

AEW PATRIMOINE SANTÉ

SCPI À PRÉPONDÉRANCE SANTÉ



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

❑ SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée
au capital de 2 328 510 €

- **Siège social :**
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 »

Président

Monsieur Raphaël BRAULT

Directrice générale

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,
représentée par M. 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
SOCIÉTÉ PALO ALTO, représentée par
Monsieur Sylvain MELINAND

Commissaire aux comptes

- **Titulaire :**
FORVIS MAZARS SA, représenté par
Monsieur Baptiste KALASZ

Expert externe en évaluation immobilière

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

1

RAPPORT DE GESTION

4

■ Éditorial	4
■ Les données essentielles au 31 décembre 2024	8
■ Le patrimoine immobilier	10
■ Les résultats et la distribution	15
■ Le marché des parts	16

2

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

18

■ Les comptes	18
■ L'annexe aux comptes annuels	20

3

LES AUTRES INFORMATIONS

23

■ L'évolution par part des résultats financiers au cours des trois premiers exercices	23
■ Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	24
■ Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	26
■ Déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) »	30

4

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

33

5

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

34

6

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

36

■ Le rapport sur les comptes annuels	36
■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées	38

7

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2025

40

■ Ordre du jour	40
■ Les résolutions	40

1 – RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur
d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW PATRIMOINE SANTÉ, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2024.

□ Le resserrement monétaire massif mené par la BCE et la FED a provoqué une période de turbulence majeure sur les marchés de taux à partir de la mi-2022. Dans ce contexte, le marché immobilier et par voie de conséquence celui des SCPI ont connu des corrections de valeurs significatives, induites à la fois par la remontée des taux et par des volumes d'investissements en forte baisse du fait de l'attentisme des investisseurs.

L'année 2024 a enregistré un volume d'investissement en immobilier d'entreprise (y compris le résidentiel institutionnel) de 18,5 Mds€, marquant une baisse de 30 % par rapport à 2023. Le quatrième trimestre a toutefois affiché un rebond avec 5,29 Mds€ investis, soit une hausse de 33 % par rapport au troisième trimestre 2024 (3,97 Mds€). Ce chiffre reste néanmoins inférieur de 24 % au quatrième trimestre 2023.

Si les secteurs des bureaux (-49 %), des commerces (-52 %) et du résidentiel (-15 %) ont connu une baisse significative des investissements, la logistique a tiré son épingle du jeu avec une croissance notable de +36 % sur l'année.

Suite à la correction importante observée depuis 2022, les taux de rendement prime sont stabilisés fin 2024 pour la plupart des classes d'actifs : 5,75 % pour les locaux d'activités et retail parks, 5,50 % pour les centres commerciaux et établissements médicalisés, 5,25 % pour les hôtels et 5 % pour la logistique et résidences seniors.

En revanche, des compressions de taux sont observables pour les bureaux en régions, -25 points de base (pdb) à 5,50 %, et -5 pdb pour les bureaux parisiens à 4,25 %. Ils ont par ailleurs continué d'augmenter en périphérie parisienne, comme à La Défense à 6,50 % (+15 pdb).

Un total de 2,6 Mds€ a été investi dans le commerce en 2024, dont 464 M€ au quatrième trimestre. Les taux de rendement prime sont restés stables pour les centres commerciaux (entre 5,50 % et 6 %) et les retail parks (entre 5,75 % et 6,25 %). Sur un an, les taux de rendement pour les commerces de centre-ville sont stables en région et compressés de 25 pdb à Paris. Pour les centres commerciaux, on observe une décompression annuelle entre 25 et 35 pdb.

Les loyers prime des commerces de pieds d'immeubles restent stables sur un an sur les principaux marchés français après avoir été corrigés pendant la crise sanitaire : 2 509 €/m²/an à Lyon, 1 315 €/m²/an à Marseille, 2 252 €/m²/an à Nice et 16 000 €/m²/an à Paris. Les loyers prime des centres commerciaux restent globalement stables à Paris et en régions.

L'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) a baissé à 3,8 % en 2024 (contre 6,1 % en 2023) et devrait se stabiliser autour de 1,8 % à long terme.

Bien que l'immobilier de santé soit un secteur de niche en progression, il a été affecté par la hausse des taux d'intérêt et la correction des valeurs immobilières, avec un retard par rapport à d'autres actifs. Les taux de rendement se stabilisent actuellement à 5 % pour les résidences seniors et 5,50 % pour les hôpitaux, laissant présager un potentiel rebond des investissements à partir de 2025.

En résumé, le marché de l'immobilier d'entreprise en 2024 présente donc un tableau contrasté. La stabilisation des taux de rendement prime et la dynamique variable de la demande placée selon les localisations soulignent pour les investisseurs l'importance d'une analyse approfondie du marché.

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 tels que 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.

□ Les SCPI ont enregistré une reprise de la collecte au 4^e trimestre (1,3 Md€), avec une augmentation de 24 % par rapport à la même période en 2023. Les SCPI diversifiées ont particulièrement bien performé, captant 68 % de la collecte brute annuelle, surpassant les autres catégories comme les bureaux et la santé.

Bien que la collecte brute annuelle ait diminué de 38 % par rapport à 2023 (4,7 Mds€ contre 7,7 Mds€), les SCPI ont réussi à maintenir un endettement moyen sous les 20 %.

La collecte nette annuelle avoisine quant à elle les 3,5 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.

Pour 2025, la baisse des taux d'intérêt à court terme pourrait favoriser une reprise progressive du marché, bien que le segment des bureaux reste sous pression.

Le marché secondaire des SCPI a montré une normalisation des flux, avec une tendance à la diminution des parts en attente au dernier trimestre : 2,4 Mds€ soit 2,7 % de la capitalisation nationale. À noter que 10 SCPI sur 221 concentrent les deux tiers des parts en attente de vente.

Le taux de distribution moyen des SCPI a augmenté à 4,72 % en 2024, stimulé par une baisse de 4,9 % du prix de part moyen en 2023. Les SCPI diversifiées ont affiché les meilleurs taux de distribution, tandis que les SCPI bureaux ont subi les plus fortes baisses de prix.

En ce qui concerne les OPCI grand public, la décollecte nette a ralenti en 2024, s'établissant à -2 Mds€, contre -3 Mds€ en 2023. Cependant, la performance des OPCI reste négative à -2,9 %, et leur actif net a diminué de 18 % sur l'année à 12,6 Mds€.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 101 Mds€ (105 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à près de 89 Mds€.

□ Au cours de ce troisième exercice d'existence, AEW PATRIMOINE SANTÉ a poursuivi son augmentation de capital et concrétisé sa première acquisition.

La tendance du marché a eu un impact limité sur l'expertise immobilière de votre patrimoine et les revenus mis en distribution.

Les souscriptions de parts ont été maîtrisées durant l'exercice. Les capitaux collectés, à 105,3 M€, sont en progression d'un quart par rapport au début de l'exercice, soit une collecte nette sur l'année avoisinant 20,6 M€ en retrait de -35 % par rapport à 2023.

Par ailleurs, avec aucune part en attente de vente en fin d'année, à comparer à un taux national de 2,7 % des parts, AEW PATRIMOINE SANTÉ figure parmi les exceptions du marché et témoigne de la confiance de ses associés.

Le 16 janvier 2024 un actif qualitatif et emblématique qui constituera le socle du patrimoine a été acquis. Il s'agit 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.

AEW PATRIMOINE SANTÉ présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 20,3 M€, pour lequel des investissements sont à l'étude, et n'est engagée sur aucun emprunt bancaire.

L'obligation d'une expertise semestrielle du patrimoine, pour laquelle AEW a été précurseur dès 2023 pour renforcer la transparence du modèle SCPI, est active depuis juillet 2024. Votre patrimoine est estimé à 70,4 M€ en fin d'année, d'ores et déjà supérieur de près de 3 % à son prix de revient.

AEW PATRIMOINE SANTÉ bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis septembre 2022. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La politique ESG d'AEW PATRIMOINE SANTÉ repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action ambitionnent de faire passer le score ESG de 46 à 58/100 à horizon 3 ans.

Le prix de souscription, fixé à 1 000,00 € depuis la création de la SCPI, est compris dans la fourchette réglementaire par rapport à la nouvelle valeur de reconstitution calculée, et est resté inchangé sur l'exercice. Parallèlement, au niveau national, les prix de souscription des SCPI à prépondérance Santé et Éducation ont globalement régressé de -4,7 % et ceux des SCPI d'immobilier d'entreprise de -4,9 %.

À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 963 089 €, soit près du double de l'exercice précédent (2 102 578 € en 2023). Cette progression substantielle est à corréliser avec le premier investissement immobilier réalisé, qui a généré des loyers facturés pour un montant de 4,11 M€.

Les revenus financiers sécurisés sont restés positifs à +472 k€, mais sont en nette contraction compte tenu d'un niveau de trésorerie nettement moindre à placer essentiellement du fait du décaissement relatif à l'investissement.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2024, la distribution brute s'établit à 42,00 €, à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 43,43 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté à 10,05 € par part, ce qui représente une réserve proche de 3 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution 2024 d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'établit à 4,20 %, supérieur à celui calculé à l'échelon national pour l'ensemble des SCPI à prépondérance Santé et Éducation qui se fixe à 4,00 % pour 2024.

Il vous est par ailleurs proposé, en concertation avec votre Conseil de surveillance et **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à aligner la stratégie d'investissement et les modalités de tenues des Assemblées Générales de votre SCPI avec des nouvelles dispositions réglementaires.

Ainsi, dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024, vous aurez à vous prononcer sur la modification :

- de l'article 2 relatif à l'objet social en autorisant :
 - à titre accessoire l'acquisition des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers ;
 - ainsi que, toujours à titre accessoire, l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite ;
 - la détention d'actions/parts de sociétés autres que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), c'est-à-dire des sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI ;
- de l'article 26 relatif aux pouvoirs du Conseil de surveillance. Cette modification, purement technique, n'a aucune incidence sur la gestion de votre SCPI. Elle explicite que les valeurs comptables, de réalisation et de reconstitution d'une SCPI, calculées par la Société de gestion, ne sont plus approuvées annuellement par l'Assemblée Générale ou modifiées en cours d'exercice avec autorisation du Conseil de surveillance, mais publiées directement par la Société de gestion. Les comptes de chaque exercice, l'affectation et la répartition du résultat demeurent évidemment soumis à votre approbation.

Il vous est également proposé, dans le cadre de cette même Assemblée Générale Extraordinaire et dans une optique de mise en conformité des statuts avec l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, de vous prononcer sur la modification des articles 24, 25 et 26 relatifs aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires, en décidant qu'elles pourront désormais se tenir sans qu'un quorum minimum soit requis. En supprimant des reconvoqueries d'Assemblées Générales qui n'améliorent les quorums que très souvent à la marge, cette simplification réglementaire sera source d'économies et d'efficacité pour votre SCPI.

Nous espérons que toutes les résolutions de l'Assemblée Générale, tant ordinaires qu'extraordinaires, recueilleront votre agrément et que vous voudrez bien voter en leur faveur.



LES DONNÉES ESSENTIELLES AU 31 DÉCEMBRE 2024

Chiffres clés

- Date de création :
17 décembre 2021
- Terme statutaire :
2120
- Nombre d'associés :
2 349
- Nombre de parts :
105 404
- Capital social :
73 782 800 €
- Capitaux propres :
89 879 164 €
- Capitaux collectés :
105 322 250 €
- Ratio dettes et autres engagements :
0 %
- Prix de souscription de la part :
1 000,00 €
- Capitalisation au prix de souscription :
105 404 000 €
- Valeur de retrait de la part :
925,00 €
- Parts en attente de retrait :
0

Patrimoine

- Nombre de sites :
1
- Nombre de baux :
1
- Surface :
15 384 m²
- Taux d'occupation financier moyen annuel :
100 %
- Taux d'occupation physique moyen annuel :
100 %

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2024 :
4 385 362 €
 - dont loyers :
4 109 026 €
- Résultat de l'exercice :
3 963 089 €,
soit 43,43 € par part
(calculé sur le nombre de parts annuel en jouissance)
- Revenu distribué :
3 822 945 €,
soit 42,00 € par part
(pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2024)

Indicateurs de performance

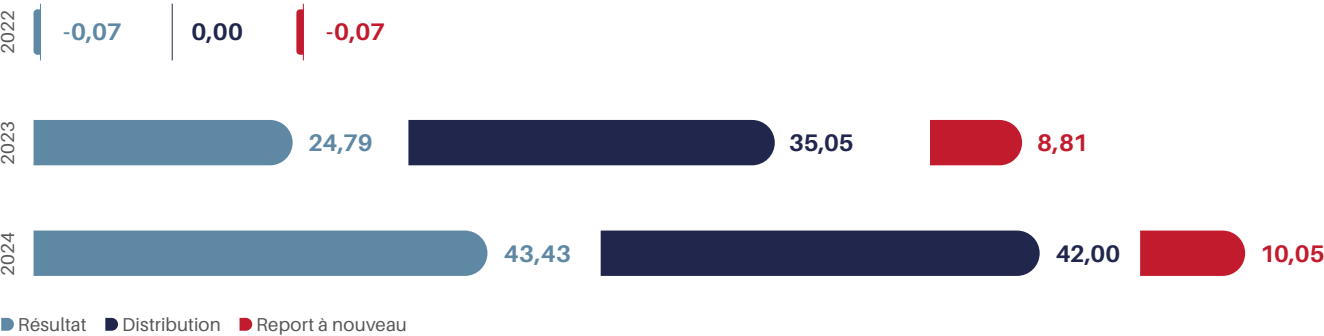
- Taux de distribution
2024 : **4,20 %**
(avant impositions françaises payées pour le compte des associés)
 - Moyenne nationale 2024 SCPI à prépondérance Santé et Éducation : **4,00 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,72 %**
- Variation du prix de souscription : **0,00 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Santé et Éducation : **-4,7 %**
 - Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **-4,9 %**



▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2024/2023
Valeur comptable	89 879 164	852,71	-7,30 %
Valeur vénale/expertise	70 400 000	667,91	-
Valeur de réalisation	91 782 431	870,77	-5,39 %
Valeur de reconstitution	109 175 515	1 035,78	2,42 %

▣ Résultat, revenu et prime d’émission 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 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale (soit 31,2 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 13 juin 2024).

□ L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

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 relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle 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.

AEW publie chaque année un rapport détaillé sur la performance ESG, incluant les indicateurs clés et les progrès réalisés.

La politique ESG d'AEW PATRIMOINE SANTÉ repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif).

AEW privilégie en effet une progression constante et mesurable dans la performance ESG, considérant que l'amélioration continue est essentielle pour atteindre des objectifs de développement durable et créer de la valeur à long terme pour les associés. Cette approche itérative vise à adapter la stratégie aux enjeux en constante évolution, à minimiser l'impact environnemental, maximiser un impact social positif et promouvoir une gouvernance exemplaire.

Pour les actifs immobiliers de cette poche, un plan d'amélioration chiffré est défini par AEW conjointement avec ses équipes d'Asset Managers, de la Direction Technique et de la Direction de l'ISR, puis intégré aux plans de travaux.

L'engagement environnemental se concentre sur l'amélioration de l'efficacité énergétique des actifs immobiliers. Cela inclut entre autres la réalisation d'audits écologiques pour identifier les axes d'amélioration et mettre en œuvre des solutions concrètes, le suivi des consommations énergétiques et des émissions des gaz à effet de serre, des clauses ESG dans les contrats des gestionnaires immobiliers (« Property Managers »).

AEW PATRIMOINE SANTÉ encourage également ses locataires à adopter des pratiques responsables, à travers notamment des réunions périodiques sur les sujets RSE (Responsabilités Sociétales des Entreprises).

Sur le plan social, AEW PATRIMOINE SANTÉ s'attache à créer des espaces de travail favorisant le bien-être des occupants notamment par l'amélioration des confort thermique, visuel, acoustique et de la qualité de l'air.

AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, 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 d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

Enfin, en matière de gouvernance, AEW se fonde sur la transparence, l'intégrité et l'éthique, en appliquant des procédures rigoureuses en matière de gestion des risques, de prises de décisions et de conformité réglementaire.

Des mesures de bonne gouvernance sont également prévues pour l'ensemble de la SCPI, telles que des enquêtes de satisfaction locataires ou l'insertion d'une annexe environnementale dans chaque nouveau bail de plus de 1 000 m².

L'évaluation ESG de chaque actif est menée selon la grille d'analyse développée par AEW, et mise à jour annuellement. L'approche se veut particulièrement exigeante ; l'outil d'évaluation des actifs développé par AEW est composé d'environ une centaine de critères d'analyse et intègre les meilleures pratiques ESG en immobilier.

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.

AEW, en tant que Société de gestion de portefeuille, considère qu'elle doit servir au mieux les intérêts à long terme de ses clients. Dans cette mission, les questions environnementales, sociales et de gouvernance revêtent une importance primordiale. AEW, pionnier de l'intégration des critères ESG en immobilier, a souhaité dès 2009 mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

Les PRI des Nations unies constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable.

Pour l'année 2024, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est ainsi membre de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID), membre fondateur et président de l'association CircoLab® engagée pour l'économie circulaire dans l'immobilier et la construction, et assure également la présidence de la Commission ISR de l'ASPIM.

Exemples d'actions d'engagement ESG

E

Performance énergétique

- Suivi des consommations énergétiques
- Objectifs de performance dans les contrats des exploitants

Émissions de GES

- Suivi des émissions de GES
- Suivi des fuites de fluides frigorigènes

Taux d'artificialisation

- Audit écologique

S

Indicateur composite « Transport - Mobilité »

- Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques
- Installation d'emplacements sécurisés pour vélos

Indicateur composite « Bien-être - Confort »

- Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives
- Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique

G

Part des locataires ayant signé une annexe environnementale

- Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m²

Part des activités liées aux énergies fossiles

- Politique d'exclusion AEW

Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années

- Engagement de 100 % en fin de cycle

Scores ESG

- Score ESG au 31 décembre 2023 : non applicable
- Score ESG au 31 décembre 2024 : 45,7/100
- Score ESG cible : 58/100

Investissements durables

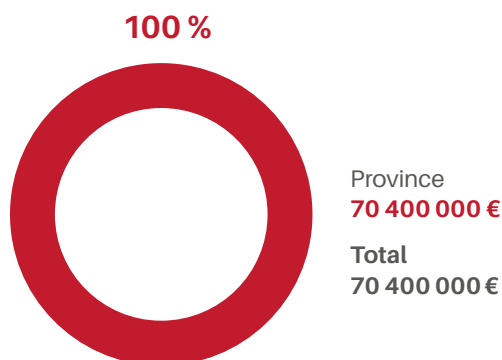
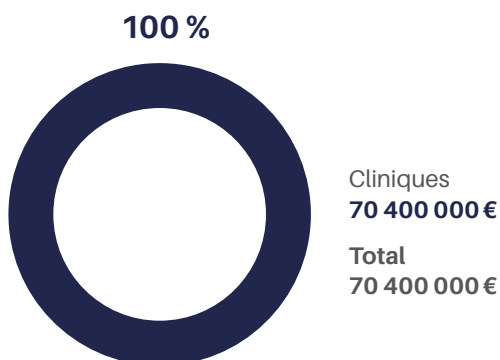
- 75 % des investissements

Actifs équipés d'équipements hydro-économes

- 75 % des investissements (objectif 10 %)

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

□ Répartition du patrimoine (en % de la valeur vénale)



Au 31 décembre 2024, le patrimoine d'AEW PATRIMOINE SANTÉ se compose d'une clinique privée sise à Lyon, développant une superficie de 15 384 m².

□ Évolution du patrimoine

Les montants totaux (en M€) des arbitrages en prix de vente et des investissements droits inclus réalisés durant les trois premiers exercices sont les suivants.

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 5 ANS (EN M€)		SOLDE A INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
	Arbitrages	Investissements	
2022	-	-	49,8
2023	-	-	77,3
2024	-	72,9	20,3
TOTAL	-	72,9	-



□ Investissements

Le secteur de la santé étant une niche très concurrentielle pour les investissements, et compte tenu de plus d'un contexte de marché mouvant, AEW a souhaité étudier les dossiers d'investissements qui constitueront le premier socle du patrimoine dans des délais non contraignants.

En début d'année 2024, AEW PATRIMOINE SANTÉ disposait d'un solde à investir de 77 266 788 €.

Les recherches d'opportunités menées tout au long de l'année 2023, en liaison avec l'augmentation du capital, ont abouti à l'acquisition d'un premier actif qualitatif.

Clinique du Parc - 155, boulevard de Stalingrad / Lyon (69)

L'acte authentique d'acquisition a été signé le 16 janvier 2024, pour un montant de 72,9 M€ droits inclus et un taux de rendement immobilier de 5,6 %.

Cet ensemble immobilier emblématique constitue un 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. À l'acquisition, la notation ESG est de 45/100. Un plan d'action peut être mené dans les 3 années à venir afin d'atteindre 55/100.

□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2023	DURANT L'ANNÉE 2024	TOTAL AU 31/12/2024
Fonds collectés	83 968 035	20 595 000	104 563 035
+ Divers	7 050	-139 275	-132 225
- Commissions de souscription	-6 708 297	-1 984 563	-8 692 860
- Achat d'immeubles	-	-68 507 388	-68 507 388
- Frais d'acquisition	-	-6 918 024	-6 918 024
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	77 266 788	-56 954 250	20 312 538

AEW PATRIMOINE SANTÉ présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 20 312 538 €. AEW PATRIMOINE SANTÉ peut recourir à l'endettement pour l'acquisition des actifs immobiliers. Dans l'environnement de taux actuel, cette faculté n'a pas été utilisée durant l'exercice.

**Le ratio dettes
et autres engagements
correspond à la division :**

=

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

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



100 %
Valeur de réalisation

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.

L'actif immobilier de la SCPI a été valorisé selon les méthodes Capitalisation des revenus/Comparaison directe, exposées dans l'annexe aux comptes annuels.

Sur la base des expertises des immeubles détenus en direct, la Société de gestion a arrêté 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).

Valeur estimée de la société au 31 décembre 2024 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	68 507 388
Valeur nette comptable	89 879 164
Valeur actuelle (valeur vénale hors droit)	70 400 000

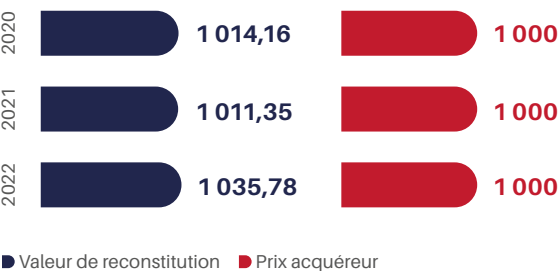
EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	68 507 388	-	-
Autres éléments d'actifs	21 371 776	21 382 431	21 382 431
Valeur des immeubles (expertises) hors droits et CAP	-	70 400 000	-
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus et CAP	-	-	75 258 000
Commission d'acquisition	-	-	2 709 288
Commission de souscription théorique	-	-	9 825 796
Total global	89 879 164	91 782 431	109 175 515
Nombre de parts	105 404	105 404	1 05 404
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	852,71	870,77	1 035,78

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2024 (1 000,00 €) est inférieur de 3 % à la valeur de reconstitution par part (1 035,78 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2024 (925,00 €) est supérieure de 6 % à la valeur de réalisation par part (870,77 €).

La Société de gestion a nommé la société 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.

Évolution de la valeur de reconstitution et du prix de souscription au 31 décembre 2024 (en €/part)



État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2024

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	ÉCART EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2024 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2023 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2024/2023 EN %
Cliniques	68 507 388	70 400 000	2,8 %	75 258 000	-	-
TOTAUX	68 507 388	70 400 000	2,8 %	75 258 000	-	-

Au 31 décembre 2024, la valeur d’expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s’établit à 70,4 M€. Elle est supérieure de 2,8 % aux prix de revient.

La gestion immobilière

Du fait du premier investissement, les loyers quittancés se sont élevés à 4 109 026 € sur l’exercice. Les loyers sont relatifs à un seul bail dont la prochaine échéance est en 2034.

Taux d’occupation physique et financier

Le taux d’occupation financier est l’expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d’une part les loyers et indemnités d’occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d’autre part le montant des loyers facturés si l’ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l’intégralité du patrimoine, sans exclusion d’immeubles, qu’ils fassent l’objet de travaux ou qu’ils soient intégrés dans un plan d’arbitrage. Le taux d’occupation financier de l’actif détenu par la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ s’établit à 100 % au titre de chacun des trimestres 2024.

Le taux d’occupation physique, qui exprime le rapport entre la surface louée et la surface totale du patrimoine, s’établit également à 100 % à la fin de l’exercice.

Le taux d’encaissement des loyers s’établit 100 % sur 2024.

Travaux

Au cours de l’année 2024, aucuns travaux d’entretien courant n’ont été enregistrés et aucune dotation aux provisions pour gros entretien n’a été passée.

Les contentieux

Au 31 décembre 2024, il n’existe aucun contentieux et les provisions pour créances douteuses ne sont pas dotées.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice s'établit à 3 963 089 €, soit près du double de l'exercice précédent (2 102 578 €).

Cette progression substantielle est à corréler avec le premier investissement immobilier réalisé, qui a généré des loyers facturés pour un montant de 4 109 026 €.

Les capitaux en attente d'investissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. Les revenus financiers, qui sont restés positifs mais en phase de baisse, s'élèvent à 471 695 € contre 2 229 555 € en 2023 (-1,76 M€).

AEW PATRIMOINE SANTÉ, compte tenu du décaissement relatif à l'investissement en janvier 2025 et d'une collecte maîtrisée, a en effet durant tout l'exercice disposé d'un niveau de trésorerie nettement moindre à placer (pour mémoire, au 1^{er} janvier 2023, il y avait un solde à investir avoisinant 50 M€ disponible au placement).

Le revenu brut trimestriel courant distribué par part a été fixé à 10,5 € pour chacun des quatre trimestres de l'exercice.

