



SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2026 • VALIDITÉ : 2^{ème} SEMESTRE 2026

SCPI À PRÉPONDÉRANCE SANTÉ
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL

par Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Votre SCPI a poursuivi son développement durant le semestre avec une collecte nette proche de 19 M€. Au 30 juin 2026, elle rassemble désormais 4 165 associés et sa capitalisation atteint 169,6 M€. Fait remarquable, aucune demande de retrait n'est en suspens à cette même date.

Le semestre a également été marqué par une acquisition structurante : le siège social de Symeres, acteur reconnu de la recherche pharmaceutique, situé à Nijmegen aux Pays-Bas (voir rubrique « A la Une »). Cette opération marque l'entrée de votre SCPI à la fois sur le marché porteur de la Life Science et en Europe, et représente 20 % du patrimoine en valeur. L'ancrage européen et la diversification typologique devraient être renforcés avec l'acquisition au second semestre d'un actif d'envergure, combinant santé et formation, au sein d'un campus hospitalier de renom à Berlin.

Vous avez perçu deux acomptes trimestriels : 11,40 € bruts par part en avril, puis 11,10 € en juillet 2026. Pour mémoire, le taux de distribution 2025 s'est établi à 4,20 %, soit 42,00 € par part sur l'année, avec une performance globale annuelle identique de 4,20 % (à comparer à une moyenne nationale de -1,3% pour les SCPI de santé). Le prix de souscription est resté inchangé en 2026 à 1 000 € par part, tandis que la dernière valeur de reconstitution calculée ressort à 1 018,93 € par part, reflétant la cohérence entre le prix de la part et la valeur du patrimoine détenu.

Le secteur de la santé présente un profil défensif adapté à une SCPI visant à offrir des revenus réguliers. Porté par le vieillissement démographique et des besoins en soins croissants, il constitue un pilier de diversification pertinent dans un portefeuille immobilier de long terme.

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

À LA UNE CE SEMESTRE

AEW PATRIMOINE SANTÉ a accentué son empreinte européenne et sa diversification typologique avec l'acquisition d'un actif de haute qualité dédié à la Life Science (biologie et recherche pharmaceutique) à Nijmegen aux Pays-Bas.

L'actif d'environ 5 600 m², négocié pour 19 M€, se compose de deux bâtiments interconnectés, offrant une répartition optimale de 80 % d'espaces de laboratoire et 20 % de bureaux.

Symeres, acteur majeur de la recherche et de la fabrication pharmaceutique, qui a occupé l'actif depuis sa construction en 2006, a signé un bail long terme de 20 ans indexé sur l'inflation. Ces espaces continueront de servir de siège pour l'entreprise.

Idealement situé dans le parc d'activités Kerkenbos à Nijmegen, à l'est du pays proche de la frontière avec l'Allemagne, l'immeuble bénéficie d'un environnement dynamique au sein d'un pôle en pleine expansion et à proximité immédiate de deux campus majeurs dédiés à la Life Science.



CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

L'année 2025 a mis en lumière des évolutions très différenciées au sein de l'immobilier de santé. Si les investissements dans les EHPAD (maisons de retraite médicalisées) ont reculé de 11%, à 198 M€, à l'inverse, les résidences seniors ont connu un rebond spectaculaire avec une hausse de 220% à 184 M€ sur la même période. Cette divergence traduit une évolution des préférences des investisseurs, qui se tournent davantage vers des formats moins médicalisés, perçus comme plus flexibles et mieux adaptés aux attentes d'une nouvelle génération de seniors souhaitant maintenir leur autonomie. Les taux de rendement des ac-

tifs de santé demeurent stables depuis mi-2024 après les turbulences post-Covid, offrant une visibilité des revenus appréciable. Les hôpitaux affichent un taux de 5,5%, identique à celui des établissements médicalisés, tandis que les résidences seniors se situent à 5%.

Le secteur connaît une transformation de son paysage d'investisseurs : les fonds d'investissement dans le non-coté (private equity) et les investisseurs internationaux remplacent partiellement les SCPI traditionnelles. En 2026, les SCPI et certains opérateurs devraient rester vendeurs nets, créant des possibilités d'acquisition à des conditions potentiellement attractives.

Le secteur fait face à un paradoxe : des besoins croissants en soins dans une société vieillissante, mais un nombre d'établissements orienté à la baisse, créant une rareté de l'offre qui constitue à la fois une barrière et une opportunité. Cette tension entre offre limitée et demande structurelle soutient les valorisations des actifs existants.

Parallèlement, la consolidation du secteur s'accélère, illustrée notamment par la fusion en cours entre deux foncières belges majeures, visant à créer le premier acteur européen coté spécialisé dans l'immobilier de santé.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2026

4 165 associés
169 582 parts

PRIX DE SOUSCRIPTION
1 000,00 €/part

VALEUR DE REALISATION au 30/06/2026
146 713 197 € (865,15 €/part)

VALEUR DE RECONSTITUTION au 30/06/2026
172 791 345 € (1 018,93 €/part)

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

CAPITALISATION

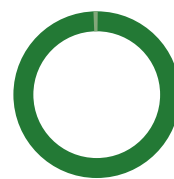
169 582 000 € au prix de souscription

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

PERFORMANCE GLOBALE ANNUELLE 2025
4,20%*

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER
100 % (2^e trimestre)

PATRIMOINE (% valeur vénale)
Actifs immobiliers détenus en direct : 100%



Cliniques 100%



Province 80%
Pays-Bas 20%

ÉVOLUTION
DU
CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2025	1 ^{er} semestre 2026
Nombre d’associés en fin de semestre	3 441	4 165
Nombre de parts en fin de semestre	150 766	169 582
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	15 468	19 430
Souscriptions compensées par des retraits	710	614
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	105 536 200	118 707 400
Capitaux collectés (nominal + prime d’émission) en euros	150 684 250	169 500 250

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

Taux d’occupation
financier

2^{ème} trimestre 2026



Locaux
occupés
100%

1^{er} trimestre 2026



Locaux
occupés
100%

Investissements

- Nijmegen (Pays-Bas) : actif SYMERES HQ
dédié à la Life Science - 5 546 m² - 19,8 M€ (17/04/2026)

Arbitrages

Néant

Mouvements locatifs

Néant

Taux d’occupation physique

100,00 %
- Surface totale du patrimoine : 20 930 m²
- Surfaces vacantes: 0 m²

Le taux d’encaissement (1) des loyers du 2^{ème} trimestre 2026, calculé mi-juillet 2026, s’établit à 100 %.

1) Loyers et charges HT du trimestre encaissés / Loyers et charges HT du trimestre facturés. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d’arrêté fixée au 15^e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré, encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d’ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul. Au cours d’un trimestre, les taux d’encaissement peuvent incorporer des redditions de charges qui les impactent ponctuellement.

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

- Du montant total des loyers et indemnités d’occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,
- par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine serait louée.

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

Créances douteuses

Le taux d’incidence contentieuse au 30/06/2026 s’établit à 0% identique au 31/12/2025.
Il mesure l’impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trim. 2026	2 ^{ème} trim. 2026
Acompte mis en paiement le	20/04/2026	17/07/2026
Acompte par part	11,40 €	11,10 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	10,97 €	10,76 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	10,67 €	10,53 €

(1) Prélèvements sociaux sur les revenus financiers au taux de 18,6 %.

(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 octobre 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.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2025	4,20%
---------------------------	-------

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

Prix de la part

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

Les souscriptions sont effectuées auprès d’intermédiaires habilités par AEW, ou sont reçues directement par AEW.
Tout nouvel associé doit souscrire au minimum 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, en utilisant le bulletin de retrait disponible sur le site internet aewpatrimoine.com ou sur simple demande auprès d’AEW. 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 les registres de la SCPI.

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.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2026

Les Assemblées Générales Ordinaire et Extraordinaire du 10 juin 2026 se sont tenues avec une participation de 47,86%. Elles ont approuvé les onze résolutions présentées, dont le texte intégral figure

en pages 38 et 39 du rapport annuel 2025, avec une très large majorité variant de 97,54% à 99,19%.

Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque assemblée et chaque résolution sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

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

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

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

AEW ET LA CONNAISSANCE DE SES CLIENTS

Pour répondre à certaines dispositions du Code Monétaire et financier, AEW est 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

