



SCPI AEW PATRIMOINE SANTE

BULLETIN SEMESTRIEL N°2

ANALYSE : 1^{er} JUILLET AU 31 DECEMBRE 2025 • VALIDITÉ : 1^{er} SEMESTRE 2026

SCPI À PREPONDERANCE SANTE
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Permettez-moi tout d'abord, en mon nom et celui des collaborateurs d'AEW, de vous présenter tous mes vœux pour vous et tous ceux qui vous sont chers.

Au 31 décembre 2025, les capitaux collectés d'AEW PATRIMOINE SANTE avoisinent 151 M€, en augmentation de 30% par rapport au début de l'année (+45,3 M€). A cette même date, aucune part n'est en attente de retrait. Votre patrimoine, qui ne comprend encore pour le moment qu'un actif emblématique, est estimé à 71,3 M€ en fin d'année, en progression de + 1,3%. AEW reste très attentive aux tendances hexagonales et en zone euro pour positionner le patrimoine immobilier de votre SCPI de manière optimale en liaison avec la collecte réalisée (voir

rubrique « À la Une »).

Le revenu courant distribué a été fixé inchangé à 10,50 € au titre de chacun des 2 derniers trimestres 2025, soit une distribution annuelle à 42,00 € par part. Sur la base de cette distribution et du prix de souscription en début d'année 2025, le taux de distribution 2025 s'établit ainsi à 4,20 %. La performance Globale Annuelle, nouvel indicateur de performance destiné à améliorer la comparabilité des SCPI, additionne sur une période donnée le taux de distribution et la variation du prix de souscription. Ce dernier étant resté inchangé en 2025, cette performance s'établit à 4,2% pour l'année 2025. Par ailleurs, votre SCPI dispose de réserves (report à nouveau) légèrement supérieures à la moitié d'un trimestre de distribution courante. L'objectif de distribution 2026 et le taux de distribution prévisionnel afférent, sont anticipés en augmentation compte tenu des investissements en cours (voir rubrique « À la Une »).

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Le climat économique en France s'améliore légèrement en fin d'année, avec un PIB en hausse de 0,5% au quatrième trimestre, tandis que l'inflation ralentit à 0,9% en décembre. La croissance continuera d'être modérée en 2026, avec une progression attendue de 0,8 % après une estimation à 0,9 % pour 2025. Néanmoins, l'incertitude politique persistante et une dette publique qui dépasse 117% du PIB compliquent les perspectives.

Le marché de l'investissement en immobilier professionnel (bureaux, commerces, logistique, ...) en France présente un bilan annuel contrasté. Si les montants investis atteignent 25,8 Mds€

contre 18 Mds€ en 2024, près de 20 % de ce total provient de seulement cinq très grosses transactions, avec une nette accélération des transactions dans le courant du dernier trimestre. En dehors de ces opérations exceptionnelles, l'activité est au ralenti, freinée par le climat politique et économique incertain qui pousse les investisseurs à la prudence.

Les taux de rendement des meilleurs actifs (prime) restent globalement stables, autour de 4-6% selon les segments (bureaux, commerces, logistique, établissements médicaux). Le contexte de taux directeurs de la BCE et de hauts rendements obligataires limite les pressions à la baisse des rendements.

L'immobilier de santé dans son ensemble est en retrait, en raison notamment du manque de transactions de portefeuilles et du faible nombre d'opérations individuelles. Les rendements restent stables depuis la mi-2024, à environ 5% pour les résidences séniors et 5,50% pour les hôpitaux.

En résumé, l'économie française montre une légère amélioration mais demeure fragilisée par l'endettement public et l'incertitude politique. Le marché immobilier bénéficie d'une stabilisation des loyers et des volumes, mais les conditions de financement restent restrictives et les perspectives de 2026 restent prudentes.

À LA UNE CE SEMESTRE

68 M€

Au 31 décembre 2025, votre SCPI, qui n'est engagée sur aucun emprunt bancaire, dispose d'un solde à investir de 61 M€.

Trois investissements en zone euro (Allemagne et Pays-Bas) sont en cours d'acquisition pour 68 M€ et devraient être concrétisés au cours du 1^{er} trimestre 2026.

Ces acquisitions, sources de diversification patrimoniale pour votre SCPI, devraient être relutifs et permettre ainsi une distribution et un taux de distribution en augmentation par rapport à 2025. L'objectif est fixé à 50 € par part (avant fiscalité payée à l'étranger par la SCPI pour le compte des associés compte tenu des investissements prévus en zone euro) contre 42 € en 2025, soit un taux de distribution de 5%.

L'ESSENTIEL AU 31/12/2025

● **3 441 associés**
150 766 parts

● **PRIX DE SOUSCRIPTION**
1 000,00 €/part

● **VALEUR DE REALISATION** au 31/12/2025
133 316 159 (884,26 €/part)

● **VALEUR DE RECONSTITUTION** au 31/12/2025
155 334 874 € (1 030,30 €/part)

*Avant et **Après fiscalité payée en France par la SCPI pour le compte des associés.

