



M2S

RAPPORT ANNUEL

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**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

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Madame Vanessa ROUX-COLLET

SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ

CONSEIL DE SURVEILLANCE

Président :

Monsieur Éric FREUDENREICH

Vice-président :

Monsieur Jean-Luc BRONSART

Membres du Conseil :

Monsieur Patrice BELLOTTI

Caisse Régionale d'Assurances Mutuelles Agricoles
Bretagne-Pays de la Loire, représentée par
M. Pascal OUVRARD

MIC Insurance Company, représentée par
M. Renaud de COQUERAUMONT

Retraite Supplémentaire Banque Populaire,
représentée par M. Emmanuel LAVENTURE

SCI CYNOSURA, représentée par M. Hervé FOULT

COMMISSAIRE AUX COMPTES

Titulaire :

MAZARS, représentée par Monsieur Baptiste KALASZ

EXPERT EXTERNE EN ÉVALUATION IMMOBILIÈRE

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

DÉPOSITAIRE

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES

SOMMAIRE

01

RAPPORT DE GESTION 4

Éditorial	4
Les données essentielles au 31 décembre 2023	8
Le patrimoine immobilier	10
Les résultats et la distribution	13
Le marché des parts	14

02

COMPTES ANNUELS ET ANNEXE 16

Les comptes	16
L'annexe aux comptes annuels	19

03

LES AUTRES INFORMATIONS 21

Évolution par part des résultats financiers au cours des deux premiers exercices	21
Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM »	22
Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852 (« Taxonomie »)	23

04

ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW 27

05

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE 28

06

RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 30

Le rapport sur les comptes annuels	30
Le rapport spécial sur les conventions réglementées	32

07

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2024 33

Ordre du jour	33
Les résolutions	33

01 - RAPPORT DE GESTION

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER

Directeur de la Division
Patrimoine - AEW

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 2023.

Ces 4 dernières années ont été fortement marquées par la pandémie de Covid-19, puis par la guerre en Ukraine. Ces événements, qui ont entraîné des perturbations majeures dans les chaînes de production et d'approvisionnement, ont provoqué notamment l'envolée du prix des matières premières et la crise énergétique, qui se sont traduites par une accélération de l'inflation. Afin de juguler les hausses de prix, les banques centrales n'ont eu d'autre choix que de remonter leurs taux directeurs.

Cette politique volontariste menant à une remontée significative des taux longs, qui avaient été maintenus à des niveaux historiquement bas ces dernières années, a induit deux conséquences.

D'une part, un ajustement à la baisse des prix immobiliers, les investisseurs exigeant une augmentation des rendements immobiliers pour conserver une prime de risque par rapport aux taux dits « sans risque ».

Ainsi, en matière de bureaux, les taux de rendement des meilleurs actifs dits « prime » se fixent à 4,5 % en région parisienne, 5,5 % en province et 6,3 % à La Défense, en augmentations respectives de 110 points de base (pdb), 170 et 135. En matière de commerces, les taux prime des pieds d'immeubles et des centres commerciaux atteignent 4,50 % (+110 pdb) et 5,25 % (+75 pdb) et ceux des parcs d'activités commerciales, restés relativement stables depuis le 2^e trimestre 2022, s'établissent à 5,75 % (+55 pdb).

D'autre part, une hausse des coûts de financement qui a fortement pénalisé les investisseurs ayant recours à des crédits immobiliers (autrement dit utilisant l'effet de levier), en renchérissant le coût financier des opérations et en venant parfois limiter la capacité de certains acteurs du marché immobilier à se refinancer.

Les phénomènes ci-dessus ont entraîné un comportement attentiste des acheteurs, qui, se faisant moins nombreux, ont donc initié une baisse globale et mécanique du nombre de transactions et de la valeur des biens immobiliers par le jeu de l'offre et de la demande.

Le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise affiche ainsi une baisse brutale de 40 % par rapport à 2022, avec un total de 21,3 Mds€ investis. La baisse est particulièrement sensible en logistique (-61 %) et en bureaux (-42 %).

À noter que le secteur des commerces a fait preuve de plus de résilience, représentant 27 % de l'investissement, soit 5,7 Mds€ investis en 2023, montant équivalent à 2022 qui avait marqué une reprise des investissements en commerces. Il intègre néanmoins 2 Mds€ de transactions des géants du luxe LVMH et Kering.

Les marchés immobiliers sont par nature hétérogènes. Par conséquent, l'impact de la baisse des valorisations ne s'est pas répercuté de la même manière sur les différentes typologies d'actifs et dans les différentes géographies. Par exemple, les actifs de bureaux situés dans les principaux quartiers centraux d'affaires ont été moins impactés que ceux situés en périphérie. En effet, les locataires des bureaux restent à la recherche des emplacements prime et des actifs de qualité offrant des services adaptés au développement du travail hybride et intégrant les critères ESG.

Quant aux actifs de commerces, ils sont impactés depuis plusieurs années par le développement de l'e-commerce qui transforme les modèles de consommation, avec notamment le développement de l'omnicanalité. Par conséquent, les points de vente physiques connaissant une plus forte pression sur leur chiffre d'affaires, ce qui augmente le risque porté par les propriétaires des murs, ont déjà connu un ajustement à la baisse de leurs valeurs et ont donc logiquement été moins impactés par la hausse des taux car offrant déjà des rendements attractifs par rapport aux taux « sans risque ».

Au-delà des mouvements de taux, l'immobilier est une classe d'actifs qui n'échappe pas aux cycles économiques même si elle présente généralement une moindre volatilité. Ainsi, les mutations de l'immobilier liées à une évolution des besoins des utilisateurs ou aux changements induits par les impératifs du développement durable entraînent des variations de valeur selon les cycles de vie des immeubles et les besoins en investissement.

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 marché de l'investissement en immobilier de santé en France est un marché de niche qui se développe et s'articule principalement autour des résidences seniors (RSS) suivies des établissements spécialisés comme les EHPAD.

Le volume d'investissement en résidences seniors a diminué de -68 % par rapport à 2022, passant de 563 M€ à 182 M€. Une augmentation constante du parc de RSS en France est néanmoins prévue jusqu'en 2026, avec une croissance d'environ 50 % du nombre de résidences entre 2023 et 2026.

En ce qui concerne les établissements de santé médicalisés, le volume d'investissement a atteint un niveau remarquable de 445 M€. Cette augmentation a été majoritairement portée par l'entreprise américaine Praemia Healthcare qui a effectué un ensemble d'investissements partiels à hauteur de 360 M€ dans 16 actifs.

La flambée inflationniste a conduit la Banque centrale européenne à remonter ses taux directeurs avec une vigueur et une rapidité inédites. Cela a eu des répercussions substantielles sur le marché immobilier et par extension sur les fonds immobiliers non cotés tels que les SCPI et OPCI : fort ralentissement de la collecte et tensions sur les marchés secondaires à partir du 2^e trimestre, chute des investissements, baisse des valeurs d'expertises qui ont impacté les prix de souscription d'un tiers des SCPI.

