



RAPPORT ANNUEL
2025
IMMOBILIER D'ENTREPRISE

AEW
PATRIMOINE SANTÉ

SCPI À PRÉPONDÉRANCE SANTÉ



REPUBLIQUE FRANÇAISE



ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTRÔLE

SOCIÉTÉ DE GESTION AEW

Société par Actions Simplifiée 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 »

■ **Siège social :**

43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Présidente

Madame Vanessa ROUX-COLLET

Directeur général délégué

Monsieur Pierre-Emmanuel JUILLARD

SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ

Conseil de surveillance

■ **Président :**

Monsieur Éric FREUDENREICH

■ **Vice-président :**

Monsieur Jean-Luc BRONSART

■ **Membres du Conseil :**

Monsieur Sylvain DUQUENOIS
Monsieur Richard VEBER
MIC Insurance Company,
représentée par Monsieur Renaud de COQUEREAUMONT
Retraite Supplémentaire Banque Populaire,
représentée par Monsieur Emmanuel LAVENTURE
SCI CYNOSURA,
représentée par Monsieur Hervé FOULT
SCI PALO ALTO,
représentée par Monsieur Sylvain MELINAND

Commissaire aux comptes

■ **Titulaire :**

FORVIS MAZARS SA,
représentée par Monsieur Baptiste KALASZ

Expert externe en évaluation immobilière

CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE

Dépositaire

SOCIÉTÉ GÉNÉRALE SECURITIES SERVICES



SOMMAIRE

1	RAPPORT DE GESTION	4
	■ Editorial.....	4
	■ Les données essentielles au 31 décembre 2025.....	8
	■ Le patrimoine immobilier.....	10
	■ Les résultats et la distribution.....	15
	■ Le marché des parts.....	16
2	COMPTES ANNUELS ET ANNEXE	18
	■ Les comptes.....	18
	■ L'annexe aux comptes annuels.....	20
3	LES AUTRES INFORMATIONS	23
	■ L'évolution par part des résultats financiers au cours des quatre premiers exercices.....	23
	■ Informations complémentaires issues de la « directive européenne AIFM ».....	24
	■ « Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) / Taxonomie » - Informations requises par les règlements UE 2019/2088 et UE 2020/852.....	26
4	ORGANISATION DU DISPOSITIF DE CONFORMITÉ ET DE CONTRÔLE INTERNE D'AEW	32
5	RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	33
6	RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES	35
	■ Le rapport sur les comptes annuels.....	35
	■ Le rapport spécial sur les conventions réglementées.....	37
7	L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2026	38
	■ Ordre du jour.....	38
	■ Les résolutions.....	38

ÉDITORIAL



Antoine BARBIER
Directeur d'AEW Patrimoine

Mesdames, Messieurs,

Nous vous réunissons pour statuer sur les comptes d'AEW PATRIMOINE SANTÉ, au titre du dernier exercice qui s'est clos le 31 décembre 2025.

□ En 2025, l'environnement dans lequel évolue votre SCPI est resté contrasté, mais globalement un peu plus favorable qu'au cours des années précédentes.

Sur le plan économique, la France a connu une croissance faible mais positive, avoisinant 1 %, avec une inflation revenue sous les 1 % en fin d'année. À moyen terme, l'inflation devrait se normaliser autour de 2 %. Ce contexte reste toutefois fragilisé par un climat politique national incertain, un niveau de dette publique élevé et des taux d'intérêt à long terme qui demeurent relativement hauts.

Par ailleurs, au moment de la rédaction du présent rapport, il est encore trop tôt pour discerner les répercussions sur le contexte économique global, et par extension sur les différents marchés immobiliers, du conflit au Moyen-Orient. Ce choc géopolitique semble en effet dépasser son périmètre pour se diffuser, via le marché de l'hydrocarbure, à l'ensemble de l'économie mondiale, et pourrait entraîner un sursaut de l'inflation et un ralentissement de la croissance.

Le marché de l'immobilier d'entreprise a montré des signes de reprise, avec des volumes d'investissement en hausse sur un an (25,8 Mds€), tirés par cinq grandes transactions qui pèsent pour 20 %. Les investisseurs se concentrent principalement sur les emplacements les plus recherchés (bureaux dans le quartier central des affaires à Paris, actifs « prime »), tandis que l'activité reste plus limitée en périphérie et en régions, les prix proposés par les vendeurs n'étant pas encore toujours en phase avec les nouvelles conditions de marché.

Les taux de rendement des principaux segments immobiliers (bureaux, commerces, logistique, santé, résidences gérées) se sont globalement stabilisés en 2025 (de 4,25 % à 5,75 %). Cette stabilisation est un élément important pour votre SCPI, car elle contribue à redonner de la visibilité sur la valeur des actifs à moyen terme, après deux ans de forte correction des valeurs, même si les taux obligataires encore élevés limitent pour l'instant le potentiel de revalorisation rapide.

Sur le marché locatif des bureaux, la demande des entreprises reste prudente, inférieure de 19 % à la moyenne post-Covid. Les sociétés privilégient la maîtrise de leurs coûts et renouvellent leurs surfaces davantage qu'elles ne s'agrandissent. Parallèlement, les mesures d'accompagnement poursuivent leur progression lors de la conclusion de nouveaux baux, en atteignant en Île-de-France en moyenne près de 30 % du loyer facial.

La vacance augmente en Île-de-France, surtout en périphérie (16,7 % en première couronne, 14,5 % à La Défense, 17,4 % dans le Croissant Ouest), tandis que Paris intra-muros, et plus particulièrement le centre-ouest, demeure attractif avec des loyers prime en hausse. En régions, la situation est plus équilibrée, avec un taux de vacance moyen plus modéré.

Dans le commerce, les loyers de référence dans les meilleures rues et les grands centres commerciaux sont globalement stables depuis plusieurs années. L'indice des loyers commerciaux recule légèrement, ce qui allège temporairement la pression locative sur les enseignes. Les volumes d'investissement reculent en fin d'année, mais les taux de rendement sur les commerces de qualité restent stables (entre 5,5 % et 6,25 %). Enfin, la consommation des ménages progresse très faiblement et l'épargne reste élevée, ce qui limite pour l'instant l'élan de la reprise, mais soutient la résilience des actifs les mieux situés et les plus adaptés aux nouveaux usages.

Le marché de l'immobilier de santé a connu une évolution contrastée, dans un contexte qui reste globalement porteur pour le long terme.

Les investissements dans les résidences seniors ont fortement accéléré, avec un volume multiplié par plus de trois, tandis que ceux dans les EHPAD ont légèrement reculé (-11 % par rapport à 2024). Cette dynamique montre que les investisseurs restent très intéressés par les actifs liés au vieillissement de la population, mais privilégient aujourd'hui des formats perçus comme plus flexibles et moins médicalisés.

Globalement, l'immobilier de santé apparaît en retrait en 2025, non pas par manque d'intérêt, mais faute de grandes opérations de portefeuilles et avec un nombre limité de transactions unitaires. Parallèlement, le secteur entre dans une phase de structuration, illustrée par le projet de fusion entre les foncières belges Aedifica et Cofinimmo, destiné à créer un leader européen coté spécialisé dans l'immobilier de santé.

Les taux de rendement restent inchangés depuis mi-2024 (environ 5 % pour les résidences seniors et 5,50 % pour les hôpitaux) et le taux d'occupation des EHPAD, après une baisse pendant la crise sanitaire, s'est stabilisé autour de 89 %.

Malgré un marché momentanément moins animé, l'immobilier de santé demeure un pilier de long terme, au cœur des besoins structurels de la société. La stratégie de votre SCPI consiste plus que jamais à privilégier la qualité des emplacements, la solidité des locataires et la diversification du patrimoine tant typologique que géographique. Cette approche prudente est essentielle pour préserver la résilience du patrimoine et préparer les opportunités de reprise.

□ 2025 marque une amélioration progressive également pour une partie des fonds immobiliers grand public, après deux années difficiles. La collecte nette des SCPI augmente nettement (+29 % sur un an à 4,6 Mds€), tirée par des souscriptions importantes, proche des niveaux pré-crise. Les SCPI diversifiées dominent la collecte brute (65 %), suivies des bureaux (24 %) et des segments sectoriels.

Au 31 décembre 2025, la capitalisation des SCPI s'établit à 89 Mds€, en hausse de 0,6 % sur un an.

Toujours en fin d'année, le stock de parts en attente s'élève à 2,8 Md€ (3,1 % de la capitalisation), concentré sur 15 SCPI gérées par 7 sociétés. Le marché secondaire reste néanmoins actif avec 967 M€ échangés sur l'année (1,1 % de la capitalisation).

Le taux de distribution moyen des SCPI ressort à 4,91 % en 2025, en hausse de 0,19 point par rapport à 2024. La moitié des véhicules maintiennent ou augmentent leurs distributions ; et l'autre moitié les réduisent d'environ 10 % en moyenne.

La performance globale des SCPI en 2025 est positive (+1,46 %), soutenue par des gains dans les segments diversifiés (+6,3 %), logistique et locaux d'activité (+5,8 %), et commerces (+4,1 %). Les prépondérances santé/éducation et résidentiel affichent des performances négatives en raison de réévaluations de parts.

Quant aux OPCV grand public, ils enregistrent une baisse de décollecte (-36 % par rapport à 2024), et une résilience de la performance (+0,9 %). L'actif net total s'établit à 11 Mds€, en repli de 12 % sur l'année.

□ Au cours de ce quatrième exercice d'existence, AEW PATRIMOINE SANTÉ a poursuivi son augmentation de capital et accéléré ses futures acquisitions.

■ Au 31 décembre 2025, les capitaux collectés d'AEW PATRIMOINE SANTÉ avoisinent 150 M€, en augmentation de 30 % par rapport au début de l'année. La collecte nette de l'exercice se monte à 45,4 M€, en hausse de +120 % par rapport à 2024 (20,6 M€).

Par ailleurs, avec aucune part en attente de vente en fin d'année, à comparer à un taux national de 3,1 % des parts, AEW PATRIMOINE SANTÉ figure parmi les exceptions du marché et témoigne de la confiance de ses associés.

■ 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 de la zone euro pour positionner le patrimoine immobilier de votre SCPI de manière optimale en liaison avec la collecte réalisée.

La stratégie reste claire : cibler des actifs de qualité, gérés par des opérateurs solides, pour un objectif d'offrir une performance durable et sécurisée.

■ Au 31 décembre 2025, votre SCPI, qui n'est engagée sur aucun emprunt bancaire, dispose d'un solde à investir de 61 M€. Des investissements en zone euro (Allemagne et Pays-Bas) sont en cours d'acquisition et devraient être concrétisés au cours du 1^{er} semestre 2026.