● **CAPITALISATION**
150 766 000 € au prix de souscription

● **TAUX DE DISTRIBUTION 2025**
4,20% soit 42,00 € * /part

● **PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025**
4,20%*

● **DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2026**
5% soit 50,00 € * /part et 48,00 € **/part

● **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
100 % (4^e trimestre)

● **PATRIMOINE** (% valeur venale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 100%



ÉVOLUTION
DU
CAPITAL

	1 ^{er} semestre 2025	2 ^{ème} semestre 2025
Nombre d'associés en fin de semestre	2 934	3 441
Nombre de parts en fin de semestre	136 008	150 766
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	30 951	15 468
Souscriptions compensées par des retraits	347	710
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	95 205 600	105 536 200
Capitaux collectés (nominal + prime d'émission) en euros	135 926 250	150 684 250

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

📊 Taux d'occupation
financier
Locaux occupés



3^{ème} et 4^{ème}
trimestre 2025

- 📌 Investissements
Néant
- 📌 Arbitrage
Néant
- 📌 Mouvements locatifs
Néant
- 📌 Taux d'occupation physique
100%
- Surface totale du patrimoine : 15 384 m²
- Surfaces vacantes: 0 m²

Le taux d'encaissement des loyers 2025, calculé fin-janvier 2026, s'établit à 100%.
Le taux d'encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d'arrêtée fixée au 15^e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d'ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division :
- Du montant total des loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,
- par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

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

- 📌 Créances douteuses
Le taux d'incidence contentieuse au 31/12/2025 s'établit à 0% identique au 31/12/2024.
Il mesure l'impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2025	2 ^{ème} trim. 2025	3 ^{ème} trim. 2025	4 ^{ème} trim. 2025
Acompte mis en paiement le	18/04/2025	25/07/2025	17/10/2025	20/01/2026
Acompte par part	10,50 €	10,50 €	10,50 €	10,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	10,26 €	10,26 €	10,13 €	10,16 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	10,08 €	10,13 €	9,85 €	9,91 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2 %.
(2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l'option au prélèvement à la source) multiplié par le nombre de parts en jouissance que vous détenez.

Compte tenu des arrondis découlant de l'imposition des produits financiers, l'acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre.
Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin avril 2026.

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

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 17,2%. (2) Prélèvement à la source sur les revenus financiers au taux de 12,8 %.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	4,20%
Taux de distribution 2026 (prévision)	5,00%

Le taux de distribution pour une année N d’AEW PATRIMOINE SANTÉ se détermine par la division entre :

- d’une part la distribution brute versée au titre de l’année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l’étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l’associé,
- et d’autre part le prix de souscription au 1er janvier de l’année N.

NB : le 1er TRI (Taux de Rentabilité Interne) sera calculé au titre de la période 2022-2027 (5 ans).

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025

Taux de distribution 2025	4,20%
Variation du prix de souscription 2025/2024	0%
Performance globale annuelle 2025	4,20%

La Performance Globale Annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l’année N et de la variation du prix de souscription entre le 1er janvier de l’année N et le 1er janvier de l’année N+1.

Il est rappelé que l’acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L’appréciation éventuelle du prix de souscription et de la valeur de retrait de la part sur une année complète ou partielle a une signification relative.

- L’analyse de cette évolution doit être réalisée en prenant en considération :
- les frais à la souscription ou à l’acquisition de parts, en rapport avec la nature immobilière de l’investissement. Ces frais à l’entrée n’ont pas la même importance relative pour un associé ayant investi de longue date et un autre ayant réalisé une prise de participation plus récente ;
 - le fonctionnement du capital, variable dans le cas de votre SCPI, qui conditionne la formation du prix vendeur (valeur de retrait).

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION ET DE RETRAIT DES PARTS

CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

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

Les souscriptions sont effectuées auprès d’intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW.
Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 5 parts. Le règlement s’effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. **Les parts souscrites portent jouissance après 4 mois calendaires complets suivant le mois de la souscription.**

CONDITIONS DE RETRAIT

Pour l’associé qui souhaite se retirer de la Société, le fonds de réserve n’étant pas créé et doté à ce jour, seul un retrait de part compensé par une souscription au prix en vigueur pourra être réalisé. A compter du 1er juillet 2024, l’associé se retirant perçoit la somme de 910,00 euros par part.

La notification de la demande de retrait doit être faite par lettre recommandée avec avis de réception adressée à AEW, ou par email à l’adresse suivante : back-office-aewciloger@eu.aew.com. Les demandes de retrait sont prises en considération par ordre chronologique de réception. Le remboursement des parts, par son inscription sur le registre des associés, rend effectif le retrait. Les parts remboursées sont annulées. L’associé qui se retire perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel le retrait est enregistré sur le registre des retraits.

CESSION DIRECTE ENTRE VENDEURS ET ACHETEURS

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

L’associé qui vend ses parts de gré à gré perd la jouissance de la part au premier jour du trimestre au cours duquel la cession est intervenue ; l’acquéreur acquiert la jouissance à la même date.
Pour les cessions directes, comme pour les cessions par voie de succession ou donation, AEW perçoit un forfait de frais de dossier fixé à 180 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.
Aucune cession de parts de gré à gré n’a été enregistrée au cours du semestre.

FISCALITE

📌 Déclaration des revenus 2025 et IFI

AEW vous adressera mi-avril 2026 les éléments nécessaires pour remplir votre déclaration fiscale.
L’impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) cible le seul patrimoine immobilier, détenu par le contribuable, directement ou indirectement (par le biais d’une

SCPI notamment), à l’exception des biens présentant un caractère professionnel. Si vous êtes concerné par l’IFI, la valorisation à prendre en considération pour compléter votre déclaration fiscale sera communiquée fin février sur le site internet d’AEW.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 28 NOVEMBRE 2025

L'Assemblée Générale Extraordinaire du 28 novembre 2025 s'est tenue avec une participation de 47,50%. Elle a approuvé les dix résolutions présentées, dont le texte intégral figure dans

le dossier de convocation, avec une très large majorité variant de 97,81% à 99,34%.

AEW ET LA DIRECTIVE EUROPÉENNE « MIF II » (MARCHÉS D'INSTRUMENTS FINANCIERS)

AEW a choisi de classer l'ensemble des associés en « client non professionnel » à l'exception des clients classés dans la catégorie client professionnel par l'annexe II de la directive 2014/65/UE.

AEW commercialisant auprès de ses clients directs exclusivement des produits maison, déclare réaliser à leur égard, du conseil en investissement non indépendant. La politique relative à la Directive européenne « MIF II » mise en place par AEW est consultable sur son site internet (www.aewpatrimoine.com).

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est amené à demander à ses clients lors des achats de parts une fiche « Connaissance client et origine des fonds ». Ce questionnaire, établi en application de la directive MIF II précitée, a pour objet d'apprécier l'adéquation de votre souscription avec vos objectifs d'investissements et de répondre au dispositif prévu en matière de lutte contre le blanchiment des capitaux.

Les données recueillies ne font pas l'objet d'un traitement automatisé et ne seront communiquées que pour satisfaire aux obligations légales

et réglementaires. Si ces documents peuvent entraîner des formalités administratives supplémentaires, ils s'imposent à AEW, et permettent de mieux apprécier les attentes des clients et de participer à la vigilance du système financier français.

Conformément à la réglementation, les associés sont informés qu'une information détaillée dans le cadre des Directives Solvabilité 2 et PRIIPS peut être transmise aux compagnies d'assurances et mutuelles qui sont associées de la SCPI, afin de leur permettre de satisfaire à leurs obligations prudentielles.

CLIENTS NON-RÉSIDENTS

L'acquisition de parts de la SCPI AEW PATRIMOINE SANTE n'est pas possible pour les clients, personnes morales ou physiques qui, en raison de leur nationalité, de leur résidence, de leur siège social ou de leur lieu d'immatriculation, relèvent d'un droit étranger qui impose à AEW des restrictions ou des obligations spécifiques quant à la commercialisation et la promotion de ses produits.

Les informations relatives à la SCPI AEW PATRIMOINE SANTE publiées par AEW ne constituent en aucune manière une sollicitation en vue de l'achat de parts par des ressortissants ou résidents de certains pays, dont notamment les États-Unis d'Amérique.

RÈGLEMENTATION RGPD - PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

Le règlement européen relatif à la protection des données à caractère personnel (RGPD) est entré en application le 25 mai 2018. Pour construire avec ses clients une relation de confiance, AEW entend assurer une gouvernance responsable de ses fichiers informatiques ainsi que la plus grande transparence sur les traitements des données qu'elle gère.

AEW a désigné un Délégué à la Protection des Données Personnelles (DPO) qui veille au respect de la réglementation applicable.

Vous pouvez le contacter à l'adresse suivante :

AEW – DPO – 43 avenue Pierre Mendès France – 75013 PARIS
ou par courriel : dpo.aewciloger@eu.aew.com.

Pour en savoir plus, nous vous invitons à consulter la Notice d'Information sur la Protection des Données Personnelles disponible sur notre site internet www.aewpatrimoine.com.

AEW PATRIMOINE SANTE
Société civile de placement immobilier à capital variable
908 663 412 RCS PARIS
Siège social: 43, avenue Pierre Mendès France-75013 PARIS

La note d'information prévue aux articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier a obtenu de l'Autorité des marchés financiers, le visa n°26-02 en date du 20/01/2026.

Société de gestion : AEW
Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros
Agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007.

Agrément AMF du 24 juin 2014
au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».
329 255 046 RCS PARIS

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS
Relation commerciale : 01 78 40 33 03 - relation.commerciale@eu.aew.com

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

La politique de gestion des conflits d'intérêts mise en place par AEW est consultable sur son site internet : www.aewpatrimoine.com

Société de gestion