La collecte brute des SCPI a ainsi atteint 7,7 Mds€ sur l'ensemble de l'année 2023, contre 11,63 Mds€ en 2022 (-34 %). Elle est dominée à environ 42 % par les SCPI diversifiées. Suivent ensuite les SCPI à prépondérance bureaux pour 33 %, puis santé/éducation pour 13 %, logistique pour 5 %, commerce pour 4 %, résidentiel à 2 % et hôtels/tourisme/loisirs pour 1 %.

Cette collecte doit par ailleurs être relativisée par une décollecte plus conséquente qu'à la normale. Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une hausse des demandes de rachats qui s'est accentuée au second semestre, entraînant un recul des souscriptions nettes.

Ainsi, compte tenu des retraits de l'année (2 Mds€), la collecte nette annuelle des SCPI est ramenée à 5,7 Mds€, contre 10,2 Mds€ en 2022 (-44 %).

Au 31 décembre, la valeur des parts en attente de retrait s'élève à 2,1 Mds€, concentrée sur près de la moitié des SCPI du marché. Cela représente 2,3 % de la capitalisation nationale, à comparer à une moyenne historique de l'ordre de 0,2 %.

Quant aux OPCI, la tendance de fin 2022 s'est confirmée en 2023 avec l'entrée en décollecte dès le 1^{er} trimestre. Le total de la décollecte avoisine les 3 Mds€, avec une accélération du phénomène au fil des trimestres. De fait, la capitalisation des OPCI s'établit à 15,3 Mds€ à fin 2023, en recul de 25 % par rapport au début de l'année.

Au total, la capitalisation cumulée des fonds immobiliers non cotés destinés au grand public (SCPI et OPCI) atteint désormais 105,4 Mds€ (110 Mds€ en début d'année). En dépit du contexte, la capitalisation des SCPI reste significative à 90,1 Mds€.

Au cours de ce second exercice d'existence, AEW PATRIMOINE SANTÉ a poursuivi l'augmentation de son capital et initié sa première acquisition.

Les capitaux collectés, à 84 727 250 €, sont en progression de 60 % par rapport au début de l'exercice, soit une collecte nette sur l'année avoisinant 32 M€.

Signe notable de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2023, contre 2,4 % de la capitalisation au niveau national des SCPI.

Si aucun investissement immobilier n'a été finalisé durant l'exercice, un actif qualitatif et emblématique qui constituera le socle du patrimoine est sous promesse d'achat en fin d'année. L'acte authentique d'acquisition sera signé à la mi-janvier 2024.

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.

Le résultat, sans commune mesure par rapport à l'exercice précédent, s'établit à 2 102 578 €, contre -3 873 € en 2022. Cette progression substantielle est à corréliser avec les revenus financiers, qui dans un contexte de taux redevenus nettement positifs, s'élèvent à 2 229 955 € contre 23 809 € en 2022.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2023, la distribution nette s'établit à 35,05 €. Elle intègre, outre la distribution du revenu courant (uniquement financier), un prélèvement de 13 € sur le compte prime d'émission. AEW PATRIMOINE SANTÉ ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après l'acquisition d'actifs générateurs de loyers, soit en 2024.

Le report à nouveau (réserves) est à 8,81 € par part et il représente en fin d'exercice près de 3 mois de dernière distribution courante.

Le taux de distribution 2023 se fixe à 3,51 %. La phase de constitution dans laquelle se trouve AEW PATRIMOINE SANTÉ ne permet pas encore de comparer ses performances à celles des autres SCPI plus anciennes.

Rappelons qu'AEW PATRIMOINE SANTÉ bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG). AEW a bon espoir que d'inscrire la SCPI dans cette trajectoire « verte » sera à terme un gage de qualité complémentaire et un avantage concurrentiel.

Il vous est par ailleurs proposé, dans le cadre d'une **Assemblée Générale Extraordinaire** et en concertation avec votre Conseil de surveillance, de vous prononcer sur des modifications statutaires visant notamment à améliorer la liquidité de votre SCPI et à apporter une clarification sur le bénéficiaire des distributions en cas de démembrement des parts.

Nous vous proposons en effet d'introduire un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait qui permettrait de compenser les demandes de retrait avec des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze mois précédant la période de compensation en cours. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions.

L'introduction d'un tel mécanisme, validé par l'Autorité des marchés financiers, a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, afin d'empêcher que ne soient activés d'autres mécanismes de gestion de la liquidité. Cette faculté offrira donc une flexibilité supplémentaire à la Société de gestion et devrait permettre le renforcement du bon fonctionnement et de la résilience de la SCPI.

Nous vous proposons de modifier en conséquence les articles 7, 9.1 et 9.2 de vos statuts et d'autoriser la Société de gestion à procéder à toutes les modifications nécessaires de la Note d'information.

En l'absence de dispositions relatives à la répartition du résultat en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, nous vous proposons d'insérer dans l'article 30 des statuts des dispositions prévoyant qu'en pareil cas, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la SCPI ou de plus-values provenant de la vente desdits immeubles.

Nous vous proposons également de prévoir qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau et non pas supportées par les associés comme cela figure actuellement dans les statuts.

Enfin, disposition technique, nous vous proposons de modifier le calcul de la valeur de retrait à compter du 1^{er} juillet 2024 et en conséquence l'article 9.2 des statuts, de manière que la valeur de retrait corresponde au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription TTC et non plus HT. Pour conserver l'égalité entre les porteurs de parts, le traitement comptable des retraits de parts nécessite d'effectuer le calcul de la valeur de retrait en TTC compte tenu des régimes de TVA différents pouvant s'appliquer aux baux des locataires de votre SCPI et donc par transparence à 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 2023