Ainsi, AEW PATRIMOINE SANTÉ devrait être titrée sur un actif intégralement restructuré très récemment, situé au sein d'un campus hospitalier de renom à Berlin. La SCPI sera par ailleurs titrée en avril 2026 sur un actif dit de « Life Sciences » (biologie et recherche pharmaceutique) situé aux Pays-Bas.

Ces investissements, qui combinent santé, formation et recherche scientifique, apporteront une diversification typologique et européenne.

■ AEW PATRIMOINE SANTÉ bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier depuis septembre 2022. Il traduit son engagement de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG). La politique ESG d'AEW PATRIMOINE SANTÉ repose sur une démarche « Best in progress » (actifs immobiliers présentant un potentiel d'amélioration significatif). Dans ce cadre, la mise en place et l'exécution de plans d'action d'expertise ont fait passer le score ESG de 46 fin 2024 à 50/100, le score cible restant fixé à 58/100.

- Le prix de souscription fixé à 1 000,00 € depuis 2022 n'a pas été modifié durant l'exercice. Au niveau national, les prix de souscription des SCPI à prépondérance Santé et Éducation ont globalement régressé de -5,5 % (-10 % sur 2 ans) et ceux des SCPI d'immobilier d'entreprise de -3,5 % (-8 % sur 2 ans). À cet égard, il est rappelé que l'investissement dans l'immobilier doit être effectué dans une optique de détention de long terme, afin d'intégrer les cycles économiques et immobiliers sur un horizon similaire.
- Le résultat de l'exercice 2025 s'établit à 4,7 M€, en augmentation de 773 k€ (+20 %) par rapport à l'exercice précédent. Cette progression substantielle est notamment à corréliser avec les loyers qui, perçus sur une année entière, ont augmenté de 306 k€ (+7 %), et les revenus financiers qui ont augmenté de 627 k€, les sommes à placer étant plus élevées qu'en 2024.
- Pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2025, la distribution brute s'établit à 42,00 €. Le taux de distribution 2025 d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'établit ainsi à 4,20 %. À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour les SCPI à prépondérance Santé et Éducation se fixe à 4,19 % pour 2025 contre 4 % en 2024. Néanmoins, cette hausse du taux est plutôt due à une évolution négative du prix de souscription de -5,5 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.
- 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. Avec un prix de souscription inchangé, la performance globale annuelle 2025 d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'établit à 4,20 %, nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI Santé et éducation (-1,32 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,46 %).

Il vous est par ailleurs proposé, **dans le cadre d'une Assemblée Générale Extraordinaire**, de vous prononcer sur des modifications statutaires des articles 23 et 24 relatifs aux Assemblées Générales. Ces dispositions, purement techniques, d'une part apportent une précision aux modalités de vote par voie électronique, et d'autre part constituent un simple « toilettage » juridique relatif à un texte devenu obsolète.

Il vous est également proposé de vous prononcer sur une modification statutaire en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et une position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement. Cette évolution réglementaire vise à renforcer et clarifier les outils de gestion de la liquidité des SCPI en prévoyant deux outils compatibles en cas d'activation du fonds de remboursement : d'une part, un prix de retrait du fonds de remboursement décoté par rapport à la valeur de réalisation ; d'autre part, un plafond de remboursement exprimé en nombre de parts par associé.

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 2025

Chiffres clés

- Date de création : **17 décembre 2021**
- Terme statutaire : **2120**
- Nombre d'associés : **3 441**
- Nombre de parts : **150 766**
- Capital social : **105 536 200 €**
- Capitaux propres : **130 420 979 €**
- Capitaux collectés : **150 684 250 €**
- Ratio dettes et autres engagements : **0 %**
- Prix de souscription de la part : **1 000 €**
- Capitalisation au prix de souscription : **150 766 000 €**
- Valeur de retrait de la part : **910 €**
- Parts en attente de retrait : **0**

Patrimoine

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

Compte de résultat

- Produits de l'activité immobilière en 2025 : **4 760 543 €**
- dont loyers : **4 415 490 €**
- Résultat de l'exercice : **4 736 585 €**
soit 36,64 € par part (calculé sur le nombre de parts annuel en jouissance)
- Revenu distribué : **5 429 336 €**
soit 42,00 € brut par part (pour une part en jouissance au 1^{er} janvier 2025)

Indicateurs de performance

- Taux de distribution 2025 : **4,20 %** (avant impositions françaises payées pour le compte des associés)
- Moyenne nationale 2025 SCPI à prépondérance Santé et Éducation : **4,19 %**
- Moyenne nationale 2025 SCPI Immobilier d'entreprise : **4,91 %**
- Variation du prix de souscription : **0,00 %**
- Moyenne nationale 2024 SCPI prépondérance Santé et Éducation : **-5,5 %**
- Moyenne nationale 2024 SCPI Immobilier d'entreprise : **-3,45 %**
- Performance globale annuelle 2025 : **4,20 %**
- Moyenne nationale 2025 SCPI prépondérance Santé et Éducation : **-1,32 %**
- Moyenne nationale 2025 SCPI Immobilier d'entreprise : **1,46 %**



▣ Valeurs significatives

EN EUROS	GLOBAL	PAR PART	VARIATION 2025/2024
Valeur comptable	130 420 979	865,06	1,45 %
Valeur de réalisation	133 316 159	884,26	1,55 %
Valeur de reconstitution	155 334 874	1 030,30	-0,53 %

▣ Résultat, revenu distribué et report à nouveau
(en €/part depuis 4 ans)

2022	-0,07	0,00	-0,07
2023	24,79	35,05	8,81
2024	43,43	42,00	10,05
2025	36,64	42,00	5,45

▣ Résultat ▣ Distribution ▣ Report à nouveau

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 en France dans les principales métropoles régionales (en ce compris l'Île-de-France) et 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 ou actions de sociétés telles que des sociétés dites « de personnes » (SCI par exemple), de sociétés commerciales dites « de capitaux » à responsabilité limitée (SAS par exemple), ainsi que des SCI de SCI, pouvant représenter jusqu'à 100 % de l'actif de la Société ;
- 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 Société.

Enfin, la SCPI peut recourir au financement bancaire dans les conditions définies par l'Assemblée Générale Ordinaire du 24 juin 2025.

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 arrêtée et publiée par la Société de gestion (36,7 M€ sur la base de la valeur de réalisation au 31 décembre 2024).

L'engagement ESG (Environnemental, Social et Gouvernance)

AEW PATRIMOINE SANTÉ bénéficie du label ISR (« Investissement Socialement Responsable ») appliqué à l'immobilier délivré par l'AFNOR le 19 septembre 2022. Il traduit l'engagement de la SCPI de mettre en œuvre des principes « Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance » (ESG).

La SCPI relève de l'article 8 du règlement SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation), c'est-à-dire qu'elle promeut des critères ESG dans sa stratégie d'investissement et de gestion des actifs, mais elle n'a pas pour objectif un investissement durable. Elle pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union européenne.

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

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

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

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

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

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

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

AEW veille également au respect des droits humains. Ainsi, les principes directeurs de l'OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme sont inclus dans la politique ISR d'AEW, qui est annexée aux contrats de « Property Management ».

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

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

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

Conformément au Label ISR, la part des actifs faisant l'objet d'une évaluation ESG est durablement supérieure à 90 % en valeur.

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

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

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

Pour l'année 2025, AEW a obtenu 5 étoiles sur 5 dans les 3 catégories notées (Politique, Gouvernance et Stratégie / Immobilier direct / Mesures de renforcement de la confiance).

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

Exemples d'actions d'engagement ESG

E	S	G
<p>Performance énergétique</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Suivi des consommations énergétiques ■ Objectifs de performance dans les contrats des exploitants <p>Émissions de GES</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Suivi des émissions de GES ■ Suivi des fuites de fluides frigorigènes <p>Taux d'artificialisation</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Audit écologique 	<p>Indicateur composite « Transport - Mobilité »</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Installation de bornes de recharge pour véhicules électriques ■ Installation d'emplacements sécurisés pour vélos <p>Indicateur composite « Bien-être - Confort »</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Envoi d'un cahier des charges « preneur » pour l'aménagement des zones privatives ■ Maintenance adaptée des systèmes d'éclairage, de protection solaire et de génie climatique 	<p>Part des locataires ayant signé une annexe environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Proposée à chaque nouveau bail de plus de 1 000 m² <p>Part des activités liées aux énergies fossiles</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Politique d'exclusion AEW <p>Part des contrats « Property Managers » intégrant des clauses ESG</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Engagement de 100 % en fin de cycle <p>Part des locataires visés par une enquête de satisfaction sur les 3 dernières années</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Engagement de 100 % en fin de cycle

Scores ESG

- Score ESG 31 décembre 2024 : 45,7/100
- Score ESG 31 décembre 2025 : 50,2/100
- Score ESG cible : 58/100

Investissements durables

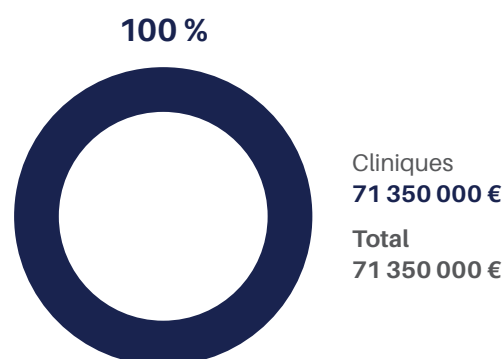
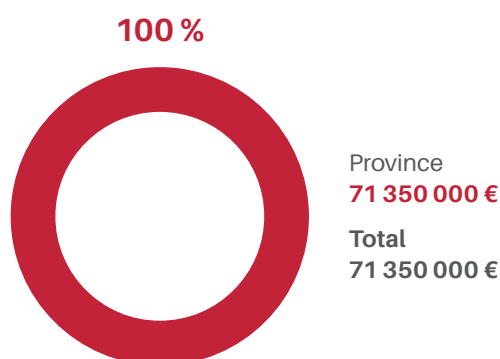
- 52 % des investissements

Actifs équipés d'équipements hydro-économes :

- 52 % des investissements (objectif initial 10 %)

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

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



Au 31 décembre 2025, le patrimoine d'AEW PATRIMOINE SANTÉ se compose d'une clinique privée, à Lyon, détenue en direct et développant une superficie de 15 384 m².

□ Évolution du patrimoine

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

EXERCICES	ARBITRAGES ET INVESTISSEMENTS SUR 4 ANS (EN M€)		SOLDE À INVESTIR AU 31/12 (EN M€)
	ARBITRAGES	INVESTISSEMENTS	
2022	—	—	49,8
2023	—	—	77,3
2024	—	72,9	20,3
2025	—	—	61,1
TOTAL	—	72,9	—

□ Investissements

En début d'année 2025, AEW PATRIMOINE SANTÉ disposait d'un solde à investir de 20 312 538 €.