Au total, le montant distribué en 2024, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, soit 42,00 €, est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 43,43 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été conforté pour un montant de 1,43 € par part en jouissance, soit pour un total de 130 144 € sur l'exercice.

Conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée Générale du 13 juin 2024, un prélèvement de 8,81 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part nette créée durant l'exercice (soit au total 181 530 €) afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2023. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2024, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 1 059 238 €, soit 10,05 € par part (sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2024), ce qui représente une réserve proche de 3 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution de l'exercice se détermine par la division entre :

- d'une part la distribution brute versée au titre de l'exercice (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part 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 ;
- et d'autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'exercice.

Le taux de distribution 2024 d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'établit à 4,20 %, supérieur à celui calculé à l'échelon national pour l'ensemble des SCPI à prépondérance Santé et Éducation qui se fixe à 4,00 % pour 2024.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 4,20 %

4,20 %

■ Distribution de résultat courant

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{er} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ⁽²⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2022	1 000,00	-	-	1 000,00	-	-0,07
2023	1 000,00	35,05	35,05	1 000,00	3,51 %	8,81
2024	1 000,00	42,00	42,00	1 000,00	4,20 %	10,05

(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 pondérée par le nombre de parts acquises au cours des souscriptions successives.

(4) Distribution brute versée au titre de l'année rapportée au prix de souscription au 1^{er} 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.

Sur l'exercice 2024, 21 127 parts ont été souscrites par 735 associés, soit une collecte brute de 21 127 000 €, en recul de -34 % par rapport à l'exercice précédent et de -60 % par rapport à 2022.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 20 595 000 €, en baisse de -35 % par rapport à 2023.

Au 31 décembre 2024, le capital social de la SCPI est de 73 782 800 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 octobre 2022. Les capitaux collectés, à 105 322 250 €, sont en progression de 24 % par rapport au début de l'exercice.

Le capital est réparti entre 2 349 associés, et est détenu à hauteur de 57 % par des personnes physiques et de 43 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de 37 %.

Le plus gros porteur de parts détient 28 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 45 000 € (45 parts) au prix de souscription en vigueur.

Le prix de souscription fixé à 1 000,00 € initialement n'a pas été modifié durant l'exercice. Parallèlement, au niveau national, les prix de souscription des SCPI à prépondérance Santé et Éducation ont globalement régressé de -4,7 % et ceux des SCPI d'immobilier d'entreprise de -4,9 %.

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
Au 31/12/2023	Société ouverte	84 809	59 366 300	84 727 250
AU 31/12/2024	SOCIÉTÉ OUVERTE	105 404	73 782 800	105 322 250

L'évolution du capital

■ Date de création : 17 décembre 2021 ■ Capital initial : 763 000 € ■ Nominal de la part : 700 €

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ⁽²⁾
2022	37 139 900	52 975 250	53 057	530	3 198 570	1 000,00
2023	59 366 300	31 752 000	84 809	1 673	3 505 854	1 000,00
2024	73 782 800	20 595 000	105 404	2 349	4 362 354	1 000,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix de souscription de l'augmentation de capital.

❑ **L'activité du marché secondaire**

En 2024, 532 parts détenues par 19 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 532 000 € en valeur de souscription.

Avec aucune part en attente de vente en fin d'année, à comparer à un taux national de 2,7 % des parts, AEW PATRIMOINE SANTÉ figure parmi les exceptions du marché et témoigne de la confiance de ses associés.

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.

Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2024, de 0,63 %.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2024 est de 0,50 %.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2024 est constituée de frais de dossiers relatifs à des successions/donations.

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 ^{er} JANVIER	DEMANDES DE RETRAIT EN SUSPENS	RÉMUNÉRATION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR LES CESSIONS, LES RETRAITS EN € HT
2022	0	0,00 %	-	-
2023	94	0,18 %	-	242
2024	532	0,63 %	-	750



2 – COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2024 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2024		EXERCICE 2023	
	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	68 507 388	70 400 000	0	0
Total I : Placements immobiliers	68 507 388	70 400 000	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	1 071 408	1 071 408	0	0
Autres créances	347 235	347 235	4 480 863	4 480 863
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	9 884 854	9 895 508	71 383 282	71 421 418
Autres disponibilités	12 630 430	12 630 430	3 691 053	3 691 053
Total III	23 933 927	23 944 582	79 555 199	79 593 335
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes d'exploitation	-992 249	-992 249	-371 271	-371 271
Dettes diverses	-1 569 902	-1 569 902	-1 227 074	-1 227 074
Total IV	-2 562 151	-2 562 151	-1 598 345	-1 598 345
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	0	0	57 498	57 498
Total V	0	0	57 498	57 498
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	89 879 164		78 014 352	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾		91 782 431		78 052 488

(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.

La variation des capitaux propres au 31 décembre 2024 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2023	AFFECTATION RÉSULTAT 2023	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2024
Capital				
Capital souscrit	763 000	-	58 603 300	59 366 300
Capital en cours de souscription	58 603 300	-	-44 186 800	14 416 500
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	-513 965	-	25 115 700	24 601 735
Primes d'émission en cours de souscription	25 115 700	-	-18 937 200	6 178 500
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-6 701 247	-	-9 041 862	-15 743 109
Report à nouveau	0	747 564	181 530	929 094
Résultat affectation	2 102 578	-2 102 578	0	0
Résultat de l'exercice	-	-	3 963 089	3 963 089
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	-1 355 014	1 355 014	-3 832 945	-3 832 945
TOTAL GÉNÉRAL	78 014 352	0	11 864 813	89 879 164

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2025.

Le compte de résultat au 31 décembre 2024 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2024 31/12/2024	EXERCICE 2023 31/12/2023
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 109 026	0
Charges facturées	276 334	0
Produits annexes	1	2
Total I : Produits immobiliers	4 385 362	2
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-276 334	0
Autres charges immobilières	-213 151	-25 466
Total II : Charges immobilières	-489 485	-25 466
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	3 895 876	-25 464
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	8 902 587	3 505 854
Total I : Produits d'exploitation	8 902 587	3 505 854
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	-4 658 204	-3 505 854
Charges d'exploitation de la société	-4 632 864	-91 508
Diverses charges d'exploitation	-16 002	-10 004
Total II : Charges d'exploitation	-9 307 069	-3 607 366
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-404 482	-101 512
Produits financiers		
Autres produits financiers	471 695	2 229 555
Total I : Produits financiers	471 695	2 229 555
Charges financières	0	0
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	471 695	2 229 555
Produits exceptionnels	0	0
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles	0	0
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL D = (I-II)	0	0
RÉSULTAT NET (A+B+C+D)	3 963 089	2 102 578

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

Sur l'exercice 2024, la Société a perçu un montant total de souscriptions s'élevant à 20,6 M€ (prime d'émission incluse).

❑ 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.

Créances locatives

Une provision pour dépréciation des créances locataires est constituée lorsque le recouvrement des créances apparaît incertain. Elle est calculée de la manière suivante :

$DP = AL + AC + (FP - DG)$

DP = dotation à la provision

AL = arriéré de loyer HT

AC = arriéré de charges HT

FP = frais de procédure TTC (avocat-huissier)

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. La valeur estimée des VMP est déterminée à leur valorisation à la date de clôture.

Commissions de souscription

Les commissions de souscription de la Société de gestion sont imputées sur la prime d'émission et s'élèvent à 7,5 % HT des souscriptions.

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.

Acquisitions

Le 16 janvier 2024, la Société a fait l'acquisition d'un ensemble immobilier à Lyon 6^e arrondissement (Rhône), 155 à 155 ter, boulevard Stalingrad, au prix de 68 384 000 €.

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2024.

Frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance

La charge relative aux frais de déplacement des membres du Conseil de surveillance, remboursés sur justificatif, s'élève à 1 394,41 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Il n'y a aucun événement post-clôture.



Immobilisations locatives au 31 décembre 2024 (en €)

	VALEUR BRUTE À L'OUVERTURE DE L'EXERCICE	AUGMENTATIONS	DIMINUTIONS	VALEUR BRUTE À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE
Constructions	0	68 507 388	0	68 507 388
TOTAL	0	68 507 388	0	68 507 388

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2024 (en €)

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la Société.

La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « Récapitulatif des placements immobiliers » par typologie d'immeubles et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages qui pourraient intervenir à terme.

L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE	M² PONDÉRÉS	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2024	PRIX DE REVIENT 2023
LYON 6 - CLINIQUE DU PARC (69) 155, boulevard de Stalingrad	PR	15 384	2024	68 507 388	-	68 507 388	-
TOTAL CLINIQUE		15 384	-	68 507 388	-	68 507 388	-
TOTAL		15 384	-	68 507 388	0	68 507 388	0

État des créances et des dettes au 31 décembre 2024 (en €)

CRÉANCES	31/12/2024	31/12/2023	DETTES	31/12/2024	31/12/2023
Créances locataires	1 071 408	0			
Locataires et comptes rattachés	1 071 408	0	Dettes financières	0	0
Créances fiscales	0	69 568	Fournisseurs	878 615	371 271
Fournisseurs débiteurs	450	991 971	Dettes fiscales	113 634	0
Syndics	346 765	0			
Autres débiteurs	21	3 419 325			
Autres créances	347 235	4 480 863	Dettes d'exploitation	992 249	371 271
			Autres dettes d'exploitation	276 334	10 000
			Associés	1 293 568	1 217 074
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	Dettes diverses	1 569 902	1 227 074
TOTAL GÉNÉRAL	1 418 643	4 480 863	TOTAL GÉNÉRAL	2 562 151	1 598 345

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2024 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes non récupérables	108 652	-
Charges non récupérables	104 499	25 466
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	213 151	25 466

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2024	2023
Impôts et taxes diverses	276 334	-
Charges immobilières refacturables	-	-
Autres charges refacturables	-	-
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	276 334	-

CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Honoraires Commissaires aux comptes	13 026	14 419
Honoraires Notaires	4 456 325	-
Honoraires Dépositaire	37 745	32 100
Cotisations	-	50
Autres frais	120 786	44 939
Contribution économique territoriale	4 982	-
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	4 632 864	91 508

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2024	2023
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 000	10 000
Charges diverses	2	4
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	16 002	10 004

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2024	2023
Commissions Gestion Immobilière	295 850	-
Commissions de souscription	4 362 354	3 505 854
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	4 658 204	3 505 854

Engagements hors bilan 2024 (en €)

	31/12/2024	31/12/2023
Engagements donnés		
Actifs sous promesse de vente	-	64 964 800
Aval, cautions		
Cautions bancaires	Cautions Groupe illimité	-

3 – LES AUTRES INFORMATIONS

L'ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES TROIS PREMIERS EXERCICES

Résultats financiers par part (en €)

	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus						
Recettes locatives brutes	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	45,03	30,48 %
Produits financiers avant P.L.	11,99	0,73 %	26,20	38,87 %	5,17	3,49 %
Produits divers	1 611,37	99,26 %	41,34	61,13 %	97,55	66,03 %
Total	1 623,37	100,00 %	67,63	100,01 %	147,74	100,00 %
Charges						
Commissions de gestion	1 611,37	99,26 %	41,34	61,13 %	51,04	34,55 %
Autres frais de gestion	11,78	0,73 %	1,20	1,77 %	50,94	34,48 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	2,17	0,13 %	0,30	0,44 %	2,34	1,58 %
Sous-total charges externes	1 625,32	100,12 %	42,84	63,34 %	104,32	70,61 %
Amortissements nets						
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes						
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges internes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total des charges	1 625,32	100,12 %	42,84	63,34 %	104,32	70,61 %
RÉSULTAT COURANT	-1,95	-0,12 %	24,79	36,65 %	43,43	29,39 %
Variation du report à nouveau	-1,95	-0,12 %	8,81	19,03 %	1,43	0,96 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	22,05	17,63 %	42,00	28,43 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	10,92	8,73 %	40,36	27,32 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de part corrigé, 1 985 parts pour 2022, 45 849 pour 2023 et 91 261 pour 2024.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

□ Gestion de la liquidité

Article 318-44 du Règlement général de l'AMF et 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 2024, la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive. Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

□ 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 »)

AEW s'est dotée d'une politique de rémunération conforme aux prescriptions issues de la transposition en France de la « directive européenne AIFM ». Cette politique vise à mettre en place et à maintenir, pour les collaborateurs dont les activités professionnelles ont une incidence substantielle sur le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des fonds gérés, des pratiques de rémunération compatibles avec une gestion saine et efficace des risques et reflétant les principes et valeurs du groupe AEW SA en matière de rémunération.

Pour déterminer le périmètre de la population concernée, une analyse des fonctions et responsabilités professionnelles a été réalisée afin d'évaluer les fonctions susceptibles d'influencer de manière significative le profil de risque de la Société de gestion et/ou le profil de risque des FIA gérés et d'identifier, en conséquence, les « preneurs de risques » au sens de la réglementation en vigueur.

La performance des dirigeants est évaluée sur la définition et la mise en œuvre de la stratégie de l'entreprise, la capacité à développer des offres de services performantes, à partir de critères quantitatifs tels que l'évolution des résultats économiques de l'entreprise, et de critères qualitatifs comme le développement de la cohésion sociale des équipes et de la culture d'entreprise ou le respect des politiques Conformité et Risques.

La performance des fonctions de gestion est évaluée de façon à aligner les intérêts du client avec ceux du gérant, et de la Société de gestion sur la base de critères quantitatifs quand ceux-ci peuvent être objectivés, mais aussi de critères qualitatifs comme l'évaluation de la satisfaction client, la contribution au bon fonctionnement de l'entreprise tels que le développement de nouvelles expertises ou celui de l'efficacité opérationnelle.

Dans tous les cas, AEW veille à maintenir une répartition appropriée entre le salaire fixe et la rémunération variable. L'entreprise s'assure, en outre, que la partie fixe de la rémunération représente une part suffisamment élevée de la rémunération globale.

En conformité avec la réglementation et afin de garantir l'alignement entre les collaborateurs et les investisseurs et AEW, la rémunération variable de la population identifiée⁽¹⁾, dès lors qu'elle dépasse un certain seuil, est pour partie différée et pour partie attribuée sous forme d'instrument financier sur une période de 3 ans minimum, avec une acquisition au prorata temporis.

La fonction de surveillance requise par la réglementation est assurée par le Conseil d'Administration d'AEW SA qui valide la politique de rémunération, dans la mesure où AEW est constituée sous forme de Société par Actions Simplifiée.

AEW communique annuellement, en conformité avec la réglementation applicable, des éléments quantitatifs et globaux sur la rémunération de son personnel, à savoir :

- rémunérations fixes 2024 versées à l'ensemble des collaborateurs : 24 515 285 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2024 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 393 027 €.

(1) La population identifiée d'AEW comprend les catégories de personnel suivantes : la direction générale, les preneurs de risques et les personnes exerçant une fonction de contrôle, ainsi que tout employé qui, au vu de sa rémunération globale, se situe dans la même tranche de rémunération que la direction générale et les preneurs de risques, dont les activités professionnelles ont une incidence significative sur le profil de risque d'AEW et/ou des produits gérés par celle-ci.

L'effectif total en 2024 était de 333 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2024 à 41 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2024 (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 : 6 454 900 € ;
- autres personnels identifiés : 1 730 000 €.

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 MÉTHODE BRUTE	=	86 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'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 de 1,5 M€.



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	☒ Non
☐ 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 taxonomie de l'UE ☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	☒ 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 75 % d'investissements durables ☐ ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie 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 taxonomie de l'UE ☐ ayant un objectif social
☐ Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___ %	☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

- **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue.**
Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économies d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.
- **Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols.**
100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.

- **Amélioration de la performance ESG globale en exploitation.**
 - **Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d'actifs à potentiel d'amélioration, dits « Best in progress ».**
Des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d'améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 50/100 dans les 3 ans à compter de septembre 2022. La note moyenne de la poche « Best in progress » est de 45,7 points sur l'année 2024.
 - **Maintien à minima de la note ESG globale de la poche d'actifs performants, dits « Best in class ». De même des plans d'action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.**
Le fonds ne comporte aucun actif « Best in class » au 31 décembre 2024.

- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage).**
100 % des actifs du portefeuille ont fait l'objet d'un audit ESG et d'un plan d'action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d'exploitation pour tous les actifs.

Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement « Taxonomie » suivant :

- atténuation du changement climatique ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

THÈME	INDICATEUR	VALEUR 2023	VALEUR 2024	UNITÉ
Constructions	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique ⁽¹⁾	Non applicable	100	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique ⁽¹⁾	Non applicable	0	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	Non applicable	0	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1	Non applicable	100	%
	% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d'action nécessaire défini	Non applicable	100	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	Non applicable	100	%
	Notation ESG du portefeuille immobilier	Non applicable	45,7	%

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 100 % des actifs du fonds en valeur.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment les investissements durables effectués y ont-ils contribué ?

Les objectifs d'investissements durables de ce produit financier étaient :

- actifs équipés d'équipements hydro-économes : 10 % de la totalité des investissements.

Au 31 décembre 2024, les investissements durables réalisés par le produit financier s'élevaient à **75 % de la totalité des investissements** décomposés comme suit :

- actifs équipés d'équipements hydro-économes : **75 % de la totalité des investissements.**

Les bâtiments disposant d'équipements hydro-économes contribuent à améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments, donc de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Au cours de la période, il a été confirmé que la nouvelle acquisition dispose d'équipements hydro-économes.

