

FÉVRIER

2025

COMMUNICATION
SCPI



LE MARCHÉ

Le resserrement monétaire massif mené par la BCE et la FED a provoqué une période de turbulence majeure sur les marchés de taux à partir de la mi-2022. Dans ce contexte, le marché immobilier et par voie de conséquence celui des SCPI ont connu des corrections de valeurs significatives, induites à la fois par la remontée des taux et par des volumes d'investissements en forte baisse du fait de l'attentisme des investisseurs.

Le climat économique morose et les changements d'organisation du travail ont conduit les entreprises à adapter leur stratégie immobilière. Face à l'approfondissement du télétravail et au manque de visibilité sur leurs activités, elles ont en effet eu tendance à réduire les surfaces de bureaux consommées et à davantage réfléchir à leurs implantations géographiques en termes économiques.

Toutefois, après deux années de baisse des valeurs immobilières, nous avons pu percevoir des signaux positifs, et ce, dès le deuxième semestre 2024. La baisse de l'inflation et la politique volontariste de desserrement des taux directeurs menée par la BCE (4,5 % en juin 2024 vs 2,75 % en janvier 2025), nous permettent de penser que la stabilisation du marché a déjà été amorcée.



© Thibaut Lefevre / Myphotoagency, 69 Monceau, Paris (75), acquisition en 1999



©Francisco Zamora Lopez/ Myphotoagency, Vistahermosa, Alicante (Espagne), acquisition en 2023.

Cela constitue un élément essentiel pour restaurer la confiance des investisseurs et ainsi redynamiser l'investissement en immobilier d'entreprise. Or, les principaux indicateurs semblent confirmer que l'ajustement à la baisse des prix de l'immobilier est sans doute derrière nous, et ce, pour la majorité des typologies d'actifs. En effet, nous constatons que **les secteurs comme la logistique, le commerce ou les segments alternatifs, comme la santé, montrent des signaux d'une reprise d'activité et d'une amélioration des valeurs.** Néanmoins, une reprise généralisée, notamment pour les typologies qui ont été le plus touchées telles que les bureaux, ne pourra être confirmée que dans les mois à venir.

Nous anticipons ainsi une amélioration progressive des marchés immobiliers, même si une certaine instabilité politique en Europe appelle à une forme de prudence. Nous restons donc particulièrement vigilants et alertes aux fins de tirer le meilleur parti de cette reprise attendue.

Grâce notamment à la reconstitution d'une prime de risque plus en ligne avec leurs attentes, la fin de l'année 2024 signe le début du retour de la confiance des épargnants envers les SCPI. La collecte brute au T4 2024 a ainsi été marquée par une reprise et se place en hausse de 24 % par rapport à celle enregistrée au T4 2023. (Source : ASPIM)

AEW PATRIMOINE EN 2024 : LA TRANSPARENCE DANS UN MARCHÉ INCERTAIN

Dès la fin de l'année 2022, les expertises immobilières ont accusé des baisses de valeurs marquées sur la plupart des segments immobiliers. Cette tendance, que nous avons confirmée en mars 2023, suivait l'évolution globale du marché. Fidèles à notre engagement de transparence et voulant mettre l'accent sur la préservation continue de l'intérêt des porteurs de parts, nous avons pris l'initiative d'ajuster les prix de souscription de certaines de nos SCPI aux valeurs immobilières constatées dans les expertises.

En outre, avant même la publication au Journal Officiel de l'ordonnance du 3 juillet 2024, rendant obligatoire des expertises indépendantes semestrielles, AEW Patrimoine s'était engagé dès 2023 à effectuer des expertises intermédiaires des actifs détenus par nos SCPI à mi-année, selon la même méthode que celle imposée par la réglementation au 31/12 de chaque année.



© Pierre l'excellent, 25/27 Villiers, Paris (75),
Fructipierre, acquisition en 1974

Nous croyons fermement que cette transparence est essentielle pour maintenir la confiance de nos partenaires et de nos associés. En faisant preuve de détermination, nous affirmons avec force nos convictions et notre volonté d'accompagner nos clients dans un contexte de marché en évolution. Notre positionnement parmi les leaders du marché, nous impose ce devoir d'exemplarité qui, par ailleurs, est pleinement inscrit dans l'ADN d'AEW Patrimoine.

RÉSILIENCE DE NOS SCPI EN 2024

Une distribution conforme à nos prévisions et une stabilisation des valorisations en fin d'année

En cette période nous avons su démontrer notre capacité à évoluer dans un marché complexe et adverse. Le travail d'analyse et de gestion de nos équipes de gérants immobiliers et financiers ainsi que nos décisions stratégiques nous ont permis de traverser cette période sans être impactés par le durcissement des conditions de financement et de disposer en ce début d'année 2025 de capitaux à investir.

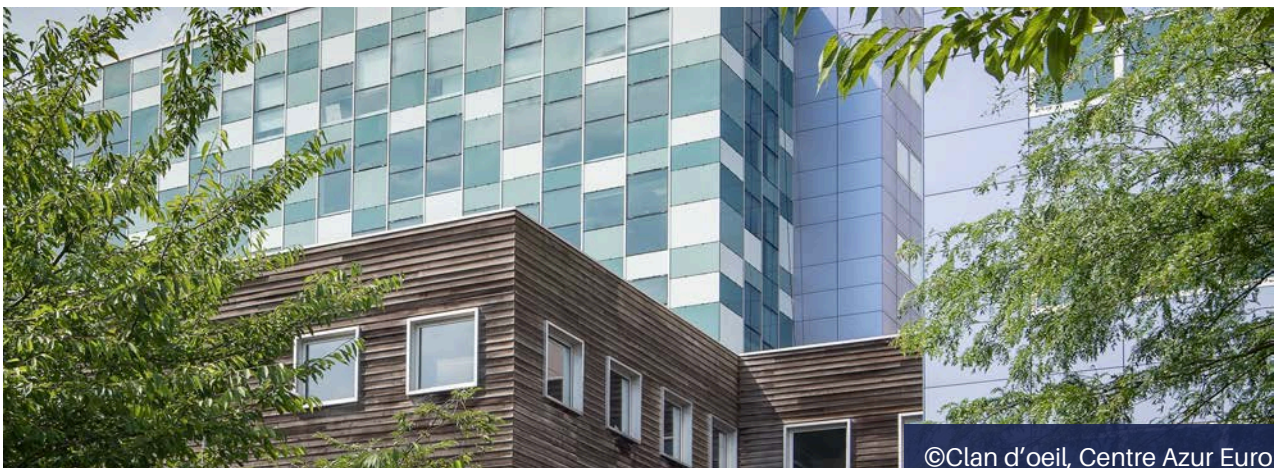


Notre politique de **gestion intégrant les critères ESG[1]** favorise l'attractivité de nos actifs auprès des locataires, de plus en plus sensibles aux enjeux environnementaux. Cette politique de gestion, alliant l'emplacement et la durabilité, nous permet d'afficher, pour la majorité de nos SCPI, un **taux d'occupation financier supérieur à 90 %** ce qui permet de sécuriser la distribution de nos SCPI.

Le choix minutieux et pertinent des locataires, la préservation de baux longs, une gestion financière axée sur le long terme, notamment en ce qui concerne le report à nouveau, un faible niveau d'endettement et la bonne tenue des valeurs locatives ont participé à une distribution des coupons conforme à celle annoncée début 2024.

Nos projections nous conduisent à mener une politique de distribution à la fois prudente et stable pour 2025, dans le sillage de celle de début 2024.

[1] Environnemental, Social et Gouvernance



©Clan d'oeil, Centre Azur Europe, Lille (59), acquisition en 2011.

Comme attendu, les expertises du patrimoine de nos SCPI à fin 2024 montrent les signes d'une **stabilisation des valeurs** et semblent valider nos prévisions de fin de cycle de baisse du marché immobilier, lié au contexte de taux. Forts de ce constat à fin 2024, nous pouvons désormais confirmer que **nous maintenons le prix de part de toutes nos SCPI** en cohérence avec la valorisation des actifs détenus et le respect de la réglementation. En ce début d'année, la plupart de nos SCPI à capital variable et fixe **offrent un prix d'entrée attractif pour les investisseurs**.

Ces points d'entrée compétitifs, la rationalisation de notre gamme et le momentum de marché, nous laissent envisager une forte amélioration de la collecte future, bénéficiant à la fois à nos SCPI les plus anciennes ainsi qu'aux véhicules les plus récents. Cette reprise de la collecte, nous permettra, d'une part, de poursuivre les travaux de diversification des portefeuilles de nos SCPI et, de l'autre, de continuer de mener des travaux d'amélioration des actifs dans une optique d'attractivité locative et de durabilité.

Par ailleurs, certaines de nos SCPI, disposent au total d'une capacité d'investissement supérieure à 100 M €, qui pourront être déployés dans les prochains mois, dans un marché offrant des opportunités d'acquisitions relatives.

« Nous avons fait preuve de réactivité, de résilience et de transparence dans un contexte du marché inédit. Les équipes d'AEW ont su se montrer à la hauteur et nous ont permis de traverser sereinement cette période complexe. Nous en avons tiré des enseignements et avons entrepris les travaux permettant d'ajuster la stratégie de plusieurs de nos fonds afin qu'ils s'adaptent davantage à la nouvelle réalité du marché.

Nous poursuivons également l'intégration des critères ESG dans notre politique de gestion, 7 SCPI de rendement sur 9 sont déjà labellisées ISR et 8 remplissent les exigences de l'article 8 hybride^[1] du règlement SFDR. Nous poursuivons également nos efforts afin d'offrir à nos associés et partenaires un accompagnement de qualité et des SCPI pouvant faire face aux différents cycles du marché. »



Antoine BARBIER,
Directeur d'AEW Patrimoine

[1] Qui intègrent les objectifs durables dans leur stratégie de gestion.

LES RÉSULTATS DES EXPERTISES 2024 EN DÉTAILS

Les résultats des expertises à fin d'année, effectuées comme toujours chez AEW Patrimoine par des experts indépendants, confirment nos prévisions et doivent s'analyser en fonction de la typologie d'actifs :

- Les actifs de **santé**, souvent acycliques, ont été parmi les moins impactés. Nous constatons qu'ils sont les premiers à rebondir et à légèrement s'apprécier, et ce, dès le 1er semestre 2024.
- Les SCPI de **commerces**, en léger retrait sur 12 mois (baisse essentiellement constatée sur le 1er semestre 2024) ont prouvé leur résilience au cours du 2nd semestre.
- Les SCPI **diversifiées**, connaissent des évolutions hétérogènes. Pour exemple, la valeur des actifs d'AEW Diversification Allemagne reste stable sur 12 mois, en revanche le portefeuille d'Atout Pierre Diversification, impacté par les bureaux en région, accuse une baisse, là aussi essentiellement constatée sur le 1er semestre.
- Les SCPI de **bureaux**, sans surprise, suivent la tendance du marché et accusent une baisse qui reste néanmoins contenue, notamment pour la SCPI Fructipierre dont le portefeuille est constitué en majorité par des bureaux situés dans les quartiers centraux de Paris. Nous pensons que ce segment suivra la tendance de stabilisation dans les mois à venir, contrairement aux bureaux en régions dont la demande placée reste fragile.

Ces résultats démontrent que nos SCPI restent solides avec de bons fondamentaux et continueront à offrir à leurs associés actuels et futurs un rendement résilient dans la durée. En parallèle, nos équipes continuent le travail d'identification d'actifs relatifs, afin de poursuivre notre politique de diversification et d'application d'une stratégie de gestion ESG de conviction, tout en maintenant un endettement limité.



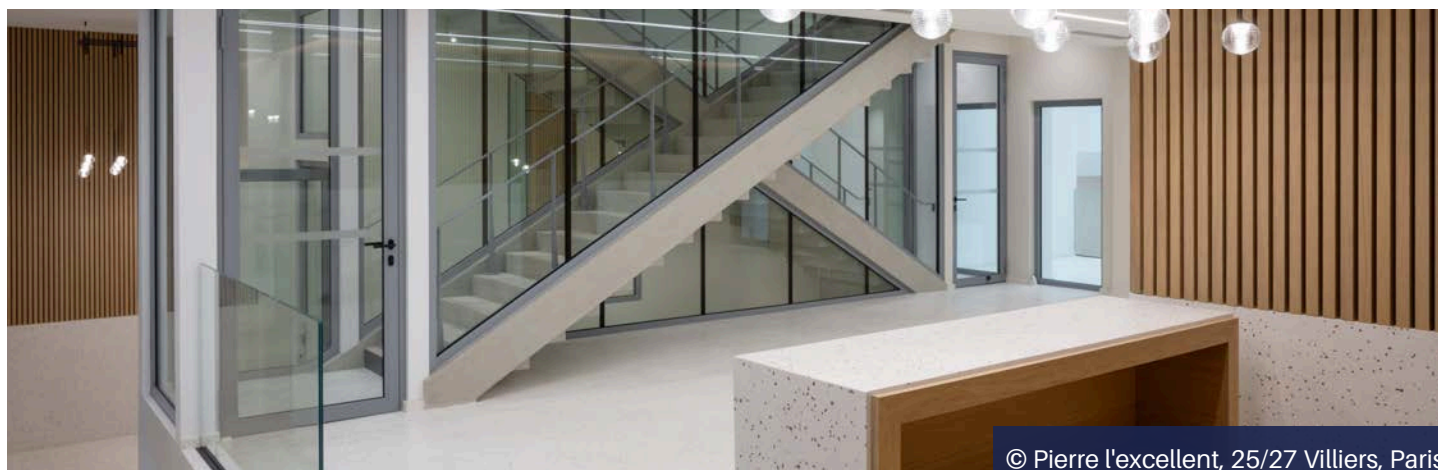
© Farshid Momayez / Myphotoagency, 9 Friedland, Paris (75), acquisition en 2006.

COMMUNICATION SCPI

SCPI	Typologie	Prix de souscription	Valeur de reconstitution (VR) au 31/12/2024	Variation VR 31/12/2024 vs 31/12/2023	Décote/ Surcote prix de souscription
SCPI à capital variable					
AEW Patrimoine Santé	Santé	1 000 €	1 035,78 €	+2,42 %	-3,45 %
AEW Commerces Europe	Commerces	190 €	185,02 €	-2,36 %	+2,69 %
AEW Diversification Allemagne	Diversifiée Allemagne	902 €	907,91 €	-0,64 %	-0,65 %
Atout Pierre Diversification	Diversifiée	817 €	758,81 €	-3,93 %	+7,67 %
AEW Opportunités Europe	En cours de diversification	175 €	186,31 €	-3,91 %	-6,07 %
Immo Évolutif	Bureaux	14 300 €	13 730,54 €	-4,06 %	+4,15 %
Laffite Pierre	Bureaux	295 €	313,29 €	-6,25 %	-5,84 %
SCPI à capital fixe					
AEW Paris Commerces	Commerces	298 €[1]	385,93 €	-2,35 %	-22,78 %
Fructipierre	Bureaux	405 €[1]	528,71 €	-3,01 %	-23,40 %

Source : AEW Patrimoine

[1] Prix acquéreur lors de la dernière confrontation de l'année 2024 (24/12/2024).



© Pierre l'excellent, 25/27 Villiers, Paris (75), Fructipierre, acquisition en 1974



En tant que gestionnaire d'actif responsable et pionnier de l'intégration de critères environnementaux sociaux et de gouvernance (ESG) dans des portefeuilles immobiliers en France, AEW continue de renforcer quotidiennement son engagement. Depuis 2009 nous adhérons aux Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) qui constituent le plus grand système mondial de reporting en matière d'investissement responsable, soutenu par les Nations Unis.

Nous sommes fiers d'annoncer que pour l'année 2024 nous avons obtenu dans ce classement **5 étoiles sur 5, et ce, dans les trois catégories notées :**

- Politique, Gouvernance et Stratégie 96/100
- Immobilier Direct 92/100
- Mesures de Renforcement de la Confiance 100/100



© Tomás Llamas Quintas/ Myphotoagency,
Rivas Futura, Madrid (Espagne), acquisition en 2023.



AEW - Société par actions simplifiée au capital de 2 328 510 euros agréée par l'Autorité des marchés financiers en qualité de Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP-07 000043 du 10/07/2007. Agrément AMF du 24 juin 2014 au titre de la directive 2011/61/UE dite « AIFM ».

Adresse postale : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris

Tél. : 01 78 40 33 03 - www.aewpatrimoine.com