



SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ

SEMESTRE 2024

BULLETIN SEMESTRIEL N°1 – ANALYSE : 1^{ER} JANVIER AU 30 JUIN 2024 – VALIDITÉ : 2^E SEMESTRE 2024

Éditorial

Mesdames, Messieurs,

Au 30 juin 2024, les capitaux collectés d'AEW PATRIMOINE SANTE s'élèvent à 93,6 M€, soit un montant net de souscriptions sur le 1^{er} semestre avoisinant 9 M€. À cette même date, aucune part n'est en attente de retrait.

Un premier actif qualitatif et emblématique, qui constituera le socle de votre patrimoine, a été acquis en début d'année. Il s'agit d'une clinique privée située au cœur de Lyon, négociée pour un montant avoisinant 73 M€, et offrant un rendement immobilier de 5,6% (voir rubrique « À la Une ce semestre »).

Des premiers revenus fonciers représentatifs de loyers ont ainsi pu être reversés aux associés, avec des distributions de 10,50€ par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2024.

L'objectif de distribution 2024 est, à patrimoine constant, fixé à 42€ par part, soit un taux de distribution prévisionnel 2024 de 4,2%.

Au 30 juin 2024 votre SCPI dispose d'un solde à investir de 8,4 M€. AEW reste confiante dans les perspectives du marché immobilier, et continue à surveiller de près les tendances pour positionner votre SCPI de manière optimale en liaison avec la collecte réalisée. Dans un contexte où un point bas du cycle immobilier est probablement atteint ou en passe de l'être, le secteur de la santé répondant à des critères ESG (Environnement Social Gouvernance) demeure intéressant tant en termes de valorisation future éventuelle qu'en termes de diversification.

Enfin, AEW vous remercie pour votre participation aux votes lors des Assemblées Générales de juin (voir rubrique « Vie sociale »), et pour l'expression de votre confiance renouvelée.

Antoine BARBIER

Directeur de la Division Patrimoine - AEW

Conjoncture immobilière

Au 2^e trimestre 2024, l'investissement en immobilier d'entreprise a atteint 3,5 Mds€, enregistrant une légère hausse de +4,3% par rapport au 1^{er} trimestre 2024, mais restant bien en dessous des tendances historiques. Sur l'ensemble du 1^{er} semestre 2024, l'investissement totalise 5,9 Mds€, en baisse de -53% par rapport au 1^{er} semestre 2023. Cette baisse est particulièrement notable dans les secteurs des bureaux, des commerces et du résidentiel, tandis que les investissements en logistique sont en hausse de 14%. Les taux de rendement sont restés stables depuis le 4^e trimestre 2023 sur la plupart des secteurs, avec des ajustements marginaux dans les bureaux (4,5% en Île-de France et 5,75% en régions) et les commerces (4,5% pour les pieds d'immeubles et 5,4% pour les centres commerciaux).

Au 1^{er} semestre 2024, le volume d'investissement en résidences seniors a diminué de 53% par rapport au 1^{er} semestre 2023, passant de 114,6 M€ à 53,5 M€. Il est néanmoins presque deux fois plus important que celui investi en EHPAD. Une augmentation constante du parc de résidences seniors en France est prévue jusqu'en 2026, avec une croissance d'environ 50% du nombre de résidences entre 2023 et 2026. Les taux de rendement pour les établissements médicalisés et les résidences seniors se sont stabilisés à respectivement 5,5% et 5% au 2^e trimestre 2024, tandis que le résidentiel s'évalue à 3,50% et les résidences étudiantes à 4,40%.

SCPI A PRÉPONDÉRANCE SANTÉ À CAPITAL VARIABLE

À LA UNE CE SEMESTRE

→ Le 16 janvier 2024, AEW PATRIMOINE SANTE a finalisé son premier investissement en signant l'acquisition de l'ensemble immobilier de la Clinique du Parc, établissement de santé privé de référence situé au cœur de Lyon.

Construite en 2007 et développant une surface de plus de 15 000 m², la clinique est exploitée par ELSAN, leader de l'hospitalisation privée en France, dans le cadre d'un bail d'une durée ferme de 12 ans ayant pris effet en 2023.

Tournée vers l'innovation et l'excellence, la Clinique du Parc emploie environ 230 collaborateurs et 200 médecins libéraux y exercent.

Vous trouverez une vidéo de présentation de cet actif sur le site internet aewpatrimoine.com (rubrique « Actualités »).



Société de gestion



L'essentiel au 30/06/2024

2 013 associés
93 642 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 000,00 €/part

VALEUR DE RÉALISATION 2023
78 052 488 € (920,33 €/part)

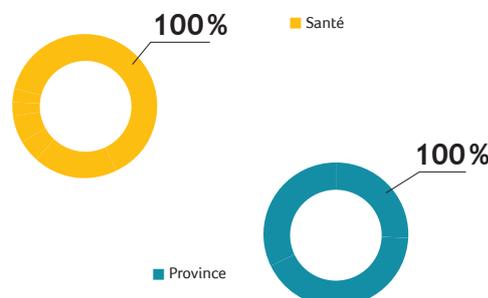
VALEUR DE RECONSTITUTION 2023
85 771 965 € (1 011,35 €/part)

CAPITALISATION
93 642 000 € au prix de souscription

DISTRIBUTION
PRÉVISIONNELLE 2024
42,00 €/part

TAUX DE DISTRIBUTION
PRÉVISIONNEL 2024
4,20 %

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



Évolution du capital

	2 ^e semestre 2023	1 ^{er} semestre 2024
Nombre d'associés en fin de semestre	1 673	2 013
Nombre de parts en fin de semestre	84 809	93 642
Émission de parts nouvelles au cours du semestre	9 551	9 148
Souscriptions compensées par des retraits	70	315
Demande de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	59 366 300	65 549 400
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	84 727 250	93 560 250

Évolution du patrimoine



● Arbitrages

- Néant

● Investissements

- Lyon 6 (69) – 155-155 Ter Bd Stalingrad – Clinique du Parc – 15 384 m² – **73,36 M€** (15/01/2024)

● Mouvements locatifs

- Néant

Les taux d'encaissement des loyers des 1^{er} et 2^e trimestres 2024, calculés mi-juillet 2024, 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,

● Taux d'occupation physique

100%

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

- 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 loué.

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 30/06/2024 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
Acompte mis en paiement le	17/04/2024	15/07/2024
Acompte par part	10,50 €	10,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	10,20 €	10,33 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	9,98 €	10,20 €

(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} janvier 2024 (souscription effectuée avant décembre 2023) ou au 1^{er} avril 2024 (souscription effectuée avant mars 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 octobre 2024 et fin janvier 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 30/06/2024	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 (prévision)	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 à partir du 2 octobre 2023 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.



Vie sociale

Assemblée Générale Mixte du 13 juin 2024

L'Assemblée Générale Ordinaire du 13 juin 2024 s'est tenue avec un quorum de 26,22%.

Elle a approuvé les onze résolutions présentées avec une très large majorité variant de 94,97% à 98,64%.

L'Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l'élection d'un membre du Conseil de surveillance (5 candidats résolution 10).

A ainsi été élue : Société PALO ALTO représentée par M. Sylvain MELINAND.

Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2024

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2024 s'est tenue en seconde convocation avec un quorum de 28,27%.

Elle a approuvé les trois résolutions présentées avec une large majorité variant de 95,22% à 96,41%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 33 à 35 du rapport annuel 2023, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.



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