Parmi les objectifs environnementaux énoncés à l'article 9 du règlement « Taxonomie » sont ciblés les objectifs suivants :

- atténuation du changement climatique ;
- utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

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 ?

Afin de s'assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent pas de préjudice important (principe DNSH), AEW applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des Principales

incidences négatives retenus par AEW (conformément aux tableaux 1 et 2 de l'annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d'examen techniques applicables », disponible sur demande.

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

Les indicateurs suivants sont évalués au stade de la due diligence car ils sont inclus dans la grille ESG du fonds, et leur amélioration est suivie pendant la phase de gestion des actifs.

- 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).

- 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 ?

Tous les investissements ont été réalisés en Europe, ce qui implique que les entreprises et les promoteurs ont respecté 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 est 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 ?

Durant l'année 2024, ce produit financier a respecté 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 ont permis 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 énergétiques et ESG.

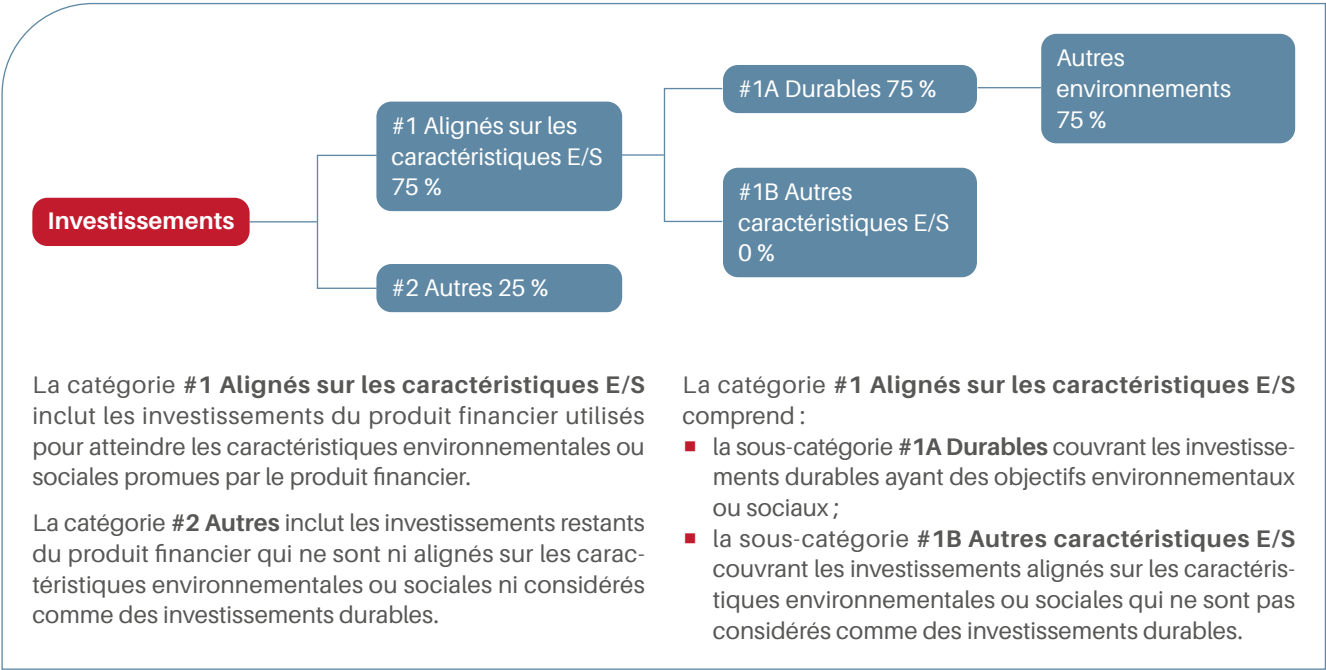
Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés dans l'annexe « Modèle de déclaration des principales incidences négatives sur la durabilité » jointe au rapport annuel du fonds.

Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

INVESTISSEMENTS LES PLUS IMPORTANTS	SECTEUR	% D'ACTIFS	PAYS
Lyon 6 - Clinique du Parc	Santé	100 %	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Quelle était l'allocation des actifs ?



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 après sa période de lancement.

La part des investissements du fonds **alignés avec les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **75 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

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 : **75 %** :
 - actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **75 %** ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **0 %**.

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 taxonomie de l'UE ?

Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE⁽¹⁾ ?

☐ Oui

☐ Dans le gaz fossile

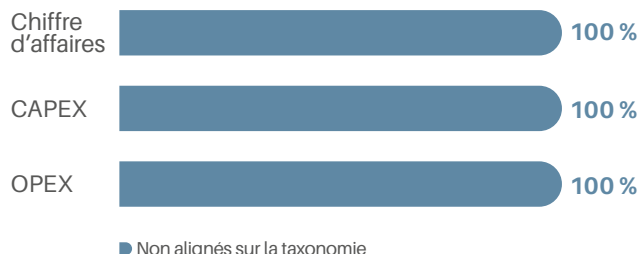
☐ Dans l'énergie nucléaire

☒ Non

(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent pas de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie 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 taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines⁽¹⁾ sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie par rapport à tous les investissements du produit financier, y compris les obligations souveraines, tandis que le deuxième graphique représente l'alignement sur la taxonomie uniquement par rapport aux investissements du produit financier autres que les obligations souveraines.

Alignement des investissements sur la taxonomie, obligations souveraines incluses⁽¹⁾



■ Non alignés sur la taxonomie

Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines⁽¹⁾



Ce graphique représente 100 % des investissements totaux.

(1) Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

Quelle était la proportion d'investissements des activités transitoires et habilitantes ?

Non applicable.

Comment le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE a-t-il évolué par rapport aux périodes de référence précédentes ?

Pour le reporting 2024, seuls les actifs alignés sur l'objectif Atténuation sont pris en compte.

Pour la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ, aucun actif n'est aligné sur l'objectif Atténuation au 31 décembre 2024.

Quelle était la proportion d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés sur la taxonomie de l'UE ?

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'étaient pas alignés à la taxonomie européenne est de 75 %.

Quelle était la proportion d'investissements durables sur le plan social ?

Cette part était de 0 %.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et des garanties environnementales ou sociales minimales s'appliquaient-elles à eux ?

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 ?

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

- mise en place de systèmes de suivi des consommations énergétiques ;
- réalisation d'une cartographie ESG des actifs du fonds ;
- à l'acquisition, réalisations d'audits techniques, environnementaux, énergétiques et d'audits ESG ;
- définition le cas échéant de plans d'action énergétiques et ESG ;
- en gestion, mise en œuvre des éventuels plans d'action.

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

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-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 caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

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.

DÉCLARATION DES PRINCIPALES INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ « SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) »

Tableau 1 - Déclaration relative aux principales incidences négatives des décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité

Acteur des marchés financiers : AEW PATRIMOINE SANTÉ - LEI : 969500AO443XMLTXNG04

Résumé

La SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ prend en considération les principales incidences négatives de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité. Le présent document est la déclaration consolidée relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité de la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ. La présente déclaration relative aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité couvre une période de référence allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Le fonds prend en compte les principaux impacts négatifs sur les facteurs de durabilité qui sont traditionnels pour les actifs immobiliers, tels que :

- l'efficacité énergétique ;
- les activités des locataires en relation avec les combustibles fossiles ;
- la biodiversité (artificialisation des sols).

Lors des études en vue de l'acquisition des actifs par le fonds, l'impact de l'actif sur ces facteurs de durabilité est évalué et, pendant la gestion, un plan d'action est mis en œuvre pour réduire ces impacts. Conformément à l'article 11 (2) du règlement SFDR, les informations afférentes seront divulguées dans le rapport annuel du fonds, visé à l'article 22 de la directive 2011/61/UE.

Description des principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Indicateurs applicables aux investissements dans des actifs immobiliers

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES 2023	INCIDENCES 2024	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d'investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l'extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	NA	0 %	Il n'y a pas d'actif hébergeant des activités fossiles	–
	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d'investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	NA	100 % ⁽¹⁾	S'agissant d'immeubles existants, le seuil DPE B correspondant aux actifs efficients est très exigeant, ce qui explique le faible taux	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l'aide de plans d'action énergétiques. Pour les immeubles tertiaires anciens de plus de 1 000 m², un objectif d'économies d'énergie de 40 % à 2030 est fixé.

(1) Taux de couverture réel : 100 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (actif inefficace) a été retenue.



Autres indicateurs relatifs aux principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

L'indicateur supplémentaire retenu est la biodiversité avec le calcul du taux d'artificialisation des sols du fonds selon la formule suivante :

- part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs.

Description des politiques visant à identifier et hiérarchiser les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Politiques d'engagement

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Références aux normes internationales

Voir la politique sur les principales incidences négatives disponible sur le site internet d'AEW à l'adresse : <https://www.aewpatrimoine.com/nos-engagements-esg>

Comparaison historique

Non applicable.

Tableau 2 - Indicateurs climatiques, et autres indicateurs liés à l'environnement, supplémentaires

INDICATEURS APPLICABLES AUX INVESTISSEMENTS DANS DES ACTIFS IMMOBILIERS						
INCIDENCE NÉGATIVE SUR LA DURABILITÉ	INCIDENCE NÉGATIVE SUR DES FACTEURS DE DURABILITÉ (QUALITATIVE OU QUANTITATIVE)	ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES 2023	INCIDENCES 2024	EXPLICATION	MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Émissions de gaz à effet de serre	18. Émissions de GES	Émissions de GES de niveau 1 générées par des actifs immobiliers	Non retenu			
		Émissions de GES de niveau 2 générées par des actifs immobiliers				
		Émissions de GES de niveau 3 générées par des actifs immobiliers				
		Total des émissions de GES générées par des actifs immobiliers				
Consommation d'énergie	19. Intensité de consommation d'énergie	Consommation d'énergie des actifs immobiliers détenus, en GWh/m²	Non retenu			
Déchets	20. Production de déchets d'exploitation	Part des actifs immobiliers qui n'est pas équipée d'installations de tri des déchets ni couverte par un contrat de valorisation ou de recyclage des déchets	Non retenu			
Consommation de ressources	21. Consommation de matières premières pour des constructions neuves et des rénovations importantes	Part des matières premières (hors matériaux récupérés, recyclés ou biosourcés) dans le poids total des matériaux de construction utilisés pour des constructions neuves ou des rénovations importantes	Non retenu			
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	NA	100 % ⁽¹⁾		

(1) Taux de couverture réel : 100 % des actifs en valeur. En l'absence d'information, l'hypothèse défavorable (100 % d'artificialisation) a été retenue.

4 – 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 contrôle permanent, 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 contrôle 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 contrôles 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.



5 – RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

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 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 ; 2024 est donc son troisième exercice. Durant cette période, le Conseil de surveillance s'est réuni le 29 mars et le 2 décembre, afin d'examiner l'activité de notre SCPI, notamment la collecte de capitaux et les investissements étudiés.

Lors de ses réunions, le Conseil de surveillance s'est montré attentif au respect de la politique d'investissement définie dans la note d'information de la SCPI. La stratégie de la Société de gestion, méthodique et sans précipitation, lui a permis de finaliser un premier investissement de grande qualité, dans les premiers jours de l'exercice.

Le 26 mars 2025, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2024 et de résolutions pour la présente Assemblée Générale Mixte.

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

□ Contexte économique

En 2024, les marchés immobiliers ont poursuivi leur phase d'ajustement face aux tensions géopolitiques et aux conditions monétaires restrictives depuis 2022.

Ce contexte a continué de peser sur les volumes d'investissement et les valorisations, dans l'attente d'une stabilisation des taux et d'une reprise progressive du marché immobilier.

□ Collecte de capitaux

En 2024, la collecte nette d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'est élevée à 20,6 M€, marquant une nouvelle baisse de 35 % par rapport à l'année précédente. Il est important de noter que cette évolution est en ligne avec la tendance générale du marché des SCPI, qui a connu une baisse de 40 % de la collecte nette sur la même période.

Au 31 décembre 2024, les capitaux collectés totalisaient 105,3 M€, affichant une augmentation de 24 % depuis le début de l'exercice et de pratiquement 100 % depuis la fin 2022.

Un fait très notable, dans un contexte de marché des SCPI très anxiogène et un pic de 2,7 % de la capitalisation en attente de retrait à la fin de l'année, AEW PATRIMOINE SANTÉ ne compte aucune part en attente de retrait.

□ Investissements

La Clinique du Parc, sous promesse d'achat fin 2023 pour un montant de 73 M€, a été acquise à la mi-janvier 2024. Située au cœur de Lyon, à proximité du Parc de la Tête d'Or, elle est exploitée par le premier opérateur privé de santé en France. Plusieurs de ses praticiens jouissent d'une renommée internationale.

À la clôture de l'exercice, notre SCPI disposait d'un solde à investir de 20,3 M€. La Société de gestion nous a présenté plusieurs pistes à l'étude. Dans un marché où certaines opportunités peuvent paraître rentables en apparence, mais s'avèrent atypiques ou risquées dans leur structure, voire proposées à des conditions peu compatibles avec le niveau de risque sous-jacent, nous prenons acte de son approche prudente et sélective, adaptée au contexte actuel, bien que celle-ci puisse temporairement ralentir l'emploi des fonds disponibles.

Rappelons que notre SCPI n'est engagée sur aucun emprunt bancaire, alors que la Société de gestion est autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite de 40 % de la dernière valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale, soit 31 M€ pour l'exercice 2024.

Un recours à l'endettement pourrait, le cas échéant, être envisagé par la Société de gestion pour compléter les capacités d'investissement disponibles, dans la limite prévue par la réglementation applicable et les statuts de la SCPI, et sous réserve d'une opportunité jugée pertinente.

□ Valeur du patrimoine

À l'occasion du Conseil de surveillance du 26 mars 2025, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise immobilière réalisée à la fin de l'exercice 2024 par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion.

Nous relevons que l'expertise de la Clinique de Lyon fait ressortir une valeur de 70,4 M€, d'ores et déjà supérieure de près de 3 % au prix d'acquisition hors droits.

Le prix de souscription est resté inchangé à 1 000 € depuis la création de la SCPI. Au 31 décembre 2024, il se situait 36 € en dessous de la valeur de reconstitution (soit un écart de 3 %).

Bien que l'expertise de la Clinique de Lyon mette en évidence une valorisation supérieure à son prix d'acquisition, la valeur du patrimoine, à cette date, reste influencée par le poids des liquidités en attente d'investissement, tandis que notre première acquisition confirme, d'ores et déjà, sa solidité.

□ Résultat et distribution

Les comptes sociaux d'AEW PATRIMOINE SANTÉ, après vérification du Commissaire aux comptes, ont été examinés comme les années précédentes par votre Conseil.

Pour son troisième exercice social, AEW PATRIMOINE SANTÉ a enregistré ses premiers revenus fonciers, réalisant ainsi un bénéfice de 3,96 M€.

La distribution arrêtée à 42 € par part peut être mise en perspective avec un résultat corrigé de 43,43 € par part (calculé sur un nombre de parts annuel en jouissance).

Après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 10,05 € par part, ce qui représentera pratiquement un trimestre de distribution actuelle.

Le taux de distribution pour 2024, calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année, est de 4,20 %. Ce taux marque une nette amélioration par rapport à 3,51 % en 2023. L'intégration des revenus fonciers générés par l'activité immobilière en 2024 a permis cette augmentation.

□ Assemblée Générale Extraordinaire

Trois modifications statutaires sont proposées à l'Assemblée Générale Extraordinaire afin de bénéficier des évolutions réglementaires récentes issues des ordonnances de juillet 2024 et mars 2025.

La première modification vise à élargir l'objet social pour permettre, à titre accessoire, des investissements liés à la production d'énergies renouvelables, ainsi que la détention de participations dans certaines structures juridiques telles que des SAS ou des SCI détenant elles-mêmes des SCI. Ces ajouts constituent des facultés et n'impliquent en rien un changement de la politique d'investissement de la SCPI.

La deuxième modification mettrait fin à la formalité d'approbation par l'Assemblée Générale des valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution. Celles-ci seraient désormais publiées directement par la Société de gestion, sans affecter les modalités de calcul ni la transparence des informations transmises aux associés.

La troisième modification supprimerait les quorums requis pour la tenue des Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires. Elle permettrait, pour les prochaines Assemblées, d'éviter des convocations multiples, souvent coûteuses et peu productives, sans remise en cause des modalités de vote.

Tous les documents qui vous sont présentés ont été examinés par votre Conseil de surveillance, qui n'a pas d'autres observations à formuler.

Nous invitons donc les associés à approuver l'ensemble des résolutions ordinaires et extraordinaires qui leur sont proposées.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration. Cela évitera les frais de convocation d'une seconde Assemblée Générale à la charge de notre SCPI.

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



6 – RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
AEW PATRIMOINE SANTÉ
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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 clos le 31 décembre 2024, 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 Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Comme précisé dans la note « Méthodes retenues pour la valorisation des immeubles » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs actuelles. Ces valeurs actuelles ont été arrêtées par la Société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier.

Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la Société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la Société de gestion.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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 établi par 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 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.

□ Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

□ 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 civile de placement immobilier 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. 821-55 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 civile de placement immobilier.

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 Société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la Société de gestion 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 civile de placement immobilier 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.

Fais à Paris La Défense, le 30 avril 2025
Le Commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA
Baptiste KALASZ

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée Générale
AEW PATRIMOINE SANTÉ
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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.

