

BULLETIN SEMESTRIEL N°1

ANALYSE : 1^{er} JANVIER AU 30 JUIN 2025 • VALIDITE : 2^{ème} SEMESTRE 2025SCPI À PREPONDERANCE SANTE
À CAPITAL VARIABLE

ÉDITORIAL par Antoine BARBIER, Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Au 30 juin 2025, les capitaux collectés d'AEW PATRIMOINE SANTE avoisinent 136 M€, en augmentation de 29% par rapport au début de l'année (+30,6 M€). A cette même date, aucune part n'est en attente de retrait.

Votre SCPI, qui n'est engagée sur aucun emprunt bancaire, dispose d'un solde à investir de 48 M€. AEW reste confiante dans les perspectives et la résilience du marché immobilier, et continue à surveiller de près les tendances hexagonales et en zone euro pour positionner votre SCPI de manière optimale en liaison avec la collecte réalisée.

Les investissements sont étudiés dans le cadre du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier dont bénéficie la SCPI, qui traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

Le revenu brut courant distribué a été fixé à 10,50 € par part au titre de chacun des deux premiers trimestres 2025. (voir rubrique « À la Une »).

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

À LA UNE
CE SEMESTRE**4,20%**

L'objectif de distribution annuelle à patrimoine constant est maintenu à 42 € par part.

Sur la base de cet objectif, le taux de distribution 2025 est prévu à 4,20% au prix de souscription en vigueur.

Soit des écarts positifs à date par rapport à des placements théoriques sans risques de l'ordre de +1,2% sur l'obligation française OAT TEC 10 ans et +2,5% sur le Livret A.

Il demeure notable dans l'environnement de taux et l'univers actuel des placements avec un profil de risque similaire.

Par ailleurs, en fin de semestre, votre SCPI dispose de réserves qui avoisinent un trimestre de distribution courante.

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Malgré un contexte géopolitique instable, le marché immobilier en France continue à montrer des signes de reprise, avec des rendements totaux « prime » attendus de 8% sur les cinq prochaines années, soutenus par des rendements locatifs solides et la croissance des loyers. En 2025, les volumes d'investissement en Europe sont estimés à 200 Mds€, dont 20 Mds€ pour la France avec un retour des investisseurs institutionnels et des grandes transactions.

Cette dynamique hexagonale de reprise s'accompagne d'une diversification sectorielle crois-

sante, avec des investissements accrus dans des secteurs alternatifs (résidentiel géré, hôtellerie, santé, data centers). Elle est néanmoins plus lente que dans d'autres pays européens, principalement en raison d'une forte part historique des bureaux dans les volumes investis et d'incertitudes sur les valeurs des actifs de périphérie. Toutefois, grâce à une offre neuve limitée et aux transformations à venir de bureaux vacants, le marché des bureaux se rééquilibre et le taux de vacance devrait ainsi se stabiliser à 7% d'ici 2029 (9% actuellement en Ile-de-France).

2025 marque le début d'un nouveau cycle immobilier, avec des valeurs orientées à la hausse dans la majorité des marchés français et européens. Après les réajustements significatifs des prix ces dernières années, les investisseurs, interrogés sur les perspectives à venir, font valoir une reprise de la confiance dans l'ensemble des classes d'actifs, initialement observée dans les secteurs résidentiel et logistique, qui s'étend progressivement aux commerces et bureaux.

L'ESSENTIEL AU 30/06/2025

● **2 934 associés**
136 008 parts

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

● **VALEUR DE REALISATION** au 30/06/2025
120 536 581 € (886,25 €/part)

● **VALEUR DE RECONSTITUTION** au 30/06/2025
141 291 495 € (1 038,85 €/part)

● **CAPITALISATION**
136 008 000 € au prix de souscription

● **DISTRIBUTION PREVISIONNELLE 2025**
42,00 €/part

● **TAUX DE DISTRIBUTION PREVISIONNEL 2025**
4,20%

● **TAUX D'OCCUPATION FINANCIER**
100 % (trimestriel)

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



ÉVOLUTION
DU
CAPITAL

	2 ^{ème} semestre 2024	1 ^{er} semestre 2025
Nombre d’associés en fin de semestre	2 349	2 934
Nombre de parts en fin de semestre	105 404	136 008
Emission de parts nouvelles au cours du semestre	11 979	30 951
Souscriptions compensées par des retraits	217	347
Demandes de retrait en suspens (nombre de parts)	0	0
Capital social en euros	73 782 800	95 205 600
Capitaux collectés (nominal + prime d’émission) en euros	105 322 250	135 926 250

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

📍 Taux d’occupation financier
Locaux occupés



1^{er} et 2^{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

Les taux d’encaissement des loyers des 1^{er} et 2^{ème} trimestres 2025, calculés mi-juillet 2025, s’établissent à 100,00%. Le taux d’encaissement se détermine par la division entre les recettes locatives perçues et les recettes locatives facturées. Ce taux est calculé trimestriellement à une date d’arrêté fixée au 15^e jour suivant le dernier jour du trimestre. En conséquence, il ne prend pas en compte les loyers afférents au trimestre considéré encaissés à une date postérieure. Il est donc susceptible d’ajustements ultérieurs en fonction de la date de calcul.

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

- Du montant total des loyers et indemnités d’occupation ou compensatrices de loyers facturés, ainsi que des valeurs locatives de marché des autres locaux non disponibles à la location,

- Par le montant des loyers facturables (loyers actuels et valeurs locatives de marché pour les locaux vacants) dans l’hypothèse où l’intégralité du patrimoine serait loué. Ce taux est calculé sur l’intégralité du patrimoine, sans exclure d’immeubles, qu’ils fassent l’objet de travaux ou qu’ils soient intégrés dans un plan d’arbitrage.

📍 Créances douteuses

Le taux d’incidence contentieuse au 30/06/2025 s’établit à 0%.

Il mesure l’impact net des créances douteuses sur les loyers.

REVENUS DISTRIBUÉS

	1 ^{er} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2025
Acompte mis en paiement le	18/04/2025	25/07/2025
Acompte par part	10,50 €	10,50 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾	10,26 €	10,26 €
Acompte après prélèvements sociaux ⁽¹⁾ et à la source ⁽²⁾ sur les revenus financiers	10,08 €	10,13 €

Pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} janvier 2025 ou au 1^{er} avril 2025, le montant des revenus distribués est égal au montant de l’acompte diminué des prélèvements sociaux et à la source sur les produits financiers (selon l’option au prélèvement à la source), multiplié par le nombre de parts détenues.

Compte tenu des arrondis découlant de l’imposition des produits financiers, l’acompte après prélèvements effectivement perçu pourra être légèrement différent de celui indiqué ci-contre. Les prochains revenus trimestriels seront mis en paiement fin octobre 2025 et fin janvier 2026.

Il est rappelé que pour le paiement des revenus, le virement bancaire est le mode le plus efficient 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

VARIATION DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Prix de la part au 31/12/2024	1 000,00 €
Prix de la part au 30/06/2025	1 000,00 €
Variation du prix de souscription	0,00 %

Il est rappelé que l’acquisition de parts de SCPI doit nécessairement se concevoir sur le long terme. L’appréciation éventuelle du prix de souscription 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 50 parts. Le règlement s’effectue au moment de la souscription pour la totalité du prix de souscription. Les parts souscrites portent jouissance à compter du premier jour du deuxième mois qui suit celui de la souscription

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.

VIE SOCIALE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2025

L’Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2025 s’est tenue en seconde convocation avec un quorum de 59,74%. Elle a approuvé les résolutions présentées avec une très large majorité variant de 98,30% à 99,64%. L’Assemblée Générale Ordinaire a également procédé à l’élection de 7 membres du Conseil de surveillance (8 candidats résolution 8). Ont ainsi été élus : RETRAITE SUPPLEMENTAIRE BANQUE POPULAIRE (réélue), M. Eric FREUDENREICH (réelu), M. Jean-Luc BRONSART (réelu), MIC INSURANCE COMPANY (réélue), SCI CYNOSURA (réélue), M. Richard VEBER (élu), M. Sylvain DUQUENOIS (élu).

TAUX DE DISTRIBUTION

Taux de distribution 2024	4,20 %
Taux de distribution 2025 (prévision)	4,20 %

Le taux de distribution pour une année « n » se détermine par la division entre :
📍 d’une part la distribution brute versée au titre de l’année « n » (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées), avant prélèvements libératoires et autres fiscalités payés en France (impôt sur les plus-values) et à l’étranger (impôts sur les plus-values et sur les revenus fonciers) par la SCPI pour le compte de l’associé,

📍 et d’autre part le prix de souscription au 1^{er} janvier de l’année « n ».

CONDITIONS DE 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 1^{er} juillet 2024, l’associé se retirant perçoit la somme de 910,00 euros par part.

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

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.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 24 JUIN 2025

L’Assemblée Générale Extraordinaire du 24 juin 2025 s’est tenue en seconde convocation avec un quorum de 59,74%. Elle a approuvé les résolutions présentées avec une large majorité variant de 99,02 % à 99,44 %. Vous pouvez retrouver le détail des votes exprimés pour chaque résolution, ordinaire et extraordinaire, dont le texte intégral figure en pages 40 à 43 du rapport annuel 2024, sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

(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 %.

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°22-03 en date du 26/04/2022.

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

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

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

Responsable de l'information : M. Didier DEGRAEVE

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

Société de gestion