Aucun investissement n'a été réalisé durant l'exercice. Le secteur de la santé étant une niche très concurrentielle pour les investissements, et de plus, compte tenu 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.

À la fin de l'exercice, deux actifs qualitatifs sont en cours d'acquisition pour un montant avoisinant 37 M€.

Ainsi, AEW PATRIMOINE SANTÉ devrait être titrée sur un actif intégralement restructuré très récemment, situé au sein d'un campus hospitalier de renom à Berlin. La SCPI sera par ailleurs titrée en avril 2026 sur un actif dit de « Life Sciences » (biologie et recherche pharmaceutique) situé aux Pays-Bas. Ces investissements, qui combinent santé, formation et recherche scientifique, apporteront une diversification typologique et européenne.

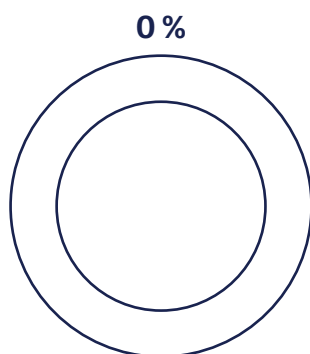
□ L'emploi des fonds

	TOTAL AU 31/12/2024	DURANT L'ANNÉE 2025	TOTAL AU 31/12/2025
Fonds collectés	104 563 035	45 362 000	149 925 035
+ Divers	-132 225	-405 612	-537 837
- Commissions de souscription	-8 692 860	-4 177 710	-12 870 570
- Achat d'immeubles	-68 507 388	—	-68 507 388
- Frais d'acquisition	-6 918 024	—	-6 918 024
= SOMMES RESTANT À INVESTIR	20 312 538	40 778 678	61 091 216

AEW PATRIMOINE SANTÉ présente à la fin de l'exercice un solde à investir de 61 091 216 €. Compte tenu des investissements en cours précités, le disponible à l'investissement serait de l'ordre de 24 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



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

Sur la base des expertises des immeubles détenus en direct, la Société de gestion a arrêté trois valeurs :

- **la valeur comptable**, qui correspond à la valeur d'acquisition des immeubles inscrite au bilan, augmentée de la valeur nette des autres actifs ;

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

Valeurs estimées de la société au 31/12/2025 (en €)

Coût historique des terrains et des constructions locatives	68 507 388
Valeur comptable nette	130 420 979
Valeur actuelle (valeur vénale hors droits)	71 350 000

EN EUROS	VALEUR COMPTABLE	VALEUR DE RÉALISATION	VALEUR DE RECONSTITUTION
Valeur nette comptable des immeubles	68 507 388	—	—
Autres éléments d'actifs	61 913 591	61 966 159	61 966 159
Valeur des immeubles (expertises) hors droits et CAP	—	71 350 000	—
Valeur des immeubles (expertises) droits inclus et CAP	—	—	76 629 900
Commission d'acquisition	—	—	2 758 676
Commission de souscription théorique	—	—	13 980 139
Total global	130 420 979	133 316 159	155 334 874
Nombre de parts	150 766	150 766	150 766
TOTAL EN EUROS RAMENÉ À UNE PART	865,06	884,26	1 030,30

Le prix de souscription en vigueur au 31 décembre 2025 (1 000,00 €) est inférieur de 3 % à la valeur de reconstitution par part (1 030,30 €).
La valeur de retrait en vigueur au 31 décembre 2025 (910,00 €) est supérieure de 3 % à la valeur de réalisation par part (884,26 €).

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

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

2022	1 014,16	1 000
2023	1 011,35	1 000
2024	1 035,78	1 000
2025	1 030,30	1 000

□ Valeur de reconstitution □ Prix acquéreur

État synthétique du patrimoine au 31 décembre 2025

	PRIX DE REVIENT AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2025 EN EUROS	VARIATION EXPERTISE/ PRIX DE REVIENT EN %	ESTIMATION DROITS INCLUS AU 31/12/2025 EN EUROS	ESTIMATION HORS DROITS AU 31/12/2024 EN EUROS	VARIATION HORS DROITS 2025/2024 EN %
Cliniques	68 507 388	71 350 000	4,1 %	76 629 900	70 400 000	1,35 %
TOTAUX	68 507 388	71 350 000	4,1 %	76 629 900	70 400 000	1,35 %

Au 31 décembre 2025, la valeur d’expertise hors droits (valeur vénale) du patrimoine détenu s’établit à 71,35 M€ en progression de 1,35 % par rapport à 2024.
Elle est supérieure de 4 % aux prix de revient.

La gestion immobilière

Les loyers quittancés, relatifs à un seul bail, se sont élevés sur l’année à 4 415 490 € contre 4 109 026 € l’exercice précédent (+7 %), soit +306 k€.

La clinique de Lyon, acquise mi-janvier 2024, a été productive de loyers sur l’intégralité de l’exercice.

WALB : 9 ans

Weight Average Lease Break (WALB) : durée résiduelle moyenne des baux avant une possible résiliation.

WALT : 9 ans

Weight Average Lease Term (WALT) : durée moyenne restante des baux, sans tenir compte de la possibilité de rupture anticipée.

La prochaine échéance du bail est en 2034.

Taux d’occupation physique et financier

Le taux d’occupation financier est l’expression de la performance locative de la SCPI. Il se détermine par la division entre d’une part les loyers et indemnités d’occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d’autre part le montant des loyers facturés si l’ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché.

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

Le taux d’occupation financier de l’actif détenu par la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ s’établit à 100 % au titre de chacun des trimestres 2025.

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

Le taux d’encaissement des loyers s’établit à 100 % sur 2025.

Travaux

Au cours de l’année 2025, aucuns travaux d’entretien courant n’ont été enregistrés et la provision pour gros entretien n’a pas été dotée.

Les contentieux

Au 31 décembre 2025, il n’existe aucun contentieux et les provisions pour créances douteuses ne sont pas dotées.



LES RÉSULTATS ET LA DISTRIBUTION

Le résultat de l'exercice 2025 s'établit à 4 736 585 €, en augmentation de 773 k€ (+20 %) par rapport à l'exercice précédent (3 963 089 €).

Les loyers facturés ont augmenté de 306 k€ (+7 %).

Les capitaux en attente d'investissement sont placés sur des instruments financiers sans risque. En dépit d'un contexte de resserrement des taux de placement sécurisé toujours positifs mais en phase de stabilisation, les sommes à placer étant plus élevées qu'en 2024, les revenus financiers ont augmenté de 627 k€ et s'élèvent à 1 098 529 € contre 471 695 € en 2024.

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

Au total, le montant distribué en 2025, pour une part en jouissance au 1^{er} janvier, soit 42,00 €, est à rapprocher d'un résultat par part corrigé de 36,64 €.

Le report à nouveau (réserves) a donc été sollicité pour un montant de 5,36 € par part en jouissance (12,8 % du montant distribué), soit pour un total de 692 751,42 € sur l'exercice.

Conformément aux dispositions statutaires et à la décision de l'Assemblée Générale du 10 juin 2025, un prélèvement de 10,05 € a été opéré sur la prime d'émission de chaque nouvelle part nette créée durant l'exercice (soit au total 455 888 €) afin de maintenir le niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2024. Cette modalité est utilisée afin d'éviter la dilution du report à nouveau liée à une collecte de capitaux.

Ainsi, le report à nouveau s'établit au 31 décembre 2025, après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, à 822 375 €, soit 5,45 € par part (sur la base du nombre de parts au 31 décembre 2025), ce qui représente une réserve de 1,6 mois de dernière distribution courante.

Composition du taux de distribution

Taux de distribution 4,20 %



☐ Distribution de résultat courant ☐ Distribution de report à nouveau

L'évolution du prix de la part

EN EUROS	PRIX ACQUÉREUR AU 1 ^{er} JANVIER	DIVIDENDE VERSÉ AU TITRE DE L'ANNÉE AVANT PRÉLÈVEMENTS ⁽¹⁾	DIVIDENDE AVANT PRÉLÈVEMENTS ET AUTRES FISCALITÉS ⁽²⁾	PRIX ACQUÉREUR MOYEN DE L'ANNÉE ⁽³⁾	TAUX DE DISTRIBUTION EN % ⁽⁴⁾	REPORT À NOUVEAU CUMULÉ PAR PART
2022	1 000,00	—	—	1 000,00	—	-0,07
2023	1 000,00	35,05	35,05	1 000,00	3,51 %	8,81
2024	1 000,00	42,00	42,00	1 000,00	4,20 %	10,05
2025	1 000,00	42,00	42,00	1 000,00	4,20 %	5,45

(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 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 2025 d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'établit à 4,20 %.

À l'échelon national, le taux de distribution calculé pour les SCPI à prépondérance Santé et Éducation se fixe à 4,19 % pour 2025 contre 4 % en 2024. Néanmoins, cette hausse du taux est plutôt due à une évolution négative du prix de souscription de -5,5 % en moyenne, plutôt qu'à une augmentation du dividende.

Composition de la performance globale annuelle (PGA)

Performance globale annuelle 4,20 %



☐ Taux de distribution ☐ Variation du prix de souscription sur l'exercice

La performance globale annuelle de l'exercice se détermine par la somme :

- d'une part, du taux de distribution de l'exercice ;
- et d'autre part, de la variation du prix de souscription de la part entre le 1^{er} janvier de l'année N+1 et le 1^{er} janvier de l'année N (dans le cas présent entre le 1^{er} janvier 2026 et le 1^{er} janvier 2025).

Avec un prix de souscription inchangé, la performance globale annuelle 2025 d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'établit ainsi à 4,20 %. Elle est nettement supérieure aux taux nationaux calculés pour l'ensemble des SCPI Santé et éducation (-1,32 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,46 %).

À noter que le rendement global immobilier, qui s'entend comme la somme du taux de distribution de l'année et de la variation de la valeur de réalisation, s'établit à 5,75 %. Il est rappelé qu'il mesure la performance patrimoniale de la SCPI et ne reflète donc pas directement la performance effectivement perçue par l'associé en cas de vente de ses parts.

LE MARCHÉ DES PARTS

L'activité du marché primaire

La SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ a été créée le 17 décembre 2021 par ses associés fondateurs. L'ouverture du capital sous la forme de SCPI à capital variable est effective depuis le 2 mai 2022.

Sur l'exercice 2025, 46 419 parts ont été souscrites par 1 224 associés, soit une collecte brute de 46,42 M€ multipliée par un peu plus de 2 par rapport à l'exercice précédent. Compte tenu des retraits de parts effectués, la collecte nette se monte à 45 362 000 €, en hausse de 120 % par rapport à 2024 (20,6 M€).