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

Conventions passées au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention passée 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

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

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 2024, cette commission représente une charge de 1 900 530 € ;
- une commission de gestion de 6 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI.
Au titre de l'exercice 2024, cette commission représente une charge de 295 850 € ;
- 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 2024 ;
- 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 2024 ;
- 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 2024.

Fais à Paris La Défense, le 30 avril 2025
Le Commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA
Baptiste KALASZ



7 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2025

ORDRE DU JOUR

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 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 2024.
- 2 Affectation du résultat.
- 3 Prélèvement sur la prime d'émission.
- 4 Lecture et approbation du rapport du Commissaire aux comptes relatif aux conventions soumises à l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.
- 5 Approbation de la valeur comptable, de la valeur de réalisation et de la valeur de reconstitution déterminées par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 6 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2024.
- 7 Quitus à la Société de gestion.
- 8 Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 9 Modification de l'autorisation donnée par l'Assemblée Générale du 17 décembre 2021 à la Société de gestion de recourir à l'endettement.
- 10 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 11 Mise en conformité de l'article 2 des statuts avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 12 Autorisation donnée à la Société de gestion en vue de la modification de la stratégie d'investissement et de la mise à jour corrélative de la Note d'information.
- 13 Mise en conformité de l'article 24 des statuts avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024.
- 14 Mise en conformité des articles 24, 25 et 26 des statuts avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025.

LES RÉOLUTIONS

□ De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

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 2024.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 3 963 089,00 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 747 563,86 € et de l'affectation de la prime d'émission de 181 530,05 € conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 4 892 182,91 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 3 832 944,50 € ;
- au report à nouveau, une somme de 1 059 238,41 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 42,00 €.

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2025 et le 31 décembre 2025, d'un montant de 10,05 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024.

Quatrième 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.

Cinquième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, et conformément à l'article 24 des statuts encore applicable au jour de la présente Assemblée, approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu'elles ont été déterminées par la Société de gestion, à savoir :

- la valeur nette comptable qui ressort à 89 879 164 €, soit 852,71 € pour une part ;
- la valeur de réalisation qui ressort à 91 782 431 €, soit 870,77 € pour une part ;
- la valeur de reconstitution qui ressort à 109 175 515 €, soit 1 035,78 € pour une part.

Sixième 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 2024 à la somme de 73 782 800 €.

Septième 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 2024.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, connaissance prise des dispositions de l'article 422-201 du Règlement général de l'AMF et du nombre de postes à pourvoir au Conseil de surveillance (soit 7), décide de nommer en qualité de membre du Conseil de surveillance, pour une durée de trois années qui expirera à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire de la SCPI statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les 7 candidats suivants ayant reçu le plus grand nombre de voix :

CANDIDATS	NOMBRE DE VOIX	ÉLU	NON ÉLU
M. Jean-Luc BRONSART (R)	-	-	-
M. Éric FREUDENREICH (R)	-	-	-
MIC INSURANCE COMPANY, représentée par M. Renaud de COQUEREAUMONT (R)	-	-	-
RETRAITE SUPPLÉMENTAIRE BANQUE POPULAIRE, représentée par M. Emmanuel LAVENTURE (R)	-	-	-
SCI CYNOSURA, représentée par M. Hervé FOULT (R)	-	-	-
M. Sylvain DUQUÉNOIS (C)	-	-	-
Mme Claire RINGWALD (C)	-	-	-
M. Richard VEBER (C)	-	-	-

(R) : Candidat en renouvellement
(C) : Nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votant par correspondance à l'Assemblée. Par ailleurs, en cas de partage des voix, le candidat élu sera celui possédant le plus grand nombre de parts ou, si les candidats en présence possèdent le même nombre de parts, le candidat le plus âgé.

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, conformément aux dispositions de l'article L. 214-101 du Code monétaire et financier, autorise la Société de gestion, au nom et pour le compte de la SCPI, à contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un plafond de 40 % de la dernière valeur de réalisation arrêtée et publiée par la Société de gestion conformément à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier.

Par ailleurs, la Société de gestion est autorisée à octroyer toutes sûretés et garanties sur les actifs de la SCPI et à souscrire tous contrats de couverture de taux au bénéfice des banques prêteuses.

Cette décision annule et remplace la précédente autorisée par l'Assemblée Générale du 17 décembre 2021 et demeure valable jusqu'à décision contraire.

Dixième 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.



□ De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Onzième Résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 8 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant notamment les articles L. 214-114 et L. 214-115 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 2 des statuts relatif à l'objet social de la Société comme suit :

« ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet en France et à l'étranger dans les conditions prévues par la note d'information :

- l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif ;
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elle fait construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, elle peut procéder à des travaux de toute nature dans ces 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 acquérir des équipements ou installations nécessaires à l'utilisation des immeubles.

Elle peut, en outre, 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.

À titre accessoire, la Société peut acquérir, directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite.

La Société peut détenir les actifs visés au I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier dans les conditions prévues par la Note d'information et peut consentir sur ses actifs des garanties nécessaires à la conclusion des contrats relevant de son activité (notamment ceux relatifs à la mise en place des emprunts). »

Douzième Résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et connaissance prise de la Note d'information de la SCPI, autorise la Société de gestion, sous la condition suspensive de la publication du décret d'application de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article R. 214-156 du Code monétaire et financier et de l'obtention du visa de l'Autorité des marchés financiers sur la Note d'information conformément à l'article 422-223 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, à modifier la stratégie d'investissement de la SCPI comme suit :

« 3. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

a. Politique d'investissement immobilier

(...)

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

- **des parts de sociétés de personnes non admises aux négociations sur un marché réglementé des parts ou actions de sociétés visées au 2° et 2°bis du I de l'article L. 214-115 du Code monétaire et financier (telles que des SCI, SAS, etc.) 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.

À titre accessoire, la SCPI peut détenir directement ou indirectement, en vue de leur location, des meubles meublants, des biens d'équipement ou tous biens meubles affectés aux immeubles détenus et nécessaires au fonctionnement, à l'usage ou à l'exploitation de ces derniers, ainsi que procéder à l'acquisition directe ou indirecte, l'installation, la location ou l'exploitation de tout procédé de production d'énergies renouvelables, y compris la revente de l'électricité produite. »

L'Assemblée Générale donne par ailleurs tous pouvoirs à la Société de gestion afin d'apporter en conséquence toutes modifications nécessaires à la note d'information de la SCPI.

Treizième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 11 de l'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 modifiant l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier, décide de modifier en conséquence l'article 24 des statuts relatif à la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire comme suit :

« ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle approuve les comptes de l'exercice écoulé, statue sur l'affectation et la répartition des bénéfices, **et approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.**

(...) »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

Quatorzième résolution

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et afin de se mettre en conformité avec l'article 4 de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 modifiant l'article L. 214-103 du Code monétaire et financier, sous la condition suspensive du dépôt devant le Parlement d'un projet de loi de ratification de ladite ordonnance dans le délai prévu par l'article 22 de la loi n° 2024-537 du 13 juin 2024, décide de modifier en conséquence les articles 24 et 25 des statuts relatifs aux Assemblées Générales ainsi que l'article 26 des statuts relatif à la consultation par correspondance comme suit :

■ Modification de l'article 24 des statuts

« ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

(...)

Elle délibère sur toutes propositions, portées à l'ordre du jour, qui ne sont pas de la compétence de l'Assemblée générale extraordinaire. **Pour délibérer valablement sur première convocation, l'Assemblée générale ordinaire doit se composer d'un nombre d'associés représentant au moins un quart du capital social.**

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

L'Assemblée Générale Ordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 24 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

■ Modification de l'article 25 des statuts

« ARTICLE 25 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

(...)

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Extraordinaire sur première convocation doit être composée d'associés représentant au moins la moitié du capital social. L'Assemblée Générale Extraordinaire peut se tenir sans qu'un quorum soit requis, et ses décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition de quorum n'est pas remplie, il est convoqué sur deuxième convocation une nouvelle Assemblée qui se réunit au moins 6 jours après la date de l'insertion de l'avis de convocation ou la date d'envoi de la lettre de convocation. La nouvelle Assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance, mais seulement sur les questions portées à l'ordre du jour de la première réunion.

Les autres dispositions de l'article 25 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

■ Modification de l'article 26 des statuts

« ARTICLE 26 - CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE

(...)

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'associés ayant fait connaître leur décision.

Les autres dispositions de l'article 26 des statuts demeurent inchangées.

L'Assemblée Générale autorise la Société de gestion à modifier en conséquence la note d'information de la SCPI.

□ 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 avril 2022.



□ Société de gestion de portefeuille

SAS au capital de 2 328 510 €
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
www.aewpatrimoine.com

Signatory of:

