

AVRIL 2024

Depuis plus d'un an maintenant, les marchés immobiliers et par voie de conséquence celui de la pierre papier, traversent une période d'ajustement de la valeur des actifs. Dans ce contexte, nous avons décidé de baisser le prix de part de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF.

Rappel du contexte du marché immobilier ●

IMMO ÉVOLUTIF, chiffres clés ●

IMMO ÉVOLUTIF en 2024 ●

Distribution ●

RAPPEL DU CONTEXTE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Le marché immobilier a connu 2 années inédites après un cycle de croissance de plus d'une décennie. Impactée par la hausse brutale des taux directeurs mi 2022, en réponse à l'inflation issue de la crise énergétique et géopolitique, la valeur des biens immobiliers s'est ajustée globalement à la baisse, avec une variation plus ou moins forte suivant la typologie et l'emplacement des actifs.

La sortie du tunnel ?

En ce début de l'année 2024, les annonces de la BCE laissent espérer une stabilisation, voire une baisse des taux dans les prochains mois. Certaines prévisions annoncent l'OAT français à 10 ans autour d'un taux inférieur à 3% au cours des cinq prochaines années, et la baisse des taux d'emprunt. Cette baisse devrait permettre une reprise de transactions sur le marché immobilier et ainsi normaliser la situation sur le marché.

IMMO ÉVOLUTIF, CHIFFRES CLÉS

La SCPI IMMO ÉVOLUTIF, créée en 2003, est diversifiée dans sa composition et dans sa localisation. Son patrimoine est situé exclusivement en France, à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales. Il est constitué de bureaux, de locaux d'activité et de logistique, de locaux commerciaux et de locaux divers (hôtellerie, résidences services).



626,25 M €
Capitalisation



42
Associés



3/7
Risques



43
Immeubles



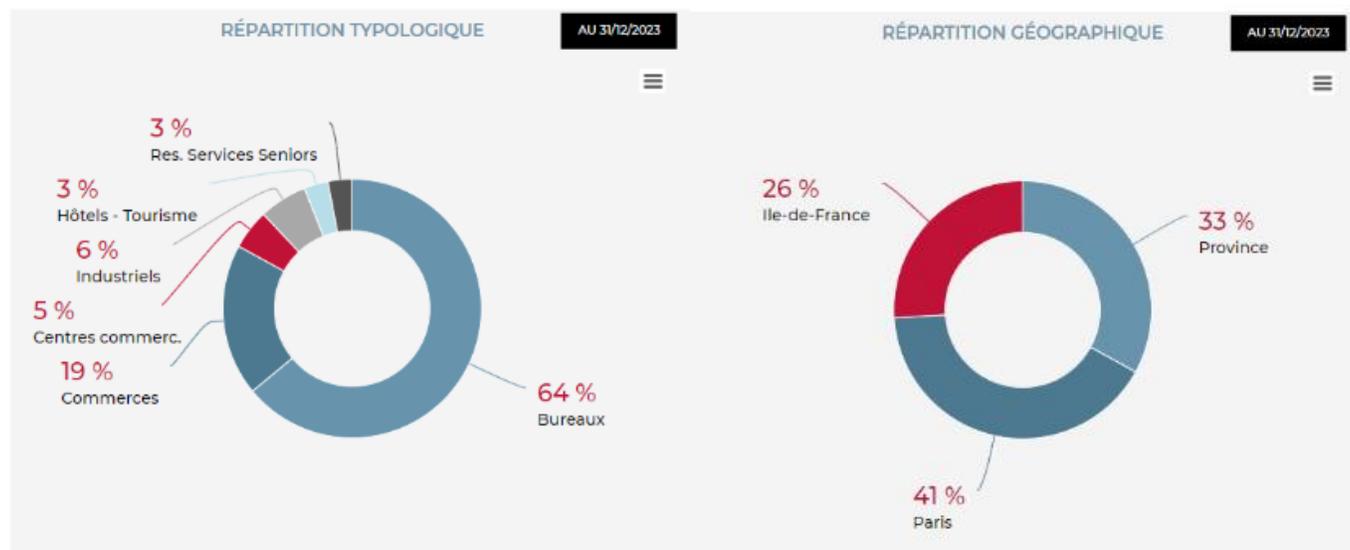
238
Baux



95,15 %
TOF*

Source : AEW, 31/12/2023

*Taux d'Occupation Financier (TOF) : montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés / montant total des loyers facturables



IMMO ÉVOLUTIF EN 2024

Depuis 10 ans, à la suite de la revalorisation de son patrimoine expertisé annuellement, le prix d'acquisition avait progressé de 9,2 % tout en restant décoté par rapport à sa valeur de reconstitution.

Fin juin 2023, l'expertise de son patrimoine faisait ressortir une baisse sans nécessité d'ajustement sur son prix de souscription toujours en décote par rapport à sa valeur de reconstitution à cette date.

Cette SCPI possédant 43 actifs n'a pas échappé à l'accélération de la tendance baissière du marché plus particulièrement marqué sur les actifs de bureaux sur le dernier semestre.

Au-delà des études disponibles sur le marché, les expertises réalisées sur l'ensemble du patrimoine d'AEW en Europe, très majoritairement *prime*, confirme globalement les tendances 2023 :

- Un marché de l'immobilier de bureau en baisse d'environ 10 % à 20 % en fonction de la centralité de l'actif,
- Des actifs de commerce plus résilients avec une baisse de 5 % à 10 %,
- Un marché des locaux d'activité et de logistique en phase de stabilisation.

La réglementation sur la détermination du prix de souscription d'une SCPI à capital variable impose de fixer ce prix dans une fourchette comprise entre +/- 10 % de la dernière valeur de reconstitution connue.

Conformément à ces constats, l'expertise indépendante du patrimoine au 31/12/2023 établit une valeur du portefeuille immobilier de la SCPI en baisse de 14 % à périmètre constant, amenant une surcote de 6,91 % de son prix de souscription par rapport à sa nouvelle valeur de reconstitution du 31/12/2023.

AEW - Société par actions simplifiée au capital de 828 510 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 ».

Siège social : 43, avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris

www.aewpatrimoine.com

À compter du 3 avril 2024, AEW a pris la décision d'ajuster le prix de souscription de la SCPI IMMO ÉVOLUTIF avec une baisse de 6,54 % pour supprimer la surcote constatée.

Non contrainte par la réglementation, cette mesure vise à offrir un prix juste et cohérent avec l'évolution du marché immobilier, ayant pour finalité de relancer une dynamique de collecte.

Cette décision s'inscrit par ailleurs dans une logique de gestion long terme de la SCPI, les nouvelles souscriptions nous permettant de saisir le moment de marché favorable pour investir dans les meilleures conditions sur des actifs relatifs, et visant à améliorer la distribution de la SCPI.

Notre ambition vise à maintenir une diversification et une exigence forte dans la sélection des actifs détenus et la qualité des locataires, à l'image de la dernière acquisition de la SCPI : une participation dans le centre commercial au cœur du 16^{ème} arrondissement parisien le 15 mai 2023, « Passy Plaza ».

Cet actif, avec une surface totale de 13 000 m² répartis sur 4 étages, comprenant 2 niveaux de commerces et 2 niveaux de parking, est idéalement situé dans un quartier dynamique de Paris, à proximité des stations de métro Passy (ligne 6) et La Muette (ligne 9) ainsi que de la gare Bougainvilliers du RER C. Ce quartier dispose d'une offre commerciale importante dans une zone où le taux de vacance est actuellement inférieur à 1 % pour les actifs commerciaux.



« Passy Plaza », Paris 16^e

Il a été rénové en 2018 pour améliorer sa performance énergétique et moderniser son design. Parmi les 25 locataires présents, issus de « secteurs essentiels » (alimentaire, équipement de la maison, loisirs, santé) qui procurent une offre diversifiée, on retrouve des enseignes internationales renommées telles que Uniqlo ou encore Zara Home, qui rendent ce centre commercial encore plus attrayant.

La dimension ESG constitue également un élément important de la politique de gestion du fonds. Nous cherchons continuellement à améliorer la performance ESG des actifs détenus, en implémentant des plans d'actions globaux impliquant l'ensemble des parties prenantes, notamment les locataires et les Property Managers. Ces efforts ont été récompensés par l'attribution du label ISR le 19 septembre 2022.



REPUBLIQUE FRANÇAISE

La SCPI IMMO ÉVOLUTIF dispose de fondamentaux solides pour passer cette période et continuer à offrir des revenus potentiels à ces associés.

À ce titre, le faible niveau d'endettement actuel de la SCPI, ces conditions avantageuses (taux faible) et sa maturité nous évitent plusieurs situations potentiellement néfastes pour sa valorisation sur le long terme :

- Un coût de la dette plus lourd et impactant la performance de la SCPI,
- Des ventes forcées d'actifs qualitatifs dans un contexte peu favorable,
- Le report de travaux pourtant nécessaires à l'attractivité locative du patrimoine et aux exigences ESG de la SCPI.

En outre, à l'instar de l'immobilier « physique », l'investissement dans les SCPI doit s'envisager sur le long terme. Cela laisse la possibilité d'absorber les périodes de turbulences et les fortes variations momentanées sur les marchés qui peuvent en être la conséquence. Par ailleurs, leur durée de détention recommandée est de 10 ans.

DISTRIBUTION ET NOUVEAUX PRIX DE SOUSCRIPTION / DE RETRAIT

Il est important de retenir que l'évolution du prix de la SCPI, aussi bien à la hausse qu'à la baisse, n'affecte pas la collecte des loyers des locataires en place.

La distribution prévisionnelle 2024 est fixée à 612 € par part, inchangée par rapport à 2022 et 2023 et à son plus haut niveau depuis 2015.

Nouveau prix de souscription :

- Valeur nominale : 10 000 €
- Prime d'émission : 4 300 €
- **Soit un prix de souscription pour une part de : 14 300 €**

Corrélativement, le prix de retrait est modifié comme suit depuis le 3 avril 2024 :

Nouveau prix de retrait :

- Prix de souscription : 14 300 €
- Commission de souscription de 9 % HT : - 1 287€
- Valeur de retrait : 13 013 €

NB : Conformément à la réglementation, les associés ayant demandé leur retrait sont informés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de la société de gestion qu'ils disposent d'un délai de 15 jours à compter de la réception dudit courrier pour retirer leur demande de retrait (dans l'hypothèse où celle-ci n'aurait pas été servie). En l'absence de réponse de leur part dans ce délai, leur demande de retrait sera réputée maintenue au nouveau prix.

Remarques :

La SCPI IMMO ÉVOLUTIF est historiquement commercialisée dans le cadre de l'assurance vie. Les SCPI logées dans les contrats d'assurance sont des unités de compte, l'assureur ne s'engage que sur leur nombre et non sur leur valeur, qui peut évoluer à la hausse ou à la baisse. Le capital et le rendement de la SCPI ne sont pas garantis. Les facteurs de risque inhérents à ce support sont les mêmes que pour une SCPI acquise en direct. Pour plus de détails dans le cadre d'un investissement en assurance vie, nous invitons les détenteurs d'unité de compte à se reporter aux conditions de leur contrat.

Les chiffres et données présentés dans le document sont issus de la société de gestion AEW au 31/12/2023. Les prévisions de distribution sont fondées sur des hypothèses arrêtées par la société de gestion et ne constituent en aucun cas une promesse de distribution. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.