Chiffres clés

Date de création :
**17 décembre
2021**

Terme statutaire :
2120

Nombre d'associés :
1 673

Nombre de parts :
84 809

Capital social :
59 366 300 €

Capitaux propres :
78 014 352 €

Capitaux collectés :
84 727 250 €

Ratio dettes
et autres
engagements :
0 %

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

Capitalisation
au prix de
souscription :
84 809 000 €

Valeur de retrait
de la part :
925,00 €

Parts en attente
de retrait :
-

Patrimoine

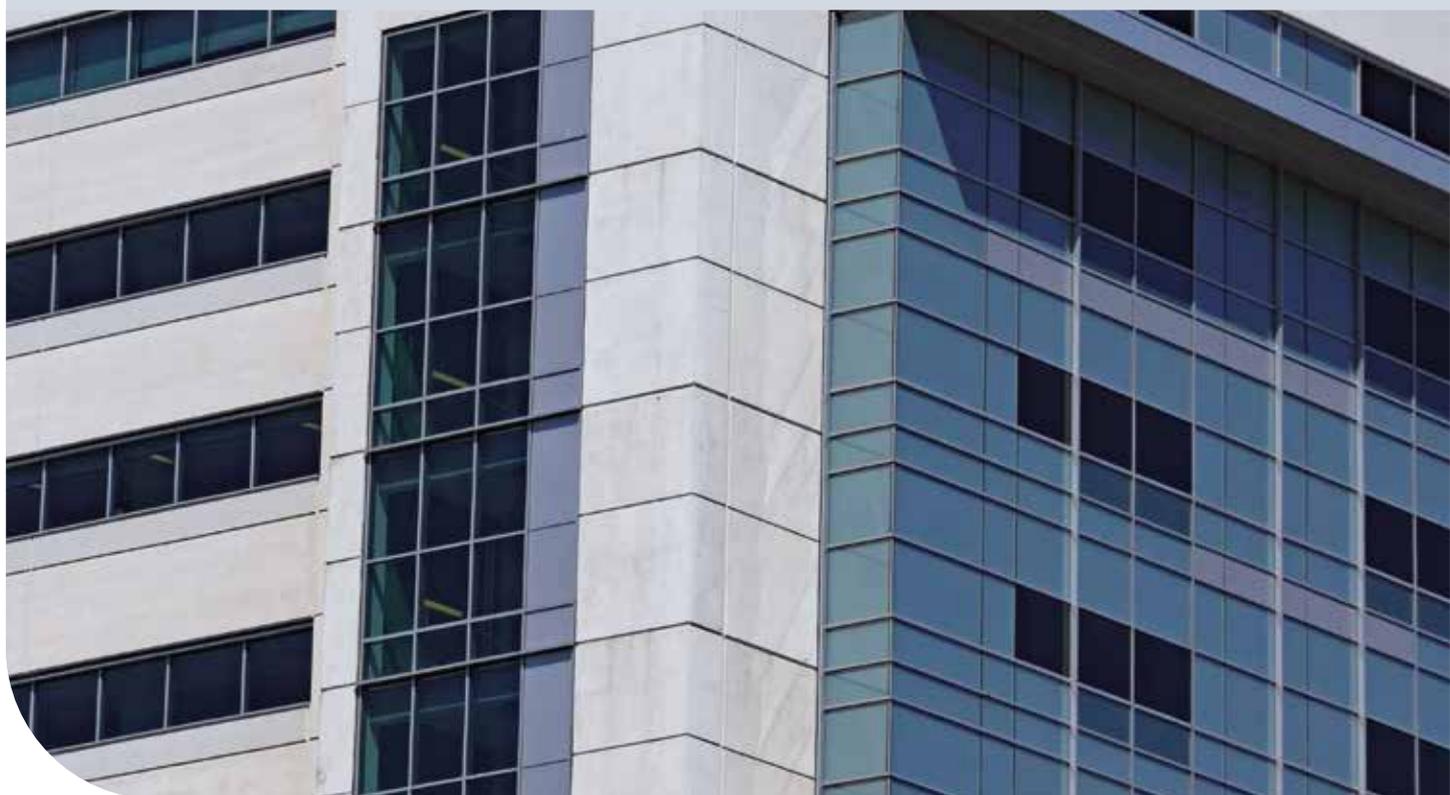
Nombre
d'immeubles :
-

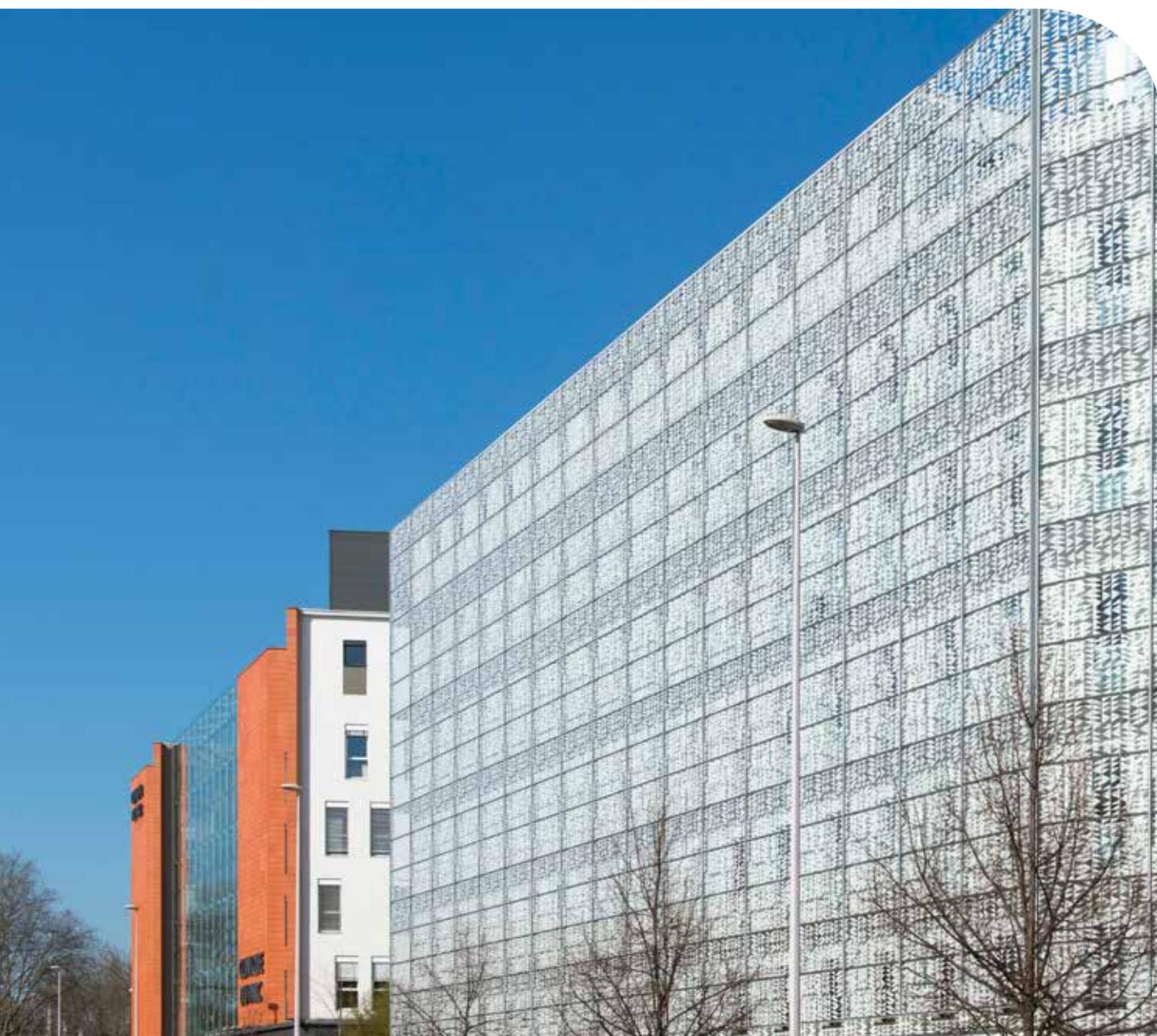
Compte de résultat

Résultat
de l'exercice :
2 102 578 €
**soit 24,79 € par
part** (calculé sur
le nombre de parts
moyen)

Revenu distribué :
1 355 014 €
**soit 22,05 € par
part** (pour une part
en jouissance au
1^{er} janvier 2023)

Prime d'émission
distribuée :
13,00 € par part
(pour une part
en jouissance au
1^{er} janvier 2023)

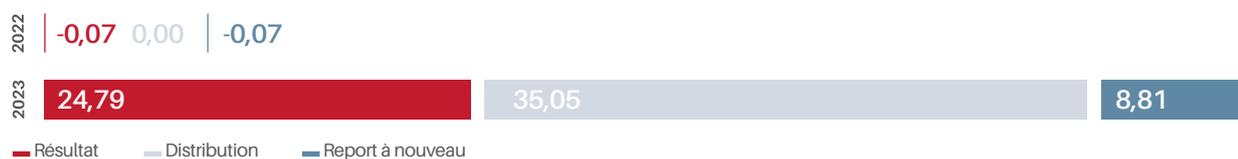




Valeurs significatives

En euros	Global	Par part	Variation 2023/2022
Valeur comptable	78 014 352	919,88	-1,94 %
Valeur vénale/expertise	-	-	-
Valeur de réalisation	78 052 488	920,33	-1,89 %
Valeur de reconstitution	85 771 965	1 011,35	-0,28 %

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 19,9 M€ sur la base de la valeur de réalisation approuvée par l'Assemblée Générale du 22 juin 2023).

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.

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

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

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

Par ailleurs, 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 a souhaité mettre en œuvre activement sa démarche environnementale en adhérant aux principes de l'investissement responsable des Nations unies (PRI).

AEW joue également un rôle central dans les différentes associations et groupes de place faisant évoluer les pratiques ESG en immobilier. AEW est 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.

Investissements

En début d'année 2023, AEW PATRIMOINE SANTÉ disposait d'un solde à investir de 49,8 M€.

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.

Ainsi, un actif qualitatif et emblématique est sous promesse d'achat en fin d'exercice.

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.

L'acte authentique d'acquisition sera signé à la mi-janvier 2024, pour un montant avoisinant 73 M€ droits inclus et un taux de rendement immobilier de 5,6 %.

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

En euros	Total au 31/12/2022	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés (en €)	52 975 250	30 992 785	83 968 035
+ Divers	-	7 050	7 050
- Commissions de souscription	-3 198 570	-3 509 727	-6 708 297
= Sommes restant à investir	49 776 680	27 490 108	77 266 788

AEW PATRIMOINE SANTÉ présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 77 266 788 €.

Cependant, compte tenu de l'acquisition sous promesse, le solde réellement disponible serait de l'ordre de 4 M€.

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.

Dettes et autres engagements



Valeur de réalisation
100 %

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).

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

Valeurs significatives du patrimoine

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

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

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

Sur la base des expertises (actualisations, expertises quinquennales ou initiales) des immeubles détenus en

direct et de l'Actif Net Réévalué des sociétés contrôlées, il a été procédé à la détermination de trois valeurs :

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

Au 31 décembre 2023, la SCPI ne possédant pas d'actifs immobiliers, aucune expertise n'a été diligentée.

En euros	Valeur comptable	Valeur de réalisation	Valeur de reconstitution
Autres éléments d'actifs	78 014 352	78 052 488	78 052 488
Commission de souscription théorique	-	-	7 719 477
Total global	78 014 352	78 052 488	85 771 965
Nombre de parts	84 809	84 809	84 809
Total en euros ramené à une part	919,88	920,33	1 011,35

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2023 (1 000,00 €) est inférieur de 1,1 % à la valeur de reconstitution par part (1 011,35 €).

La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2023 (925,00 €) est supérieure de 0,5 % à la valeur de réalisation par part (920,33 €).

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



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat, sans commune mesure par rapport à l'exercice précédent, s'établit à 2 102 578 € contre -3 873 € en 2022. Cette progression substantielle est à corréliser avec les revenus financiers, qui dans un contexte de taux redevenus nettement positifs, s'élèvent à 2 229 955 € contre 23 809 € en 2022.

Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2023, la distribution nette s'établit à 35,05 €. Elle intègre, outre la distribution du revenu courant (uniquement financier), un prélèvement de 13 € sur le compte prime d'émission. AEW PATRIMOINE SANTÉ ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après l'acquisition d'actifs générateurs de loyers, soit en 2024.

Le report à nouveau (réserves) est à 8,81 € par part et il représente en fin d'exercice près de 3 mois de dernière distribution courante. Le taux de distribution 2023 se fixe à 3,51 % et demeure difficilement comparable avec ceux des autres SCPI plus anciennes.

Les capitaux en attente d'investissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. Dans un contexte de taux qui sont redevenus nettement positifs, les revenus financiers s'élèvent à 2 229 955 €, contre 23 809 € en 2022. AEW PATRIMOINE SANTÉ ne pourra reverser aux associés des revenus fonciers qu'après l'acquisition d'actifs générateurs de loyers, soit en 2024.

Compte tenu des produits financiers précités les résultats 2023 et 2022 sont difficilement comparables.

Ainsi, le résultat 2023 s'établit à 2 102 578 € contre -3 873 € en 2022.

Au total, le montant distribué en 2023, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, se compose :

- d'un revenu courant (uniquement financier) d'un montant de 22,05 € par part ;
- et d'un prélèvement sur la prime d'émission d'un montant de 13 € (39 % du montant distribué) ;
- soit un montant total distribué de 35,05 € par part.

L'Assemblée Générale Ordinaire du 7 octobre 2022 a autorisé la Société de gestion à effectuer des distributions, entre janvier 2023 et janvier 2024, prenant la forme de prélèvements sur le compte de prime d'émission.

Ces distributions pouvaient s'élever à un montant maximum de 30 € par part, en fonction des dates de souscriptions des associés.

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

Le revenu courant distribué (22,05 €) est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 24,79 €.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2023, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 747 564 €, soit 8,81 € par part (sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2023), 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.

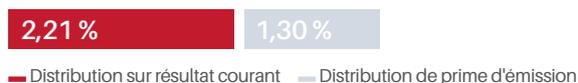
Le taux de distribution 2023 d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'établit à 3,51 %.

À l'échelon national, le taux de distribution national calculé pour l'ensemble des SCPI à prépondérance santé et éducation s'établit à 4,54 % pour 2023.

Toutefois, la phase de constitution dans laquelle se trouve AEW PATRIMOINE SANTÉ ne permet pas encore de comparer ses performances à celles des autres SCPI plus anciennes.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 3,51 %



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

(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 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.

Les capitaux collectés, à 84 727 250 €, sont en progression de 60 % par rapport au début de l'exercice, soit une collecte nette sur l'année avoisinant 32 M€.

L'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 2 mai 2022.

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

Sur l'exercice 2023, 31 846 parts ont été souscrites par 1 179 associés, soit une collecte brute de 31 846 000 €, en retrait de 40 % par rapport à l'exercice précédent.

Affectées par un ajustement des valeurs des actifs immobiliers depuis le début d'année 2023, les SCPI ont globalement été confrontées à une baisse des souscriptions qui s'est accentuée au second semestre. Ainsi, 70 % de la collecte brute d'AEW PATRIMOINE SANTÉ a été réalisée au premier semestre.

Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 31 752 000 €, en baisse de 40 % par rapport à 2022.

Les capitaux collectés, à 84 727 250 €, sont ainsi en progression de 60 % par rapport au début de l'exercice.

Au 31 décembre 2023, le capital social de la SCPI est de 59 366 300 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 octobre 2022.

Le capital est réparti entre 1 673 associés et est détenu à hauteur de 50,5 % par des personnes physiques et de 49,5 % par des personnes morales.

Le plus gros porteur de parts détient 35 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 50 000 € (50 parts) au prix de souscription en vigueur.

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

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

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

Le détail des augmentations de capital

En euros	Opérations	Nombre de parts émises (en cumulé)	Capital social (nominal)	Capitaux collectés (nominal + prime d'émission)
Au 31/12/2022	Société ouverte	53 057	37 139 900	52 975 250
Au 31/12/2023	Société ouverte	84 809	59 366 300	84 727 250

L'évolution du capital

• **Date de création** : 17 décembre 2021

• **Capital initial** : 763 000 €

• **Nominal de la part** : 700,00 €

En euros	Montant du capital nominal au 31/12	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	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 ⁽¹⁾
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

(1) Diminué des retraits réalisés.

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

L'activité du marché secondaire

En 2023, 94 parts détenues par 5 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 94 000 € en valeur de souscription. Signe notable de la confiance des associés et de la fluidité des retraits, aucune part n'est en attente de retrait au 31 décembre 2023, contre 2,4 % du capital au niveau national.

Au 31 décembre 2023, aucune part n'est en attente de retrait, contre 2,36 % de la capitalisation au niveau national.

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 2023, de 0,18 %.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2023 est de 0,11 %.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2023 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 retraits en suspens	Rémunération de la Société de gestion sur les cessions, les retraits (en € HT)
2022	0	0,00 %	-	-
2023	94	0,18 %	-	242



02 - COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2023 (en €)

État du patrimoine	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs bilantielles 31/12/2023	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2023	Valeurs bilantielles 31/12/2022	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2022
Placements immobiliers	0	0	0	0
Total I : Placements immobiliers	0	0	0	0
Immobilisations financières	0	0	0	0
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Autres créances	4 480 863	4 480 863	645 161	645 161
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	71 383 282	71 421 418	46 025 514	46 025 514
Autres disponibilités	3 691 053	3 691 053	4 077 354	4 077 354
Total III	79 555 199	79 593 335	50 748 030	50 748 030
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes d'exploitation	-371 271	-371 271	-264 323	-264 323
Dettes diverses	-1 227 074	-1 227 074	-710 900	-710 900
Total IV	-1 598 345	-1 598 345	-975 223	-975 223
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	57 498	57 498	0	0
Total V	57 498	57 498	0	0
Capitaux propres comptables (I+II+III+IV+V)	78 014 352	-	49 772 807	-
Valeur estimée du patrimoine ⁽²⁾	-	78 052 488	-	49 772 807

(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 2023 (en €)

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation de clôture 2022	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation de clôture 2023
Capital				
Capital souscrit	763 000	-	0	763 000
Capital en cours de souscription	36 376 900	-	22 226 400	58 603 300
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	245 250	-	-759 215	-513 965
Primes d'émission en cours de souscription	15 590 100	-	9 525 600	25 115 700
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-3 198 570	-	-3 502 677	-6 701 247
Report à nouveau	0	-	-	0
Résultat en instance d'affectation	-3 873	3 873	0	0
Résultat de l'exercice	-	-	2 102 578	2 102 578
Acomptes sur distribution ⁽¹⁾	0	0	-1 355 014	-1 355 014
Total général	49 772 807	3 873	28 237 672	78 014 352

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2024.



Le compte de résultat au 31 décembre 2023 (en €)

Compte de résultat	Exercice 2023 31/12/2023	Exercice 2022 31/12/2022
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Produits annexes	2	1
Total I : Produits immobiliers	2	1
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Autres charges immobilières	-25 466	-4 298
Total II : Charges immobilières	-25 466	-4 298
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	-25 464	-4 297
Produits d'exploitation		
Charges ayant leur contrepartie en produits	3 505 854	3 198 570
Total I : Produits d'exploitation	3 505 854	3 198 570
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-3 505 854	-3 198 570
Charges d'exploitation de la Société	-91 508	-23 385
Diverses charges d'exploitation	-10 004	0
Total II : Charges d'exploitation	-3 607 366	-3 221 955
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)	-101 512	-23 385
Produits financiers		
Autres produits financiers	2 229 555	23 809
Total I : Produits financiers	2 229 555	23 809
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
Résultat financier C = (I-II)	2 229 555	23 809
Produits exceptionnels		
Total I : Produits exceptionnels	0	0
Charges exceptionnelles		
Total II : Charges exceptionnelles	0	0
Résultat exceptionnel D = (I-II)	0	0
Résultat net (A+B+C+D)	2 102 578	-3 873

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 2023, la société a perçu un montant total de souscriptions s'élevant à 31,8 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.

Au 31 décembre 2023, la SCPI ne possède pas d'actifs immobiliers.

Valeurs mobilières de placement

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

Aucun immeuble n'a été acquis au cours de l'exercice 2023.

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2023.

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 2 158,55 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Le 16 janvier 2024, la SCPI a fait l'acquisition d'un actif immobilier à Lyon pour un prix d'acquisition de 68 384 k€ hors droits.

État des créances et des dettes au 31 décembre 2023 (en €)

Créances	31/12/2023	31/12/2022	Dettes	31/12/2023	31/12/2022
Locataires et comptes rattachés	0	0	Dettes financières	0	0
Créances fiscales	69 568	645 161	Fournisseurs	371 271	264 323
Fournisseurs débiteurs	991 971	0			
Autres débiteurs	3 419 325	0			
Autres créances	4 480 863	645 161	Dettes d'exploitation	371 271	264 323
			Autres dettes d'exploitation	10 000	0
			Associés	1 217 074	710 900
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	Dettes diverses	1 227 074	710 900
Total général	4 480 863	645 161	Total général	1 598 345	975 223

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2023 (en €)

Charges immobilières non récupérables	2023	2022
Charges non récupérables	25 466	4 298
Total des charges immobilières non récupérables	25 466	4 298

Charges immobilières récupérables	2023	2022
Total des charges immobilières récupérables	-	-

Charges d'exploitation	2023	2022
Honoraires Commissaires aux comptes	14 419	8 000
Honoraires Dépositaire	32 100	12 000
Cotisations	50	120
Autres frais	44 939	3 265
Total des honoraires & autres frais	91 508	23 385

Diverses charges d'exploitation	2023	2022
Indemnisation du Conseil de surveillance	10 000	-
Charges diverses	4	-
Total diverses charges d'exploitation	10 004	-

Commissions versées à la Société de gestion	2023	2022
Commissions de souscription	3 505 854	3 198 570
Total des commissions de la Société de gestion	3 505 854	3 198 570

Engagements hors bilan 2023 (en €)

	31/12/2023	31/12/2022
Engagements donnés	-	-
Actifs sous promesses de vente	64 964 800	-



03 - LES AUTRES INFORMATIONS

ÉVOLUTION PAR PART DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES DEUX PREMIERS EXERCICES

	2022	% du total des revenus	2023	% du total des revenus
Revenus				
Recettes locatives brutes	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %
Produits financiers avant P.L.	11,99	0,73 %	26,20	38,87 %
Produits divers	1 611,37	99,26 %	41,34	61,13 %
Total	1 623,37	100,00 %	67,63	100,00 %
Charges				
Commissions de gestion	1 611,37	99,26 %	41,34	61,13 %
Autres frais de gestion	11,78	0,73 %	1,20	1,77 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	2,17	0,13 %	0,30	0,44 %
Sous-total charges externes	1 625,32	100,12 %	42,84	63,34 %
Amortissements nets				
Patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Provisions nettes				
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	1 625,32	100,12 %	0,00	63,34 %
Sous-total charges internes	-0,23	-1,52 %	0,00	-73,49 %
Total des charges	15,02	99,90 %	42,34	92,79 %
Résultat courant	-1,95	-0,12 %	24,79	36,65 %
Variation du report à nouveau	-1,95	-0,12 %	8,81	19,03 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	22,05	17,63 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	10,92	8,73 %

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.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

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

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

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

Au 31 décembre 2023, 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 »)

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

- rémunérations fixes 2023 versées à l'ensemble des collaborateurs : 21 933 945 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2023 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs : 5 142 896 €.

L'effectif total en 2023 était de 314 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait en 2023 à 26 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2023 (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 : 4 836 875 € ;
- autres personnels identifiés : 850 692 €.

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	=	95 %
Levier selon méthode engagement	=	100 %

Experts immobiliers

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

- Expert en Évaluation
CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE
Responsabilité à hauteur 1 500 000 €

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

Dénomination du produit : SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ

Identifiant d'entité juridique : 969500AO443XMLTXNG04

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier avait-il un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___ % <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de ___ % d'investissements durables <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> 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<input type="checkbox"/> 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<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___ %	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables*

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

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

Les caractéristiques environnementales promues par le fonds sont les suivantes :

- **réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**
Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023 ;

- **réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**
Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023 ;
- **audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d'arbitrage)**
Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023 ;
- **amélioration de la performance ESG globale**
Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

Thème	Indicateur	Valeur 2022	Valeur 2023	Unité
Énergie	% bâtiments tertiaires de plus de 1000 m ² avec audit énergétique	Non applicable	Non applicable	%
	% bâtiments tertiaires de plus de 1000 m ² avec audit énergétique et plan d'action énergétique	Non applicable	Non applicable	%
	% bâtiments ayant déjà atteint l'objectif de réduction des consommations énergétiques	Non applicable	Non applicable	%
Environnement	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1	Non applicable	Non applicable	%
	% en valeur des bâtiments avec audit environnemental phase 1 et plan d'action nécessaire défini	Non applicable	Non applicable	%
Performance ESG	% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	Non applicable	Non applicable	%
	Notation ESG du portefeuille immobilier	Non applicable	Non applicable	Note/100

Le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023.

... Et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable.

Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?

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

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

Au 31 décembre 2023, le fonds n'a réalisé aucun investissement durable car il ne contient pas d'actif.

Les investissements durables visés contribuent aux objectifs suivants énoncés à l'article 9 du règlement Taxonomie :

- atténuation du changement climatique ;
- utilisation durable et la 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 ?

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023.

Le principe consistant « à ne pas causer de préjudice important » défini dans le SFDR sera pris en compte dans le processus des due diligences de la SCPI en intégrant les indicateurs suivants :

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

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

Concernant les minimums sociaux, les entreprises réalisant l'installation des systèmes hydro-économes sont toutes européennes et respectent donc les réglementations européennes (cf. question ci-dessous).

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

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023.

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

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

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023.

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

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

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023.

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

- lors de l'acquisition des actifs, en réalisant des études techniques, environnementales et énergétiques qui permettront d'identifier les principaux risques environnementaux éventuels et de définir, si besoin, les plans d'action permettant de les réduire ;

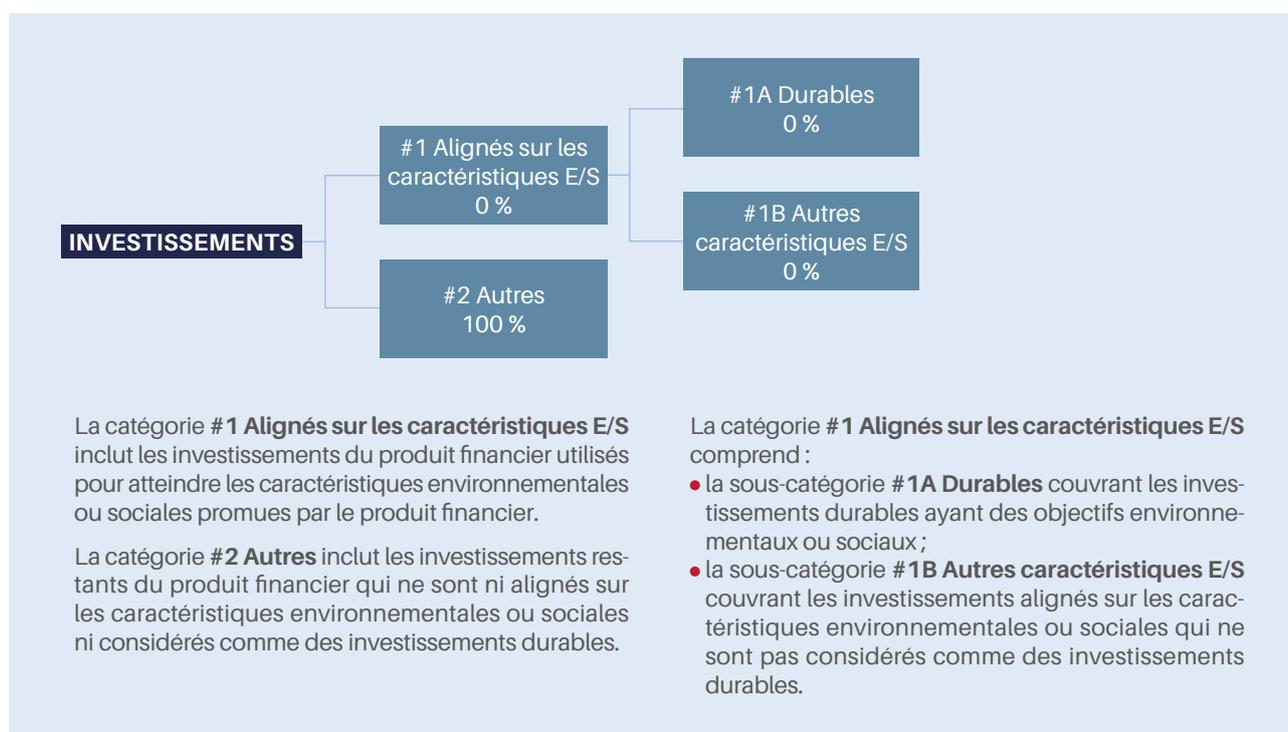
- en gestion, à travers la mise en œuvre progressive des plans d'action ESG.

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023.

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

Quelle était l'allocation des actifs ?



Sur la période 2023, le fonds n'a réalisé aucun investissement durable car il ne contient pas d'actif.

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

Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?

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

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

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

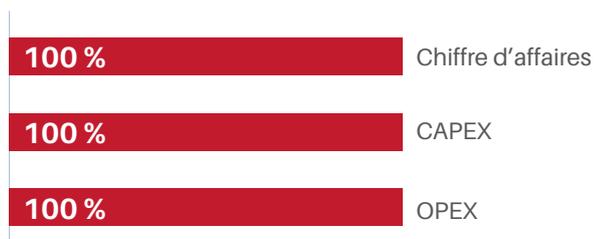
Le produit financier a-t-il investi dans des activités liées au gaz fossile et/ou à l'énergie nucléaire conformes à la taxonomie de l'UE ⁽¹⁾ ?

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

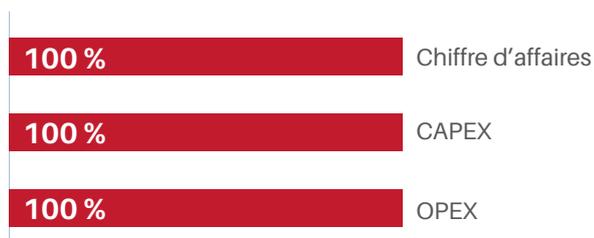
(1) Les activités liées au gaz fossile et/ou au nucléaire ne seront conformes à la taxonomie de l'UE que si elles contribuent à limiter le changement climatique (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE. L'ensemble des critères 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 rouge 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* 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*



Alignement des investissements sur la taxonomie, hors obligations souveraines*



— Non alignés sur la taxonomie

Ce graphique représente 100 % des investissements totaux.

* Aux fins de ces graphiques, les « obligations souveraines » comprennent toutes les expositions souveraines.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE ?

Non applicable.

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

Non applicable.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

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

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

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Non applicable, le fonds ne contient aucun actif au titre de l'année 2023.

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

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

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

Non applicable.

En quoi l'indice de référence 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 indices de l'objectif d'investissement durable ?

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôles repose notamment sur les principes suivants :

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

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.



05 - RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE

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 ; 2023 est donc son deuxième exercice. Durant cette période, le Conseil de surveillance s'est réuni le 31 mars et le 29 novembre, afin d'examiner l'activité de notre SCPI et 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, tout en soutenant la Société de gestion dans son approche prudente et sélective. Sa stratégie méthodique et sans précipitation lui a permis de réaliser un premier investissement de grande qualité, postérieurement à la clôture de l'exercice.

Le 29 mars 2024, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2023 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.

Le contexte économique

En 2023, dans un environnement marqué par des tensions géopolitiques et des taux d'intérêt élevés, les marchés immobiliers ont été fortement perturbés.

Ce contexte a notamment entraîné un ralentissement brutal des volumes d'investissement, les vendeurs attendant une baisse des prix et un ajustement concomitant des valorisations.

Collecte de capitaux

En 2023, la collecte nette d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'est élevée à 31 752 000 €, marquant une baisse de 40 % 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 44 % de la collecte nette sur la même période.

Au 31 décembre 2023, les capitaux collectés totalisaient 84 727 250 €, affichant une augmentation de 60 % depuis le début de l'exercice.

Un fait notable, dans un contexte de marché des SCPI marqué par une grande nervosité et un pic de 2,4 % 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

À la fin de l'exercice, notre SCPI disposait d'un solde à investir de 77,3 M€. Un premier actif de premier plan, la Clinique du Parc, était sous promesse d'achat pour un montant de 73 M€ et l'acquisition a été finalisée à la mi-janvier 2024. Située au cœur de Lyon, à proximité du Parc de la Tête d'Or, la clinique est exploitée par le premier opérateur privé de santé en France. Plusieurs de ses médecins et chirurgiens jouissent d'une renommée internationale.

Résultat et distribution

Pour son second exercice social, AEW PATRIMOINE SANTÉ a réalisé un bénéfice de 2 102 578 €, entièrement généré par des produits financiers. Bien que la remontée des taux d'intérêt ait impacté négativement les valorisations immobilières, elle a parallèlement amélioré la rentabilité des placements sans risque dans lesquels notre SCPI a placé sa trésorerie à investir.

La distribution a été arrêtée à 35,05 € par part, répartie entre 22,05 € de revenus financiers et 13 € prélevés sur le compte de prime d'émission, ce dernier étant financé par un abandon partiel de la commission de souscription de la Société de gestion.

Le taux de distribution pour 2023, calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix d'achat au 1^{er} janvier de l'année, est de 3,51 %. L'intégration des premiers revenus fonciers en 2024 devrait contribuer à améliorer significativement ce taux.

L'Assemblée Générale extraordinaire

Introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait

La Société de gestion nous propose d'introduire un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait qui permettrait de compenser les demandes de retrait avec des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours. Les demandes de retrait enregistrées sur un mois donné pourraient ainsi être compensées avec les fonds non encore investis dans des actifs immobiliers et issus des souscriptions.

L'introduction d'un tel mécanisme a pour objectif d'offrir un outil de liquidité supplémentaire à la Société de gestion, mis éventuellement en œuvre afin d'empêcher que ne soient activés d'autres mécanismes de gestion de la liquidité.

Lors de sa réunion, le Conseil de surveillance a estimé que ce projet est dans l'intérêt des porteurs de parts en offrant une flexibilité supplémentaire à AEW pour répondre aux demandes de retraits adressées par ces derniers et permettre le renforcement du bon fonctionnement et de la résilience de la SCPI. Le Conseil a par ailleurs noté que le mécanisme a récemment été validé par l'Autorité des marchés financiers.

Dans ce contexte, la Société de gestion nous propose de modifier en conséquence les articles 7, 9.1 et 9.2 de nos statuts.

Insertion dans les statuts de dispositions relatives à la répartition des distributions en cas de démembrement de la propriété des parts sociales et à l'affectation des pertes

Afin de clarifier la répartition du résultat en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, il nous est proposé d'insérer dans l'article 30 des statuts des dispositions prévoyant qu'en pareil cas, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la société ou de résultats exceptionnels provenant de la vente desdits immeubles (plus-value).

Par ailleurs il nous est proposé de prévoir dans ce même article 30 qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau au lieu d'être supportées par les associés.

Modification du calcul de la valeur de retrait

Il s'agit d'une disposition purement technique liée aux régimes différents de TVA pouvant s'appliquer à nos locataires et donc par transparence à notre SCPI.

En pratique, cela aura pour conséquence de diminuer la valeur de retrait actuelle de 15 €.

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 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

Éric FREUDENREICH

Le Président du Conseil de surveillance



06 - RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier AEW PATRIMOINE SANTÉ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaires aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

Vérifications du rapport de gestion et des autres documents adressés aux associés

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

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

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

Responsabilités de la Société de gestion

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

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

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

Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

En outre :

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Courbevoie, le 7 mai 2024

Le Commissaire aux comptes
MAZARS
Baptiste KALASZ



LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

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

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

Avec la Société de gestion AEW

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

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

Au titre de l'exercice 2023, cette commission représente une charge de 3 505 854 € ;

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

Aucune rémunération n'a été versée à ce titre en 2023 ;

- 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 2023 ;

- 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 2023 ;

- 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 2023.

Courbevoie, le 7 mai 2024

Le Commissaire aux comptes
MAZARS

Baptiste KALASZ

07 - L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 13 JUIN 2024

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 2023.
- 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 déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 6 > Présentation de la valeur de réalisation déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 7 > Présentation de la valeur de reconstitution déterminée par la Société de gestion à la clôture de l'exercice.
- 8 > Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2023.
- 9 > Quitus à donner à la Société de gestion.
- 10 > Nomination de membres du Conseil de surveillance.
- 11 > Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 12 > Introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information.
- 13 > Insertion dans les statuts de dispositions relatives à la répartition des distributions en cas de démembrement de la propriété des parts sociales et à l'affectation des pertes et modification corrélative de l'article 30 des statuts.
- 14 > Modification du calcul de la valeur de retrait et modifications corrélatives des statuts et de la note d'information.

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 2023.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 2 102 578,21 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 0,00 €, forme un résultat distribuable de 2 102 578,21 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 1 355 014,35 € ;
- au report à nouveau, une somme de 747 563,86 €.

En conséquence, le dividende unitaire revenant à chacune des parts en jouissance est arrêté à 35,05 €.

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 2024 et le 31 décembre 2024, d'un montant de 8,81 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2023.

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, approuve, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, la valeur nette comptable qui ressort à 78 014 352 €, soit 919,88 € pour une part.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de réalisation qui ressort à 78 052 488 €, soit 920,33 € pour une part.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, prend acte, telle qu'elle a été déterminée par la Société de gestion, de la valeur de reconstitution qui ressort à 85 771 965 €, soit 1 011,35 € pour une part.

Huitième 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 2023 à la somme de 59 366 300 €.

Neuvième 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 2023.

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

Dixième 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 1), 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 2026, le candidat suivant ayant reçu le plus grand nombre de voix :

Candidats	Nombre de voix	Élu	Non élu
M. Alexis CHARDON (C)			
M. Sylvain DUQUENOIS (C)			
PALO ALTO, représentée par M. Sylvain MELINAND (C)			
Mme Claire RINGWALD (C)			
M. Richard VEBER (C)			

(C) : nouvelle candidature

Il est précisé que seront exclusivement prises en compte les voix des associés présents ou votants 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.

Onzième 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

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,

Autorise l'introduction d'un mécanisme de compensation différée des demandes de retrait au sein de la Société,

Prend acte que ledit mécanisme

(i) pourra être mis en œuvre par la Société de gestion dès l'entrée en vigueur effective des modifications apportées aux statuts et à la note d'information de la Société ; et

(ii) s'appliquera le cas échéant, à compter de cette date aux montants collectés par la Société dans les douze (12) mois précédant la date la présente Assemblée,

Décide, en conséquence de ce qui précède, de procéder aux modifications suivantes des statuts de la Société :

• l'article 7 des statuts est modifié comme suit :

« **ARTICLE 7 - VARIABILITÉ DU CAPITAL**

Le capital social est variable et peut augmenter par suite d'apports effectués par des associés, anciens ou nouveaux. Il peut également diminuer par suite de retraits, notamment (i) en cas de retraits compensés par une souscription se réalisant via des fonds collectés au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, ou (ii) lorsque le retrait des associés est réalisé à partir du fonds de remboursement. (...) »

Les autres dispositions de l'article 7 des statuts demeurent inchangées.

• l'article 9.1 des statuts est modifié comme suit :

« **ARTICLE 9 - RETRAIT DES ASSOCIÉS**

9.1 Modalités de retrait

Tout associé a la possibilité de se retirer de la société, partiellement ou en totalité, en notifiant sa décision à la Société de gestion par lettre recommandée avec accusé de réception dans les conditions prévues par la note d'information. Ce courrier doit préciser le nombre de parts en cause.

Les demandes de retrait seront, dès réception, inscrites sur le registre des demandes de retrait et satisfaites par ordre chronologique d'inscription, dans la limite où la clause de variabilité le permet.

Un associé peut obtenir le remboursement de ses parts à condition qu'il y ait, pour faire droit à sa demande de retrait, des fonds disponibles d'un montant suffisant et non affectés, provenant des souscriptions réalisées au cours (i) de la période de compensation en cours ou (ii) des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours.

Les remboursements réalisés selon les modalités décrites au (ii) ci-dessus ne pourront excéder un maximum de deux (2) % par mois de la valeur de reconstitution de la SCPI sur une période de douze (12) mois.

Les parts remboursées sont annulées. »

- l'article 9.2 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 9 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

(...)

9.2 Valeur de retrait

Le remboursement est effectué sur la base de la valeur de retrait, déterminée par la Société de gestion selon les modalités suivantes :

a) si des demandes de souscriptions existent, pour un montant au moins égal à la demande de retrait s'il existe des demandes de souscription ou des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours, la valeur de retrait correspond alors au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription ;

b) si les demandes de souscription ne permettent pas d'assurer si les souscriptions ou le montant des fonds disponibles provenant des souscriptions réalisées au cours des douze (12) mois précédant la période de compensation en cours sont insuffisants pour permettre le retrait des associés, celui-ci pourra être assuré réalisé par prélèvement sur le fonds de remboursement dans l'hypothèse où ce fonds de remboursement a été mis en place dans les conditions indiquées ci-avant. Le prix de retrait ne pourra alors être ni supérieur à la valeur de réalisation, ni inférieur à 90 % de celle-ci, sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

(...)

Les autres dispositions de l'article 9.2 des statuts demeurent inchangées.

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

Treizième 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,

Décide :

- qu'en cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la société ou de résultats exceptionnels provenant de la vente desdits immeubles (plus-values) ;
- qu'en cas de pertes, celles-ci seront reportées à nouveau.

L'Assemblée Générale décide, en conséquence, de modifier l'article 30 des statuts comme suit :

« ARTICLE 30 - AFFECTATION ET RÉPARTITION DES RÉSULTATS

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement les amortissements constituent les bénéfices nets.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice mentionné à l'article L. 123-13 du Code de commerce, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

Le bénéfice ainsi déterminé, diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau, est distribué aux associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux en tenant compte des dates d'entrée en jouissance.

La Société de gestion a qualité pour décider dans les conditions prévues par la loi, de répartir des acomptes à valoir sur le dividende et pour fixer le montant et la date de la répartition.

Le dividende et éventuellement les acomptes sur dividende sont acquis au titulaire de la part inscrit sur les registres de la société au dernier jour du trimestre civil précédant la distribution.

En cas de démembrement de la propriété des parts sociales, toutes les distributions de bénéfices seront versées à l'usufruitier, qu'il s'agisse de résultats courants provenant de l'exploitation des immeubles appartenant à la Société ou de résultats exceptionnels (plus-values) provenant de la vente desdits immeubles.

Les pertes éventuelles sont **portées en report à nouveau supportées par les associés, proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux, et dans les conditions prévues à l'article 12 des statuts.**»

Quatorzième 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, décide de modifier le calcul de la valeur de retrait à compter du **1^{er} juillet 2024** de sorte que l'article 9.2 des statuts est modifié comme suit :

« ARTICLE 9 – RETRAIT DES ASSOCIÉS

(...)

9.2 Valeur de retrait

Le remboursement est effectué sur la base de la valeur de retrait, déterminée par la Société de gestion selon les modalités suivantes :

a) (...) la valeur de retrait correspond alors au prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription **TTC** ;

(...).

Les autres dispositions de l'article 9.2 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.



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



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:

