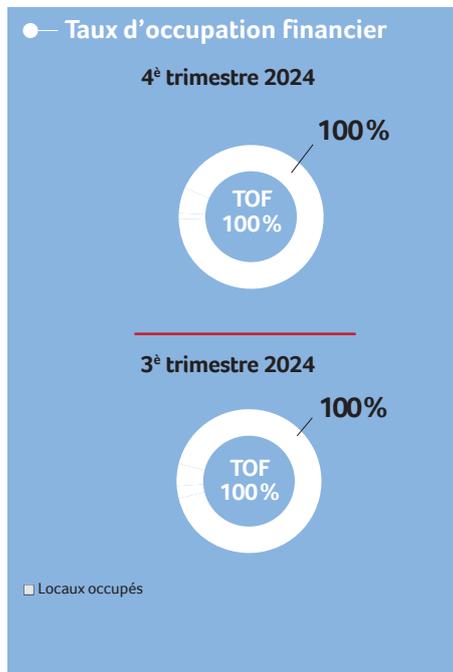
Société de gestion



Évolution du capital

	1 ^{er} semestre 2024	2 ^e semestre 2024
Nombre d'associés en fin de semestre	2 013	2 349
Nombre de parts en fin de semestre	93 642	105 404
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	9 148	11 979
Souscriptions compensées par des retraits	315	217
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	65 549 400	73 782 800
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	93 560 250	105 322 250

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Néant

● Investissements

- Néant

● Taux d'occupation physique

100%

Surface totale du patrimoine : 15 384 m²
Surfaces vacantes : 0 m²

● Mouvements locatifs

- Néant

Les taux d'encaissement des loyers des 3^e et 4^e trimestres 2024, calculés mi-janvier 2025, s'établissent à 100,00%.

Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêté fixée au 15^e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division:

- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait louée.

Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

● Créances douteuses

Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2024 s'établit à 0%. Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

Revenus distribués

	1 ^{er} trimestre 2024	2 ^e trimestre 2024	3 ^e trimestre 2024	4 ^e trimestre 2024
Acompte mis en paiement le	17/04/2024	15/07/2024	17/10/2024	20/01/2025
Acompte par part	10,50 €	10,50 €	10,50 €	10,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	10,20 €	10,33 €	10,25 €	10,28 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	9,98 €	10,20 €	10,06 €	10,12 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%.

(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8%.

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} juillet 2024 (souscription effectuée avant juin 2024) ou au 1^{er} octobre 2024 (souscription effectuée avant septembre 2024), le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.

Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin avril 2025 et fin juillet 2025.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficace en termes de sécurité et de délais. Pour éviter l'usage inadapté de lettres-chèques, il suffit de communiquer à AEW un IBAN/BIC et, par la suite, de signaler impérativement tout changement de domiciliation bancaire.



Indicateurs de performances

●— Variation du prix de souscription

Prix de la part au 31/12/2023	1 000,00 €
Prix de la part au 31/12/2024	1 000,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Il est rappelé que l'acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L'appréciation éventuelle du prix de souscription de la part sur une année complète ou partielle 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 de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

●— Taux de distribution

Taux de distribution 2023	3,51 %
Taux de distribution 2024	4,20 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :
- d'une part la distribution brute versée au titre de l'année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l'étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l'associé
- et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année « n ».



Conditions de souscription et de retrait des parts

●— Conditions de souscription

Prix de la part

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

Les souscriptions sont effectuées auprès d'intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW.

Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 50 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 premier jour du deuxième 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. À compter du 1^{er} juillet 2024, l'associé se retirant perçoit la somme de **910,00 euros** par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW, ou par email à l'adresse suivante : back-office-aewciloger@eu.aew.com. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées 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.



Cession directe entre vendeurs et acheteurs

Les associés ont la possibilité de céder directement leurs parts sans intervention d'AEW (« marché de gré à gré »). Les conditions de vente sont dans ce cas librement débattues entre les intéressés. Une fois la cession effectuée, la déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte doit être enregistrée auprès de la recette des impôts de l'acheteur ou du vendeur, et les intéressés doivent s'acquitter des droits d'enregistrement de 5% directement auprès du Trésor Public.

L'associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l'acquéreur acquiert la jouissance à la même date.

Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

Aucune cession de parts de gré à gré n'a été enregistrée au cours du semestre.



Fiscalité

●— Déclaration des revenus 2024 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2025 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 notamment), 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 fin février sur le site internet d'AEW.



Vie sociale

— IMPORTANT : campagne 2025 d'actualisation de vos données clients

Conformément aux obligations réglementaires, AEW, Société de gestion de portefeuille, agréée par l'Autorité des marchés financiers, **doit actualiser les éléments liés à la connaissance de ses clients**, et ce, tout au long de la relation d'affaires. **À ce titre, vous serez contacté par courrier ou par courriel, en 2025, pour mettre à jour vos informations personnelles. La demande comportera un lien à utiliser, vous permettant d'accéder à un espace dédié sécurisé pour compléter le formulaire d'information en ligne et d'y déposer les documents requis pour mettre à jour vos données.** Nous vous remercions par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à cette demande.

— Conseil de surveillance – appel à candidature

Lors de la prochaine Assemblée générale prévue en juin 2025, 7 postes de membres du Conseil de surveillance de votre SCPI sont à pourvoir. Les attributions, mission et organisation de ce Conseil qui vous représente sont explicitées à l'article 19 des statuts de votre SCPI. Si vous souhaitez vous présenter à cette élection, votre candidature doit parvenir à AEW avant le 31 mars 2025. La procédure à suivre est détaillée sur le site internet www.aewpatrimoine.com (Actualités/Candidatures des membres des Conseils de Surveillance 2025). Il conviendra de renvoyer le formulaire de candidature et les pièces complémentaires exclusivement sur l'adresse mail dédiée.



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).



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 SANTÉ 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 SANTÉ 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. 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.

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 n°22-03 en date du 26/04/2022

Société de gestion : AEW

Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 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

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