Au 31 décembre 2025, le capital social de la SCPI est de 105 536 200 €, pour un plafond statutaire fixé à 500 000 000 € par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 7 octobre 2022. Les capitaux collectés, à 150 684 250 €, sont en progression de 43 % par rapport au début de l'exercice.

Le capital est réparti entre 3 441 associés, et est détenu à hauteur de 60 % par des personnes physiques et de 40 % par des personnes morales. La part des compagnies d'assurance est de l'ordre de 35 %.

Le plus gros porteur de parts détient 29 % du capital social. Le portefeuille moyen avoisine 44 000 € (44 parts) au prix de souscription en vigueur.

Le prix de souscription fixé à 1 000,00 € depuis 2022 n'a pas été modifié durant l'exercice. Au niveau national, les prix de souscription des SCPI à prépondérance Santé et Éducation ont globalement régressé de -5,5 % (-10 % sur 2 ans) et ceux des SCPI d'immobilier d'entreprise de -3,5 % (-8 % sur 2 ans).

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

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

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

Le détail des augmentations de capital

EN EUROS	OPÉRATIONS	NOMBRE DE PARTS ÉMISES (EN CUMULÉ)	CAPITAL SOCIAL (NOMINAL)	CAPITAUX COLLECTÉS (NOMINAL + PRIME D'ÉMISSION)
Au 31/12/2022	Société ouverte	53 057	37 139 900	52 975 250
Au 31/12/2023	Société ouverte	84 809	59 366 300	84 727 250
Au 31/12/2024	Société ouverte	105 404	73 782 800	104 563 035
AU 31/12/2025	Société ouverte	150 766	105 536 200	149 925 035

L'évolution du capital

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

EN EUROS	MONTANT DU CAPITAL NOMINAL AU 31/12	MONTANT DES CAPITAUX APPORTÉS À LA SCPI PAR LES ASSOCIÉS LORS DES SOUSCRIPTIONS ⁽¹⁾	NOMBRE DE PARTS AU 31/12	NOMBRE D'ASSOCIÉS AU 31/12	RÉMUNÉRATION HT DES ORGANISMES COLLECTEURS ET DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'OCCASION DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL	PRIX ACQUÉREUR AU 31/12 ⁽²⁾
31/12/2022	37 139 900	52 975 250	53 057	530	3 198 570	1 000,00
31/12/2023	59 366 300	31 752 000	84 809	1 673	3 505 854	1 000,00
31/12/2024	73 782 800	20 595 000	105 404	2 349	4 362 354	1 000,00
31/12/2025	105 536 200	45 362 000	150 766	3 441	4 177 710	1 000,00

(1) Diminué des retraits réalisés.

(2) Prix acquéreur sur le marché secondaire organisé.

❑ **L'activité du marché secondaire**

En 2025, 1 057 parts détenues par 35 associés ont bénéficié du mécanisme de retrait, pour un montant total de 1 057 000 € en valeur de souscription.

Avec aucune part en attente de vente en fin d'année, à comparer à un taux national de 3,14 % des parts, AEW PATRIMOINE SANTÉ figure parmi les exceptions du marché et témoigne de la confiance de ses associés.

Sur le marché secondaire de gré à gré, c'est-à-dire sans intervention de la Société de gestion, aucune part n'a été échangée.

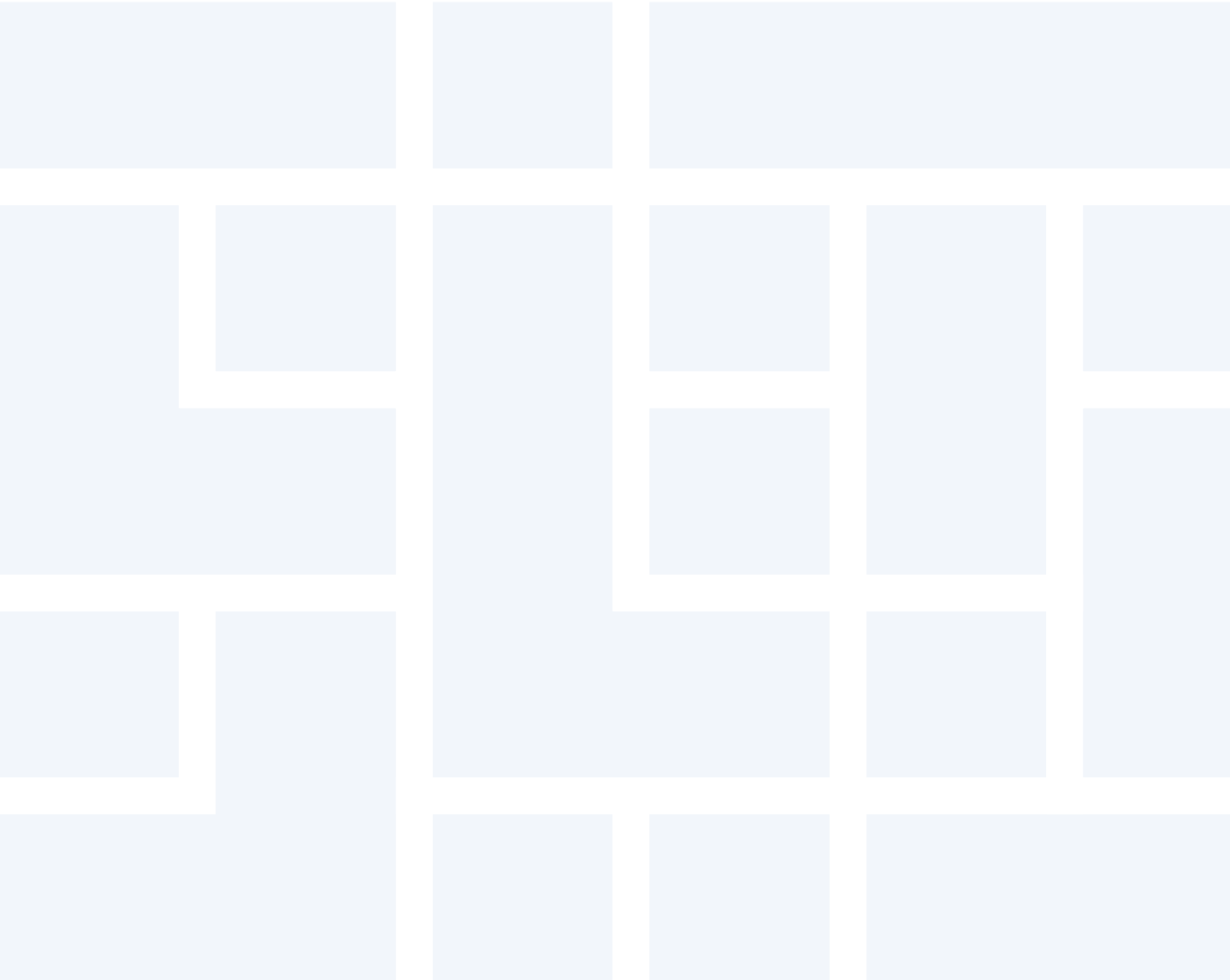
Le marché secondaire des retraits présente un taux de rotation, calculé sur le nombre de parts en circulation au 1^{er} janvier 2025, de 1 %.

Calculé sur le nombre de parts en circulation à la fin de l'exercice, le taux de rotation 2025 est de 0,70 %.

La rémunération de la Société de gestion reçue au titre de l'exercice 2025 est constituée de frais de dossier relatifs à des successions/donations.

L'évolution des conditions de cession 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
2024	532	0,63 %	—	750
2025	1 057	1,00 %	—	3 430



2 COMPTES ANNUELS ET ANNEXE

LES COMPTES

État du patrimoine au 31 décembre 2025 (en €)

ÉTAT DU PATRIMOINE	EXERCICE 2025		EXERCICE 2024	
	Valeurs bilantielles 31/12/2025	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2025	Valeurs bilantielles 31/12/2024	Valeurs estimées ⁽¹⁾ 31/12/2024
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives				
Terrains et constructions locatives	68 507 388	71 350 000	68 507 388	70 400 000
Total I : Placements immobiliers	68 507 388	71 350 000	68 507 388	70 400 000
Immobilisations financières				
Total II : Immobilisations financières	0	0	0	0
Actifs d'exploitation				
Créances				
Locataires et comptes rattachés	0	0	1 071 408	1 071 408
Autres créances	1 735 279	1 735 279	347 235	347 235
Valeurs de placement et disponibilités				
Valeurs mobilières de placement	63 218 560	63 271 128	9 884 854	9 895 508
Autres disponibilités	1 369 302	1 369 302	12 630 430	12 630 430
Total III	66 323 140	66 375 708	23 933 927	23 944 582
Passifs d'exploitation				
Dettes				
Dettes d'exploitation	-1 003 758	-1 003 758	-992 249	-992 249
Dettes diverses	-3 405 791	-3 405 791	-1 569 902	-1 569 902
Total IV	-4 409 549	-4 409 549	-2 562 151	-2 562 151
Comptes de régularisation actif et passif				
Total V	0	0	0	0
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	130 420 979	—	89 879 164	—
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE⁽²⁾	—	133 316 159	—	91 782 431

(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 2025 (en €)

CAPITAUX PROPRES COMPTABLES ÉVOLUTION AU COURS DE L'EXERCICE	SITUATION DE CLÔTURE 2024	AFFECTATION RÉSULTAT 2024	AUTRES MOUVEMENTS	SITUATION DE CLÔTURE 2025
Capital				
Capital souscrit	73 782 800	—	31 753 400	105 536 200
Primes d'émission et de fusion				
Primes d'émission et/ou de fusion	30 780 235	—	13 608 600	44 388 835
Prélèvements sur primes d'émission et/ou de fusion	-15 743 109	—	-4 583 322	-20 326 431
Report à nouveau	929 094	130 145	455 888	1 515 127
Résultat en instance d'affectation	3 963 089	-3 963 089	0	0
Résultat de l'exercice	0	0	4 736 585	4 736 585
Acomptes sur distribution⁽¹⁾	-3 832 945	3 832 945	-5 429 337	-5 429 337
TOTAL GÉNÉRAL	89 879 164	0	40 541 815	130 420 979

(1) Y compris l'acompte versé en janvier 2026.

Le compte de résultat au 31 décembre 2025 (en €)

COMPTE DE RÉSULTAT	EXERCICE 2025 31/12/2025	EXERCICE 2024 31/12/2024
Produits immobiliers		
Produits de l'activité immobilière		
Loyers	4 415 490	4 109 026
Charges facturées	345 052	276 334
Total I : Produits immobiliers	4 760 543	4 385 362
Charges immobilières		
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	-345 052	-276 334
Autres charges immobilières	-248 350	-213 151
Total II : Charges immobilières	-593 401	-489 485
RÉSULTAT DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE A = (I-II)	4 167 141	3 895 876
Produits d'exploitation		
Transferts de charges d'exploitation	0	8 902 587
Total I : Produits d'exploitation	0	8 902 587
Charges d'exploitation		
Commissions de la Société de gestion	-395 057	-4 658 204
Charges d'exploitation de la société	-118 028	-4 632 864
Diverses charges d'exploitation	-16 000	-16 002
Total II : Charges d'exploitation	-529 085	-9 307 069
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AUTRE QUE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE B = (I-II)	-529 085	-404 482
Produits financiers		
Autres produits financiers	1 098 529	471 695
Total I : Produits financiers	1 098 529	471 695
Charges financières		
Total II : Charges financières	0	0
RÉSULTAT FINANCIER C = (I-II)	1 098 529	471 695
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)	4 736 585	3 963 089

PRÉAMBULE

Base de préparation des comptes sociaux Plan comptable général art. 121-1 à 121-5 et 831-1

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025 est établi conformément au règlement ANC n° 2022-06 et aux principes généralement admis.

Les conventions comptables d'établissement et de présentation des comptes sociaux ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base suivantes :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

L'exercice a une durée de douze mois recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

Seules sont exprimées les informations significatives.

Changement de méthodes comptables Plan comptable général art. 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3

La Société a procédé à un changement de méthodes comptables obligatoire au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 pour appliquer le règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022, modifiant le règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général et applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2025.

Ce changement a été appliqué de manière prospective à compter du 1^{er} janvier 2025 aux transactions survenues après la date de première application du 1^{er} janvier 2025.

Les principaux changements qui résultent de la mise en œuvre du règlement ANC n° 2022-06 au 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- les comptes de transferts de charges sont supprimés, et sont remplacés par des comptes de charges créditeurs ;
- conformément à l'article 513-5 du plan comptable général, la notion de résultat exceptionnel a été modifiée. Désormais, sont comptabilisés en résultat exceptionnel :
 - 1 les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel, à savoir les charges et produits directement liés à l'événement ainsi qualifié et uniquement les charges et produits qui n'auraient pas eu lieu en l'absence de cet événement. Les éléments qui étaient précédemment classés en résultat exceptionnel mais qui se rattachaient à la gestion courante sont reclassés en résultat d'exploitation (impact résultat lié aux cessions d'actifs notamment) ;
 - 2 les écritures comptables d'origine purement fiscale, telles que définies et prévues par les règlements de l'Autorité des normes comptables, sont comptabilisées en résultat exceptionnel ;
 - 3 les corrections d'erreurs, à l'exception de celles qui concernent des écritures initialement imputées directement sur les capitaux propres.

Ce changement de méthodes comptables n'a pas affecté les capitaux propres d'ouverture.

Ci-après, un tableau mentionnant les impacts du changement de réglementation déterminés à l'ouverture précisant les postes concernés :

Changement de réglementation comptable

	31/12/2025 PUBLIÉE	31/12/2025 PROFORMA	31/12/2024
Transfert de charges d'exploitation	—	—	83 907,97
Transfert de charges sur frais d'augmentation de capital	—	4 177 710,00	1 900 530,00
Transferts de charges sur frais d'acquisition	—	44 853,60	6 918 149,00

Faits significatifs de l'exercice

Sur l'exercice 2025 la société a perçu un montant total de souscriptions s'élevant à 45,4 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.

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

Aucune acquisition n'a été réalisée au cours de l'exercice 2025.

Cessions

Aucune cession n'a été réalisée sur l'exercice 2025.

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 4 131,00 € sur l'exercice.

Événements post-clôture

Au cours du 1^{er} trimestre 2026, la SCPI finalise l'acquisition d'un actif à Berlin pour un prix net d'achat de 14,7 M€.

En avril 2026, une distribution d'acompte complémentaire de 353 383,20 € a été effectuée par prélèvement sur le bénéfice distribuable au 31 décembre 2025. Ce montant a été versé concomitamment avec la distribution d'acompte du 1^{er} trimestre 2026 (1 321 002 €), soit une distribution globale de 1 674 385,20 €, versée en avril 2026.

Immobilisations locatives au 31 décembre 2025 (en €)

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

Liste des immobilisations détenues en direct au 31 décembre 2025 (en €)

Pour chaque immeuble locatif sont indiqués la date, le prix d'acquisition (ou valeur d'apport) et le coût des travaux d'aménagement effectués par la société.
La valeur estimée est quant à elle présentée dans le tableau « État synthétique du patrimoine » par typologie d'immeubles

et ne figure pas par immeuble dans l'inventaire en raison des arbitrages qui pourraient intervenir à terme.
L'inventaire détaillé des placements immobiliers comprenant cette information est tenu à disposition des associés conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier.

ADRESSE	ZONE GÉOGRAPHIQUE	M² PONDÉRÉS	ANNÉE D'ACQUISITION	PRIX D'ACQUISITION	TRAVAUX	PRIX DE REVIENT 2025	PRIX DE REVIENT 2024
LYON 6 - CLINIQUE DU PARC (69) 155, boulevard de Stalingrad	PR	15 384	2024	68 507 388	—	68 507 388	68 507 388
TOTAL CLINIQUE		15 384	—	68 507 388	—	68 507 388	68 507 388
TOTAL GÉNÉRAL		15 384	—	68 507 388	0	68 507 388	68 507 388

État des créances et des dettes au 31 décembre 2025 (en €)

CRÉANCES	31/12/2025	31/12/2024	DETTES	31/12/2025	31/12/2024
Créances locataires	0	1 071 408			
Locataires et comptes rattachés	0	1 071 408	Dettes financières	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	450	Fournisseurs	949 363	878 615
Syndics	1 735 258	346 765	Dettes fiscales	54 395	113 634
Autres débiteurs	21	21			
Autres créances	1 735 279	347 235	Dettes d'exploitation	1 003 758	992 249
			Autres dettes d'exploitation	621 386	276 334
			Associés	2 784 406	1 293 568
Provisions pour dépréciation des créances	0	0	Dettes diverses	3 405 791	1 569 902
TOTAL GÉNÉRAL	1 735 279	1 418 643	TOTAL GÉNÉRAL	4 409 549	2 562 151

Ventilation des charges - clôture au 31 décembre 2025 (en €)

CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes non récupérables	114 803	108 652
Charges non récupérables	133 547	104 499
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES NON RÉCUPÉRABLES	248 350	213 151

CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	2025	2024
Impôts et taxes diverses	285 605	276 334
Autres charges refacturables	59 447	—
TOTAL DES CHARGES IMMOBILIÈRES RÉCUPÉRABLES	345 052	276 334

CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Honoraires Commissaires aux comptes	13 296	13 026
Honoraires Experts immobiliers	1 092	2 226
Honoraires Dépositaire	38 627	37 745
Cotisations	1 035	—
Frais d'acquisition des immeubles	—	4 456 325
Autres frais	55 381	118 560
Contribution économique territoriale	8 597	4 982
TOTAL DES HONORAIRES ET AUTRES FRAIS	118 028	4 632 864

DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	2025	2024
Indemnisation du Conseil de surveillance	16 000	16 000
Charges diverses	0	2
TOTAL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION	16 000	16 002

COMMISSIONS VERSÉES À LA SOCIÉTÉ DE GESTION	2025	2024
Commissions gestion immobilière	395 057	295 850
Commissions de souscription	—	4 362 354
TOTAL DES COMMISSIONS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION	395 057	4 658 204

Engagements hors bilan 2025 (en €)

ENGAGEMENTS DONNÉS	31/12/2025	31/12/2024
Actifs sous promesses de vente	—	—
Actifs sous promesses d'acquisition	14 738 385	—

AVAL, CAUTIONS	31/12/2025	31/12/2024
Cautions reçues des locataires	Caution Groupe illimité	Caution Groupe illimité

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

Résultats financiers par part (en €)

	2022	% DU TOTAL DES REVENUS	2023	% DU TOTAL DES REVENUS	2024	% DU TOTAL DES REVENUS	2025	% DU TOTAL DES REVENUS
Revenus								
Recettes locatives brutes	0,00	0,01 %	0,00	0,01 %	45,03	30,48 %	34,16	80,07 %
Produits financiers avant P.L.	11,99	0,73 %	26,29	38,87 %	5,17	3,49 %	8,50	19,93 %
Produits divers	1 611,37	99,26 %	41,34	61,13 %	97,55	66,03 %	0,00	0,00 %
Total	1 623,37	100,00 %	67,63	100,01 %	147,74	100,00 %	42,66	100,00 %
Charges								
Commissions de gestion	1 611,37	99,26 %	41,34	61,13 %	51,04	34,55 %	3,06	7,16 %
Autres frais de gestion	11,78	0,73 %	1,20	1,77 %	50,94	34,48 %	1,04	2,43 %
Entretien du patrimoine	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Charges locatives non récupérables	2,17	0,13 %	0,30	0,44 %	2,34	1,58 %	1,92	4,50 %
Sous-total charges externes	1 625,32	100,12 %	42,84	63,34 %	104,32	70,61 %	6,02	14,09 %
Provisions nettes								
Pour travaux	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Autres	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Sous-total charges internes	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %	0,00	0,00 %
Total des charges	1 625,32	100,12 %	42,84	63,34 %	104,32	70,61 %	6,02	14,09 %
RÉSULTAT COURANT	-1,95	-0,12 %	24,79	36,65 %	43,43	29,39 %	36,64	85,91 %
Variation du report à nouveau	-1,95	-0,12 %	8,81	13,03 %	1,43	0,96 %	-5,36	-12,58 %
Revenus distribués avant prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	15,98	23,63 %	42,00	28,43 %	42,00	98,47 %
Revenus distribués après prélèvement libératoire	0,00	0,00 %	10,92	16,15 %	40,36	27,32 %	39,47	92,54 %

Suite aux opérations d'augmentation de capital, le calcul a été réalisé en fonction du nombre de parts corrigé, 1 985 parts pour 2022, 45 849 parts pour 2023, 91 261 parts pour 2024 et 129 270 parts pour 2025.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

ISSUES DE LA « DIRECTIVE EUROPÉENNE AIFM »

Gestion de la liquidité

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

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

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

Au 31 décembre 2025, la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ est en phase de collecte ce qui limite le risque de décollecte massive.

Le délai nécessaire pour vendre un actif immobilier est habituellement estimé à environ 5 mois. Néanmoins, dans un contexte de fort ralentissement des transactions sur les différents marchés immobiliers, il pourrait être sensiblement supérieur.

Le profil de risque actuel de la SCPI et les systèmes de gestion de portefeuille pour gérer ces risques

La SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ investit en immobilier d'entreprise dans un marché immobilier très concurrentiel, conséquence des taux très bas sur les autres produits d'investissement. La collecte est particulièrement dynamique. Dans ce contexte les délais d'investissement peuvent être allongés. La cession rapide des actifs immobiliers pourrait être défavorable aux associés (vente à prix décoté). Ainsi, le risque de marché, recouvrant les investissements, la santé financière des locataires et la valorisation des actifs immobiliers, est le risque le plus sensible dans cette période économique troublée.

Les informations sur les rémunérations (« AIFM »)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- rémunérations fixes 2025 versées à l'ensemble des collaborateurs : 25 377 953 € ;
- rémunérations variables acquises au titre de 2025 (montants non différés et différés) pour l'ensemble des collaborateurs (hors MAD) : 5 674 608 €.

L'effectif total en 2025 (CDI et CDD) était de 335 collaborateurs.

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

Le « personnel identifié » à ce titre correspondait, en 2025, à 39 collaborateurs.

La rémunération fixe et variable acquise au titre de 2025 (montants non différés et différés) de cette catégorie de collaborateurs s'établissait comme suit :

- gérants et autres personnes ayant un impact direct et significatif sur le profil de risque des véhicules gérés : 6 492 826 € ;
- autres personnels identifiés : 1 367 245 €.

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	=	55 %
LEVIER SELON MÉTHODE DE L'ENGAGEMENT	=	103 %

□ Experts immobiliers

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

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



« SUSTAINABLE FINANCE DISCLOSURE REGULATION (SFDR) / TAXONOMIE » - INFORMATIONS REQUISES PAR LES RÈGLEMENTS UE 2019/2088 ET UE 2020/852

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 ?

Par investissement durable, on entend un investissement dans une activité économique qui contribue à un objectif environnemental ou social, pour autant qu'il ne cause de préjudice important à aucun de ces objectifs et que les sociétés dans lesquelles le produit financier investit appliquent des pratiques de bonne gouvernance.

La taxonomie de l'UE est un système de classification institué par le règlement (UE) 2020/852, qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce règlement ne comprend pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la taxonomie.

☐ Oui

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif environnemental** : ___ %

☐ dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ Il a réalisé **des investissements durables ayant un objectif social** : ___ %

☒ Non

☒ 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 **52 %** d'investissements durables

☐ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☒ ayant un objectif environnemental et réalisés dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE

☐ ayant un objectif social

☐ Il promouvait des caractéristiques E/S, **mais n'a pas réalisé d'investissements durables**



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

Les caractéristiques environnementales promues par la SCPI sont les suivantes :

■ **Réduction de la consommation totale d'énergie des bâtiments tertiaires existants de plus de 1 000 m², de 40 % avant 2030 ou objectif d'être inférieur à un seuil de consommations énergétiques en valeur absolue**

Toutes les nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit énergétique et un plan d'action énergétique a été défini à l'acquisition, permettant de réduire les consommations de 40 % d'ici à 2030. Les actions d'économie d'énergie étant intégrées au plan de travaux sont réalisées progressivement.

■ **Réduction des risques environnementaux notamment amiante et pollution des sols**

100 % des nouvelles acquisitions ont fait l'objet d'un audit environnemental. En cas de risque matériel lié à l'amiante ou la pollution des sols avec risques pour les occupants, des plans d'action ont été définis.

- **Amélioration de la performance ESG globale en exploitation**
 - Amélioration de 20 points de la note ESG ou atteinte de la note seuil pour la poche d’actifs à potentiel d’amélioration, dits « Best in progress ».
- Des plans d’action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour tous les actifs de la catégorie « Best in progress ». Ils sont progressivement mis en œuvre en gestion, afin d’améliorer la note moyenne de la poche « Best in progress » et atteindre la note seuil de 55/100 dans les 3 ans à compter de septembre 2025.
- La note moyenne de la poche « Best in progress » n’a pas augmenté durant l’année 2025 (renouvellement du label ISR et passage en cycle 2).

- **Maintien a minima de la note ESG globale de la poche d’actifs performants, dits « Best in class ».** De même, des plans d’action, avec le cas échéant les CAPEX associés, ont été définis pour pérenniser leurs performances.
- Le fonds ne comporte aucun actif « Best in class » au 31 décembre 2025.
- **Audit ESG sur tout le portefeuille (hors actifs sur liste d’arbitrage)**
- 100 % des actifs du portefeuille ont fait l’objet d’un audit ESG et d’un plan d’action ESG. Le suivi de la performance ESG sera réalisé en phase d’exploitation pour tous les actifs.
- Les caractéristiques environnementales promues par le produit financier contribuent aux objectifs environnementaux énoncés à l’article 9 du règlement Taxonomie suivant :
- atténuation du changement climatique ;
 - utilisation durable et protection des ressources aquatiques et marines.

Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?

THÈME		INDICATEUR	VALEUR 2024	VALEUR 2025	UNITÉ
Énergie		% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique ⁽¹⁾	100	100	%
		% bâtiments tertiaires de plus de 1 000 m² avec audit énergétique et plan d’action énergétique ⁽¹⁾	0	0	%
		% bâtiments ayant déjà atteint l’objectif de réduction des consommations énergétiques	0	0	%
Environnement		% en valeur des bâtiments avec audit phase 1	100	NA : pas d’acquisition en 2025	%
		% en valeur des bâtiments avec audit phase 1 et plan d’action nécessaire défini	100	NA : pas d’acquisition en 2025	%
Performance ESG		% en valeur des bâtiments avec clauses ESG dans les contrats des Property Managers	100	100	%
		Notation ESG du portefeuille	45,7/100	50,2/100 ⁽²⁾	Note/100

(1) Périmètre couvert : actifs soumis au décret tertiaire, soit 100 % des actifs du fonds en valeur.
(2) Nouvelle notation ESG à la suite du renouvellement du label ISR (passage en cycle 2 avec une grille ESG adaptée).

Et par rapport aux périodes précédentes ?

Non applicable.

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

- Les objectifs d’investissements durables de ce produit financier étaient :
- actifs équipés d’équipements hydro-économes : **10 % de la totalité des investissements.**

Au 31 décembre 2025, les investissements durables réalisés par le produit financier s’élevaient à **52 % de la totalité des investissements** décomposés comme suit :

- actifs équipés d’équipements hydro-économes : **52 % de la totalité des investissements.**

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

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

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

Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a notamment réalisés n’ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d’investissement durable sur le plan environnemental ou social ?

Afin de s’assurer que les investissements durables réalisés par le fonds ne causent pas de préjudice important (principe DNSH), AEW applique, conformément à la réglementation, le filtre des indicateurs obligatoires et optionnels des Principales Incidences Négatives retenus par AEW (conformément aux tableaux 1 et 2 de l’annexe I des RTS). AEW a défini des seuils pour chacun de ces indicateurs PAI dans son annexe « Critères d’examen techniques applicables », disponible sur demande.

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

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

- Combustibles fossiles : exposition aux combustibles fossiles à travers les actifs immobiliers (tableau PAI 1-17).

- Efficacité énergétique : exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique (tableau PAI 1-18).
- Biodiversité : artificialisation des sols (tableau PAI 2-22).

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

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

Les principes directeurs de l’OCDE pour les entreprises multinationales et les principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l’Homme sont inclus dans la politique ISR de la Société de gestion de la SCPI, qui est annexée aux contrats de PM.



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

Durant l’année 2025, ce produit financier a respecté ses engagements en matière de prise en compte des principales incidences négatives :

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

Au 31 décembre2025, 100 % des actifs du portefeuille immobilier ont fait l’objet d’une évaluation ESG intégrant les indicateurs PAI ;

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

Les indicateurs de reporting sur les principales incidences négatives sont présentés ci-dessous :

INDICATEUR D'INCIDENCES NÉGATIVES SUR LA DURABILITÉ		ÉLÉMENT DE MESURE	INCIDENCES [2023]	INCIDENCES [2024]	INCIDENCES [2025]	EXPLICATION & MESURES PRISES, MESURES PRÉVUES ET CIBLES DÉFINIES POUR LA PÉRIODE DE RÉFÉRENCE SUIVANTE
Combustibles fossiles	17. Exposition à des combustibles fossiles via des actifs immobiliers	Part d’investissement dans des actifs immobiliers utilisés pour l’extraction, le stockage, le transport ou la production de combustibles fossiles	NA	0 %	0 %	Il n’y a pas d’actif hébergeant des activités fossiles
Efficacité énergétique	18. Exposition à des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	Part d’investissement dans des actifs immobiliers inefficaces sur le plan énergétique	NA	100 %	100 % ⁽¹⁾	La performance énergétique des immeubles est améliorée régulièrement à l’aide de plans d’action énergétiques
Biodiversité	22. Artificialisation des sols	Part de surface non végétale (surfaces des sols sans végétation, ainsi que des toitures, terrasses et façades non végétalisées) dans la surface totale des parcelles de tous les actifs	NA	100 %	100 %	

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

La liste comprend les investissements constituant **la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : **du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025.**



Quels ont été les principaux investissements de ce produit financier ?

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

Pour être conforme à la taxonomie de l'UE, les critères applicables au **gaz fossile** comprennent des limitations des émissions et le passage à l'électricité d'origine renouvelable ou à des carburants à faible teneur en carbone d'ici à la fin de 2035. En ce qui concerne **l'énergie nucléaire**, les critères comprennent les règles complètes en matière de sûreté nucléaire et de gestion des déchets.

Les activités habilitantes permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les activités transitoires sont des activités pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions de remplacement sobres en carbone et, entre autres, dont les niveaux d'émission de gaz à effet de serre correspondent aux meilleures performances réalisables.



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

Quelle était l'allocation des actifs ?

N.B. : Le fonds a été créé en 2021. La part des actifs alignés sur les caractéristiques E/S déclarée dans l'annexe précontractuelle jointe à la note d'information du fonds correspond à l'objectif que se fixe le produit financier après sa période de « ramp-up » (lancement du fonds).

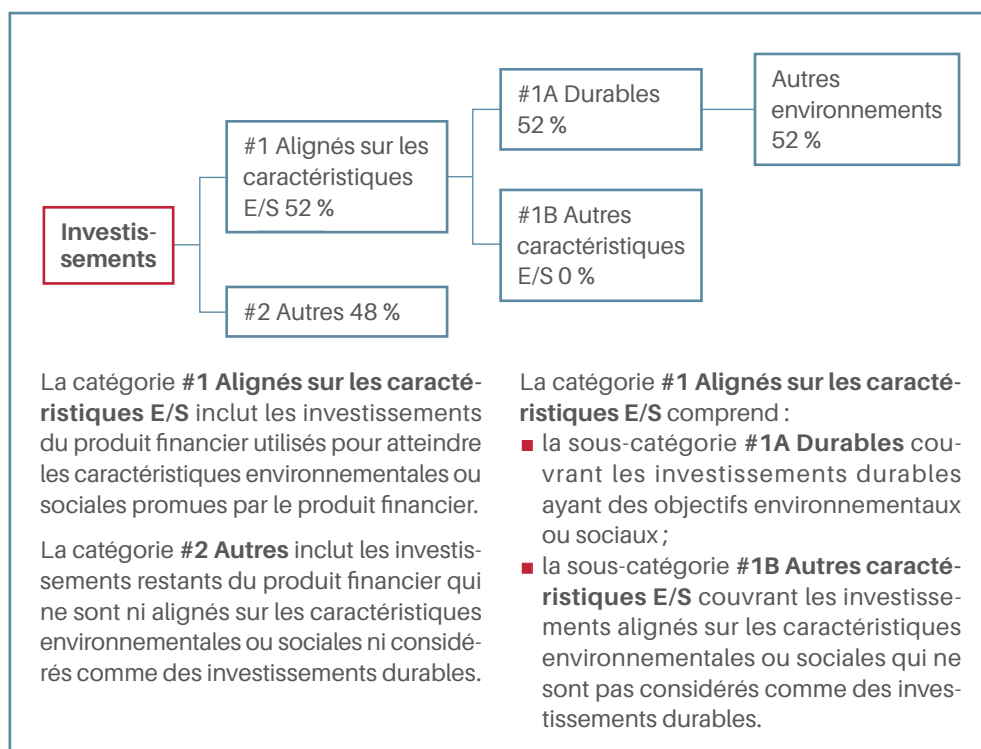
La part des investissements du fonds **alignés sur les caractéristiques E/S (catégorie #1)** est de **52 %**, ce qui correspond aux investissements dans les actifs immobiliers.

La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** comprend :

- la sous-catégorie **#1A Durables** couvrant les investissements durables ayant des objectifs environnementaux ou sociaux : **52 %** ; actifs équipés d'équipements hydro-économiques : **52 %** ;
- la sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques** couvrant les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne sont pas considérés comme des investissements durables : **0 %**.

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

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



Les activités alignées sur la taxonomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi ;
- **des dépenses d'investissement** (CAPEX) pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés dans lesquelles le produit financier investit, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation** (OPEX) pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés dans lesquelles le produit financier a investi.

Les indices de référence sont des indices permettant de mesurer si le produit financier atteint les caractéristiques environnementales ou sociales qu'il promeut.



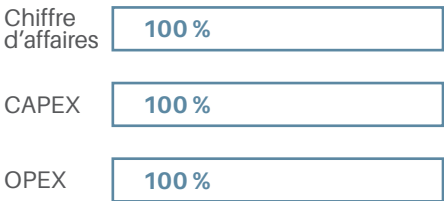
Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxonomie de l'UE ?

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

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

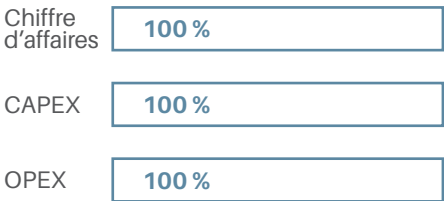
Les graphiques ci-dessous font apparaître en bleu le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE. Étant donné qu'il n'existe pas de méthodologie appropriée pour déterminer l'alignement des obligations souveraines* sur la taxonomie, le premier graphique montre l'alignement sur la taxonomie 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**^(*)



☐ Non alignés sur la taxonomie

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



Ce graphique représente 100 % des investissements.

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

(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 les changements climatiques (« atténuation du changement climatique ») et ne causent de préjudice important à aucun objectif de la taxonomie de l'UE - voir la note explicative dans la marge de gauche. L'ensemble des critères applicables aux activités économiques dans les secteurs du gaz fossile et de l'énergie nucléaire qui sont conformes à la taxonomie de l'UE sont définis dans le règlement délégué (UE) 2022/1214 de la Commission.

Le symbole  représente des investissements durables ayant un objectif environnemental qui ne tiennent pas compte des critères en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental au titre du règlement (UE) 2020/852.

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

Non applicable.

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

Pour le reporting 2025, seuls les actifs alignés sur l'objectif Atténuation sont pris en compte. Pour la SCPI AEW PATRIMOINE SANTÉ, aucun actif n'est aligné sur l'objectif Atténuation au 31 décembre 2025.



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

La part d'investissements durables ayant un objectif environnemental qui n'est pas aligné sur la taxonomie européenne est de **52 %**.



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

Cette part était de 0 %.



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

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

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



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

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

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



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

Non applicable.

En quoi l'indice de référence différait-il d'un indice de marché large ?

Non applicable.

Quelle a été la performance de ce produit financier au regard des indicateurs de durabilité visant à déterminer l'alignement de l'indice de référence sur les caractéristiques environnementales ou sociales promues ?

Non applicable.

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

Non applicable.

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

Non applicable.

4

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

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

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

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

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

Le dispositif de contrôle repose notamment sur les principes suivants :

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

Le RCCI rend compte de ses travaux, des principales recommandations, et des éventuels dysfonctionnements aux organes de direction d'AEW.

Le système de contrôle s'organise autour de plusieurs acteurs :

- **le contrôle de premier niveau** est réalisé par les opérationnels sous forme d'auto-contrôle ou de personnes dédiées au contrôle ;
- **le contrôle permanent (deuxième niveau)** est opéré par le RCCI, qui s'assure de la réalisation, de la permanence et de la pertinence des contrôles de premier niveau, ainsi que du respect des procédures opérationnelles ;
- **le contrôle ponctuel (troisième niveau)** est pris en charge par une entité extérieure à la société, mandatée par les actionnaires d'AEW.





RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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.

Durant l'année 2025, quatrième exercice de notre SCPI, le Conseil de surveillance s'est réuni à deux reprises afin d'examiner notamment les investissements étudiés, l'activité immobilière de notre SCPI, et le marché des parts.

Le 27 mars 2026, votre Conseil a examiné les projets de comptes annuels au 31 décembre 2025 et ainsi que les projets de résolutions qui lui avaient alors été soumis pour la présente Assemblée Générale.

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

En 2025, les marchés immobiliers ont continué d'évoluer dans un environnement contrasté. Après plusieurs exercices marqués par la remontée des taux, certains segments ont montré des signes de stabilisation, sans pour autant effacer les effets de l'ajustement des valorisations et de la prudence des investisseurs.

□ Collecte de capitaux

En 2025, la collecte nette d'AEW PATRIMOINE SANTÉ s'est élevée à 45,4 M€, soit un peu plus du double de celle constatée en 2024, qui s'élevait à 20,6 M€.

Au 31 décembre 2025, les capitaux collectés avoisinent 150 M€, contre 104,5 M€ à la clôture de l'exercice précédent, confirmant la poursuite du développement de notre SCPI depuis sa création.

Dans ce contexte de marché encore sélectif, AEW PATRIMOINE SANTÉ ne compte aucune part en attente de retrait au 31 décembre 2025. Le Conseil relève cet élément favorable, tout en restant attentif à l'évolution du marché des parts.

□ Investissements

À la clôture de l'exercice, notre SCPI dispose d'un solde à investir de 61 M€. Aucun investissement n'a été finalisé au cours de l'exercice 2025. Cette situation s'explique par le caractère concurrentiel du secteur de la santé et par la volonté de la Société de gestion de ne pas céder à la facilité d'acquisitions insuffisamment sécurisées, alors même que les fonds disponibles ont fortement augmenté.

À la fin de l'exercice, un actif qualitatif situé à Berlin était sous promesse d'acquisition. D'autres dossiers en zone euro, notamment aux Pays-Bas, étaient également à l'étude ou en cours de finalisation. Ces opérations devraient contribuer à diversifier progressivement notre patrimoine, tant sur le plan géographique que typologique, avec des actifs liés à la santé, à la formation ou aux sciences de la vie.

Rappelons par ailleurs que notre SCPI n'est engagée sur aucun emprunt bancaire, alors que la Société de gestion est autorisée à recourir à l'emprunt dans la limite de 40 % de la dernière valeur de réalisation, soit 36,7 M€ sur la base du 31 décembre 2024.

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

□ Valeur du patrimoine

À l'occasion du Conseil de surveillance du 27 mars 2026, nous avons pris connaissance du résultat de l'expertise immobilière réalisée à la fin de l'exercice 2025 par CUSHMAN & WAKEFIELD VALUATION FRANCE, ainsi que des nouvelles valeurs de réalisation et de reconstitution déterminées par la Société de gestion.

Nous relevons que l'expertise de la Clinique de Lyon fait ressortir une valeur de 71,3 M€, en progression de 1,3 % sur un an et supérieure de 4 % au prix d'acquisition hors droits.

Le prix de souscription est resté inchangé à 1 000 € depuis la création de la SCPI. Au 31 décembre 2025, il demeure inférieur de 3 % à la valeur de reconstitution.

À titre de comparaison, au niveau national, le prix de souscription des SCPI à prépondérance Santé et Éducation s'est en moyenne contracté de 5,5 %.

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

La gestion immobilière de la Clinique du Parc n'appelle pas d'observation particulière ; le taux d'occupation demeure de 100 %, et les échanges avec le locataire traduisent une implication opérationnelle satisfaisante dans l'actif.

Nous avons également pris connaissance de l'évolution du score ESG du patrimoine, qui progresse de 45,7/100 au 31 décembre 2024 à 50,2/100 au 31 décembre 2025, pour un score cible de 58/100. Cette progression confirme la démarche d'amélioration continue attachée au label ISR de notre SCPI.

□ Résultat et distribution

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

Pour son quatrième exercice social, AEW PATRIMOINE SANTÉ a réalisé un bénéfice de 4,74 M€.

Pour la troisième année consécutive, la distribution est arrêtée à 42 € par part. Elle doit être mise en perspective avec un résultat corrigé de 36,64 € par part, calculé sur un nombre de parts annuel en jouissance. L'écart est couvert par le report à nouveau constitué au cours des exercices précédents.

Après affectation du résultat soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire, le report à nouveau s'établira à 5,45 € par part, soit environ 1,6 mois de distribution courante.

Le taux de distribution pour 2025, calculé à partir du rapport entre la distribution brute et le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année, est de 4,20 %, soit un niveau proche de la moyenne nationale des SCPI à prépondérance Santé et Éducation (4,19 %).

La performance globale annuelle, qui additionne le taux de distribution et la variation annuelle du prix de souscription, s'établit également à 4,20 %, le prix de souscription d'AEW PATRIMOINE SANTÉ étant resté inchangé durant l'exercice. Cet indicateur est nettement supérieur aux moyennes nationales calculées pour les SCPI à prépondérance Santé et Éducation (-1,32 %) et pour l'ensemble des SCPI d'entreprise (1,46 %), affectées par les baisses de prix de souscription intervenues sur le marché.

Les perspectives 2026 dépendront notamment du rythme de déploiement des fonds disponibles, de la finalisation des acquisitions en cours et de leur contribution effective aux revenus locatifs. Le Conseil restera attentif à ce que la politique de distribution demeure cohérente avec les résultats récurrents de la SCPI, son niveau de report à nouveau et son horizon de détention de long terme.

Postérieurement à la réunion du Conseil de surveillance du 27 mars 2026, la Société de gestion nous a informés de son intention de soumettre à l'Assemblée Générale Ordinaire une résolution autorisant, le cas échéant, une distribution complémentaire prélevée sur la prime d'émission, pour un montant maximum de 7 € par part d'ici le 31 décembre 2026. Cette faculté serait notamment rendue possible par une renonciation totale ou partielle de la Société de gestion à certaines commissions. Le Conseil prend acte de cette proposition, qui vise à donner une faculté complémentaire dans la conduite de la politique de distribution. Il rappelle toutefois que celle-ci devra rester cohérente avec les résultats récurrents de la SCPI, le niveau de report à nouveau et l'intérêt de long terme des associés.

□ L'Assemblée Générale Extraordinaire

Les modifications statutaires proposées comportent, d'une part, des ajustements techniques relatifs aux Assemblées Générales, notamment une précision concernant le vote par voie électronique et un toilettage juridique d'un texte devenu obsolète. Cette modalité de vote devrait pouvoir être mise à notre disposition en 2027.

Postérieurement à la réunion du Conseil de surveillance du 27 mars 2026, la Société de gestion nous a également informés de son intention de soumettre à l'Assemblée Générale Extraordinaire une résolution complémentaire relative aux outils de gestion de la liquidité, en lien avec les exigences issues de la « directive européenne AIFM 2 » et la position récemment précisée par l'Autorité des marchés financiers pour les SCPI prévoyant un fonds de remboursement.

Cette résolution viserait à modifier les statuts et la note d'information afin de prévoir deux outils compatibles avec le régime des SCPI : d'une part, un prix de retrait du fonds de remboursement décoté par rapport à la valeur de réalisation ; d'autre part, un plafond de remboursement exprimé en nombre de parts par associé.

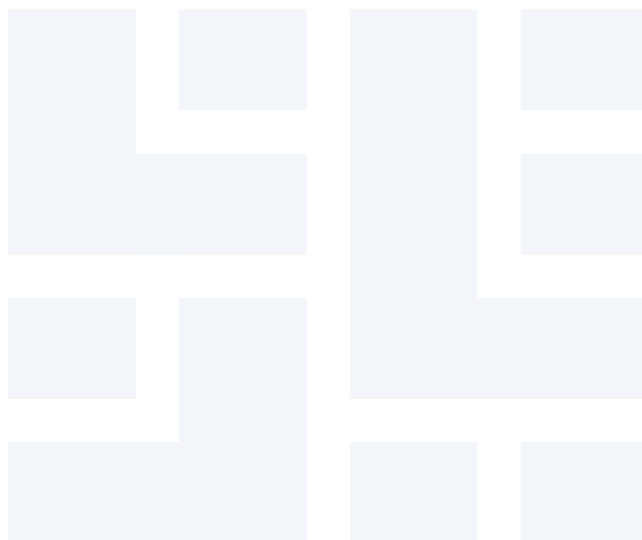
Le Conseil prend acte de cette évolution réglementaire, qui s'inscrit dans un objectif de renforcement des outils de gestion de la liquidité, sans remettre en cause le constat selon lequel AEW PATRIMOINE SANTÉ ne compte aucune part en attente de retrait au 31 décembre 2025.

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

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

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée Générale, pensez à retourner le formulaire de vote, soit en votant par correspondance, soit en donnant procuration, afin de favoriser la bonne tenue de l'Assemblée.

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



LE RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société civile
de placement immobilier AEW PATRIMOINE SANTÉ
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier AEW PATRIMOINE SANTÉ relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n° 2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels dans la section « Changement de méthodes comptables - Plan comptable général art. 122-1 à 122-2, 831-2 et 831-3 ».

Justification des appréciations

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

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

□ Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

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

□ Responsabilités de la Société de gestion

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

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

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

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

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

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société civile de placement immobilier.

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

En outre :

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

Le Commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA
Levallois-Perret, le 21 mai 2026
Baptiste KALASZ
Associé

LE RAPPORT SPÉCIAL SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'Assemblée Générale de la société civile
de placement immobilier AEW PATRIMOINE SANTÉ
43, avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

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

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des Commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue 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 de commerce.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

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

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

Avec la Société de gestion AEW

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

- une commission de souscription de 7,5 % HT du produit de chaque souscription, prime d'émission incluse destinée à la recherche de capitaux, à couvrir les frais de collecte et à la recherche d'investissements.
Au titre de l'exercice 2025, cette commission représente une charge de 4 177 710 € ;
- une commission de gestion de 6 % HT des produits locatifs hors taxes encaissés par la SCPI.
Au titre de l'exercice 2025, cette commission représente une charge de 395 057 € ;
- 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 2025 ;
- 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 2025 ;
- 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 2025.

Le Commissaire aux comptes
Forvis Mazars SA
Levallois-Perret, le 21 mai 2026
Baptiste KALASZ
Associé



L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE DU 10 JUIN 2026

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 2025.
- 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 Constatation du capital effectif arrêté au 31 décembre 2025.
- 6 Autorisation donnée à la Société de gestion de procéder à la distribution de prime d'émission.
- 7 Quitus à la Société de gestion.
- 8 Pouvoirs pour effectuer les formalités légales.

De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 9 Modification de l'article 23 des statuts en vue de préciser le délai de réception des bulletins de vote par voie électronique.
- 10 Toilettage de l'article 24 des statuts.
- 11 Modification de l'article 9.4 des statuts relatif au fonds de remboursement.

LES RÉOLUTIONS

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 2025.

Deuxième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, constate l'existence d'un bénéfice de 4 736 585,08 € qui, augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent de 1 059 238,41 € et de l'affectation de la prime d'émission de 455 888,10 € conformément à l'article 8 des statuts, forme un résultat distribuable de 6 251 711,59 €, somme qu'elle décide d'affecter de la façon suivante :

- à la distribution d'un dividende, une somme de 5 429 336,50 € ;
- au report à nouveau, une somme de 822 375,09 €.

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

Troisième résolution

L'Assemblée Générale, conformément à l'article 8 des statuts de la SCPI, autorise la Société de gestion à réaliser un prélèvement sur la prime d'émission, pour chaque nouvelle part émise représentative de la collecte nette entre le 1^{er} janvier 2026 et le 31 décembre 2026, d'un montant de 5,45 € par part, et ce afin de permettre le maintien du niveau par part du report à nouveau existant au 31 décembre 2025.

Quatrième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 majorité des Assemblées Générales Ordinaires, sur proposition de la Société de gestion, arrête le capital effectif de la SCPI au 31 décembre 2025 à la somme de 105 536 200 €.

Sixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, autorise la Société de gestion à procéder le cas échéant à la distribution d'ici au 31 décembre 2026 d'un montant de 7 € maximum par part, prélevé sur le compte prime d'émission. Cette distribution pourra être mise en paiement en décembre 2026 sur la base des parts existantes au 30 novembre 2026. Cette distribution sera versée aux propriétaires des parts détenues en pleine propriété et aux usufruitiers pour les parts dont la propriété est démembrée, conformément à l'article 587 du Code civil, et à charge pour eux d'en reverser tout ou partie aux nus-propriétaires en cas de convention contraire.

Septième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Ordinaires, donne à la Société de gestion quitus entier et sans réserve pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

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

Huitième résolution

L'Assemblée Générale 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

Neuvième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions 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 préciser le délai de réception des bulletins de vote par voie électronique en modifiant l'article 23 des statuts comme suit :

« ARTICLE 23 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES
(...) »

Les formulaires de vote par correspondance (**y compris les votes par voie électronique**) doivent être reçus par la Société au plus tard le dernier jour ouvré précédant la date de réunion de l'Assemblée.

(...) »

Les autres dispositions de l'article 23 des statuts demeurent inchangées.

Dixième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance, et après avoir rappelé que lors de l'Assemblée Générale du 28 novembre 2025, les associés ont décidé de supprimer la nomination de l'expert immobilier par l'Assemblée générale afin de se mettre en conformité avec l'article 12 du décret n° 20250-762 du 4 août 2025, décide de toiletter l'article 24 des statuts comme suit :

« ARTICLE 24 - ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
(...) »

Elle nomme ou remplace les membres du Conseil de surveillance, le Commissaire aux comptes, **l'expert immobilier** ainsi que le Dépositaire.

(...) »

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

Onzième résolution

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de majorité des Assemblées Générales Extraordinaires, après avoir entendu la lecture des rapports de la Société de gestion et du Conseil de surveillance et compte tenu de la position de l'Autorité des marchés financiers selon laquelle les SCPI prévoyant un fonds de remboursement (doté ou non) doivent disposer de deux outils de gestion de la liquidité équivalents à ceux prévus par la « directive européenne AIFM 2 », décide de modifier l'article 9.4 des statuts relatif au fonds de remboursement en ajoutant un paragraphe comme suit :

« ARTICLE 9 - RETRAIT DES ASSOCIÉS
(...) »

9.4 Fonds de remboursement

(...) »

En cas d'activation du fonds de remboursement par la Société de gestion, les modalités de fonctionnement de ce dernier comportent deux modalités pouvant être assimilées à deux outils de gestion de la liquidité, prévus à l'annexe II de la directive (UE) 2024/927 du Parlement européen et du Conseil du 13 mars 2024 (« AIFM 2 »), à savoir :

- la décote appliquée au prix de retrait sur le fonds de remboursement, dont le montant est fixé par l'Assemblée Générale sur proposition de la Société de gestion, par rapport au prix de retrait compensé est assimilée à des frais de rachat acquis à la SCPI ;

- le plafond de remboursement, exprimé en nombre de parts par associé, fixé par l'Assemblée Générale de la SCPI, est assimilé à un plafonnement en montant. En tout état de cause, les remboursements sont plafonnés à hauteur du montant doté au fonds de remboursement. »

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° 26-02 en date du 20 janvier 2026.



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



▣ Société de gestion de portefeuille

Société par Actions Simplifiée 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:

