



# SCI FRUCTIFONCIER

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2020

BULLETIN TRIMESTRIEL n° 11 : 1<sup>er</sup> JUILLET au 30 SEPTEMBRE 2020 - Diffusion 4<sup>ème</sup> trimestre 2020

La SCI Fructifoncier est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) géré par AEW CILOGER investi en immobilier au sens de la réglementation issue de la Directive AIFM régi notamment par la Directive AIFM et le code monétaire et financier.

## Editorial

Mesdames, Messieurs,

Le troisième trimestre 2020 est toujours très marqué par la crise sanitaire liée au virus COVID-19 et par les mesures qui ont été mises en place afin de limiter sa propagation.

Pour rappel, après la période de confinement sanitaire, la SCI Fructifoncier a lancé d'importants travaux de rénovation sur l'actif MINT, situé à Saint-Denis, suite au départ de l'un des principaux locataires. Ces travaux devraient permettre de replacer l'actif aux meilleurs standards du marché. La SCI a par ailleurs livré une restructuration d'un actif situé rue Anatole France à Levallois-Perret. La commercialisation locative de cet actif « prime » est en cours.

Dans le contexte de crise sanitaire actuelle, la Société de gestion a été amenée à proposer aux locataires les plus en difficulté des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement.

Le taux d'occupation financier, à 86% au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020, est en baisse par rapport à la fin de l'année dernière (92%) du fait du départ d'un des locataires principaux sur l'actif MINT de Saint-Denis.

Conformément aux prévisions, la SCI a procédé à une distribution de 12.5m€ de dividendes au T2 2020.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille s'établit à 588m€ au T3 2020, en baisse de près de 0,9% à périmètre constant par rapport au T4 2019. Cette variation s'explique principalement par des impacts négatifs sur les valorisations des actifs les plus impactés par la crise sanitaire actuelle (hôtels et commerces).

La valeur liquidative s'établit à 24.66€/parts, en léger recul par rapport au T4 2019 (-0,9%) principalement en raison des variations de valeurs sur les actifs (ci-dessus).

### À LA UNE CE TRIMESTRE

La SCI FRUCTIFONCIER est à ce jour bien armée par la qualité de son patrimoine. Dans ce contexte, elle soutient les PME et TPE, notamment les commerces, de son parc de locataires afin d'approcher la crise dans une logique partenariale.

La qualité du portefeuille actuel ainsi que l'absence d'endettement au sein de la SCI FRUCTIFONCIER restent gage de solidité pour l'avenir.

## Conjoncture immobilière

### MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT

- Près de 6 milliards d'euros ont été investis en immobilier institutionnel en France au T3 2020, soit des volumes en baisse de 49% par rapport au T3 2019 (7,7 Md€). La chute attendue de 2020, jusque là contenue par le très bon premier trimestre, se confirme par des volumes en baisse de 33% sur les trois premiers trimestres 2020 par rapport à la même période en 2019.
- Au total les volumes d'investissement ont atteint 16,8 milliards d'euros en immobilier d'entreprise au cours des neuf premiers mois de 2020.
- Au T3 2020, le marché a évolué avec une réduction du nombre de transactions contrebalancées par un montant unitaire plus important avec 14 transactions comprises entre 100 et 300 millions d'euros, représentant ainsi 57% des volumes.

### MARCHÉ DE L'HOTELLERIE

- La crise sanitaire a porté un coup brutal à l'ensemble de l'industrie touristique. Une situation totalement inédite et qui fait du secteur touristique et du transport l'un des secteurs d'activités les plus sinistrés par les effets immédiats des mesures de confinement et de distanciation.
- Le regain estival observé dans les destinations touristiques, avec des taux d'occupation proches des 80% sur le Cote d'Azur, ne s'est pas poursuivi en septembre.
- Le redémarrage de l'activité sera vraisemblablement long du fait de la durée de la crise, un retour à l'anormale n'est pas prévu avant 2023.

### MARCHÉ DE BUREAUX

#### Ile-de-France

- La demande placée de bureaux (surfaces commercialisées aux utilisateurs) a totalisé 0,9 millions de m<sup>2</sup> sur les neuf premiers mois de l'année, soit un volume en baisse de 46% par rapport à la même période en 2019 et comparé à la moyenne décennale.

#### Région

- À Lyon, plus de 160 000 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés lors des trois premiers trimestres de 2020, en diminution de 50 % par rapport à la même période en 2019.
- A Lille, la demande placée a atteint 94 200 m<sup>2</sup> depuis le début de l'année 2020, en baisse de 51% par rapport à la même période en 2019.
- La crise du Covid-19 est venue interrompre la dynamique de forte demande qui s'est répercutée par une hausse de la vacance dont le taux s'élève à 4,5% en moyenne au niveau régional

### MARCHÉ DES COMMERCES

- Les ventes annuelles du commerce de détail devraient chuter d'environ 7% en 2020 en raison de la période de confinement et de la chute drastique des arrivées de touristes.
- La crise sanitaire porte un nouveau coup brutal à cette classe d'actif.
- Pour les pieds d'immeuble, les artères prime devraient rester attractives pour les enseignes, même si la diminution de la fréquentation touristique étrangère, généralement à fort pouvoir d'achat pourrait freiner le développement des maisons de luxe.



# Patrimoine immobilier T3 2020

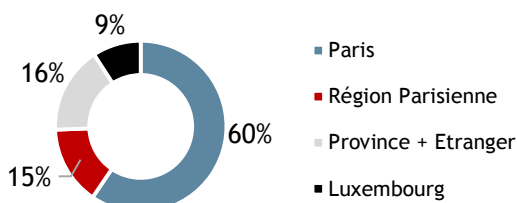
La stratégie de la SCI Fructifoncier est de poursuivre la valorisation de son patrimoine et la conservation des actifs stratégiques.

## CHIFFRES CLÉS IMMOBILIER

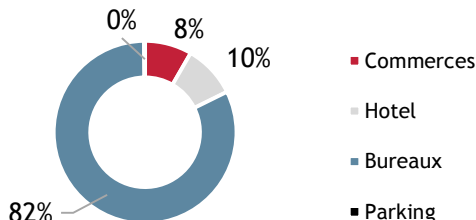
Nombre d'actifs	12
Nombre de baux	42
Surface	80 643 m <sup>2</sup>
TOP	85%
TOF	86%
WALT	5,1 ans
WALB	3,7 ans
Valeur d'expertise	588,4 m€

## RÉPARTITION ET TYPOLOGIE

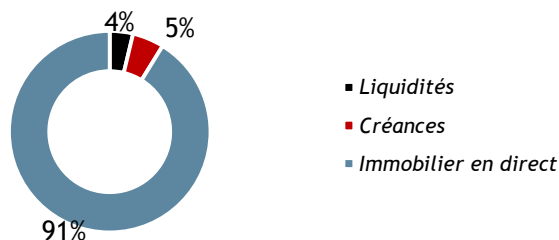
Répartition géographique (% de la valeur vénale)



Typologie d'actifs (% de la valeur vénale)



Répartition de l'actif brut (% de la valeur en €)



## IMMEUBLES EN PATRIMOINE (SÉLECTION)



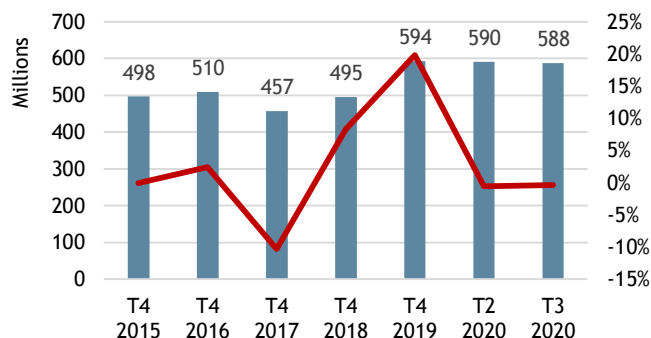
Angle Sud, Lyon



MINT, Saint-Denis

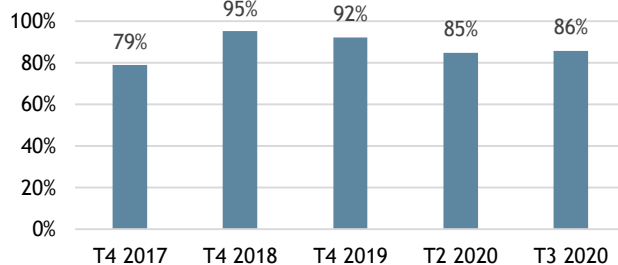
## EVOLUTION DES VALEURS

Evolution de la valeur



■ en m€ (Echelle de gauche) — en % (Echelle de droite)

## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



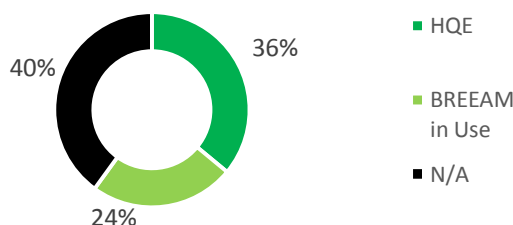
Le taux d'occupation financier au T3 2020 s'établit à 86%.

La vacance financière du portefeuille se situe sur les actifs Anatole France (en cours de commercialisation) et MINT (en cours de travaux de rénovation). La baisse du TOF entre T4 2019 et T3 2020 s'explique par le début des travaux sur MINT suite au départ d'un locataire.

Hors ces deux actifs, le TOF du portefeuille est de 97% au 30/09/2020.

## CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

Actifs disposant d'une certification environnementale (% de la valeur vénale)



Fructifoncier est attentif à la performance environnementale de ses actifs.

60% des actifs du portefeuille (en valeur) disposent ou disposeront d'une certification environnementale (HQE ou Breeam in Use) dans les 12 prochains mois. La certification de l'actif de la rue du Ranelagh a été reportée à 2021 à cause du Covid-19.



# Valeur Liquidative et Performances financières T3 2020

## CHIFFRES CLÉS FINANCIERS

Nombre de parts	25 000 000
Capital social (€)	381 250 000
ANR (€)	616 660 659
Valeur liquidative (€)	24,66
Rendement global (3T-2020)	0,01%

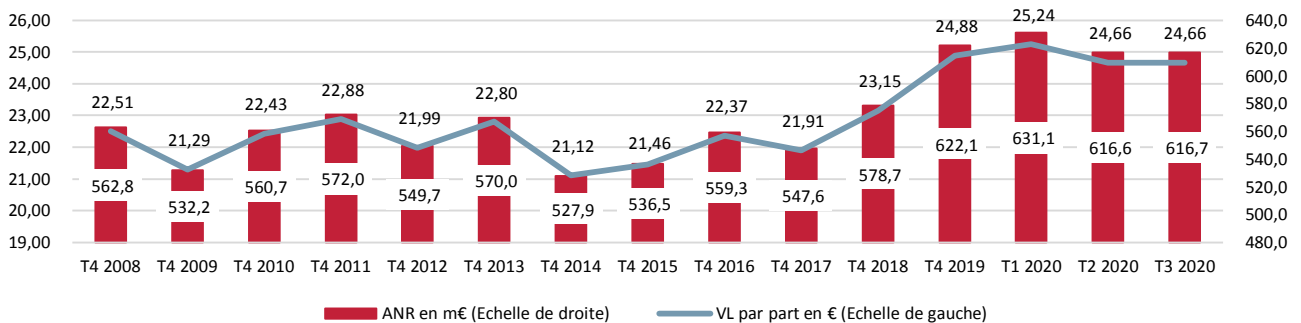
## HISTORIQUE RENDEMENT GLOBAL

Rendement global 1 an	2,7%
Rendement global 3 ans (glissant)	9,6%
Rendement global 5 ans (glissant)	6,8%

Performances annualisées. Les rendements présentés sont nets de frais liés à la société de gestion de la SCI Fructifoncier (AEW CIOGER)

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES & ANR



La VL à fin septembre 2020 est restée stable par rapport au 30/06/2020 (et décroît légèrement (-0,9%) par rapport au 31/12/19). Cette variation est principalement liée à la baisse des valeurs d'expertise depuis le T2-2020 (soit -0,3%).

## ORIENTATIONS DE GESTION

La SCI a pour objectif de gestion la perception de revenus locatifs et la perspective de plus-value long-terme se basant sur un patrimoine immobilier diversifié situé principalement en France et au sein des pays de l'Union Européenne. Les actifs acquis pourront ne pas être totalement loués, ou être loués à des valeurs inférieures au marché lors de leur acquisition, et ils pourront nécessiter des travaux d'amélioration. La poche de liquidité pourra être investie dans des titres de créance et instruments du marché monétaire tels que des bons du trésor, des certificats de dépôt, billets de trésorerie, etc., directement ou via des OPCVM monétaires.

## DÉFINITIONS

L'**Actif Net Réévalué (ANR)** est calculé trimestriellement en sommant les capitaux propres de la société, les plus-values latentes comptables sur les actifs immobilisés et les moins-values latentes comptables sur les actifs immobilisés.

La **Valeur Liquidative (VL)** correspond à l'ANR divisé par le nombre de parts.

Le **Taux d'Occupation Financier (TOF)** est l'expression de la performance locative du fonds. Il se détermine par la division du montant total des loyers et indemnités d'occupation facturés ainsi que des indemnités compensatrices de loyers ; par le montant total des loyers facturables dans l'hypothèse où l'intégralité du patrimoine serait loué.

Le **Taux d'Occupation Physique (TOP)** est l'expression de la performance locative du fonds en surfaces (surface physique occupée / surface totale).

La **WALT** correspond à la durée moyenne résiduelle avant expiration des baux sur le portefeuille (en année).

La **WALB** correspond à la durée moyenne résiduelle avant prochaine option de résiliation du bail (option triennale par exemple).

La **valeur d'expertise** correspond à une expertise réalisée par un expert immobilier indépendant trimestriellement (= valeur vénale).

Le **rendement global** correspond à la performance totale de la SCI sur une période donnée, en capital et en distribution par rapport à la VL en début de période.

Le **rendement immobilier** correspond à la performance totale des actifs immobiliers sur une période donnée, en capital et en loyer par rapport à la valeur d'expertise précédente. Ce rendement est calculé de manière indépendante par MSCI.



## Facteurs de Risques

Le profil de risques de la SCI FRUCTIFONCIER, que la Société de Gestion s'efforcera de respecter, est celui correspondant à une stratégie « Core » selon la classification INREV (Investors in Non-listed Real Estate Vehicles), à savoir la recherche d'un rendement régulier, avec une redistribution des revenus récurrents générés par les actifs immobiliers associé à un recours limité à l'effet de levier (plus de détails sur le site de l'INREV / « INREV STYLE CLASSIFICATION - Revised Version » - L'INREV est une association professionnelle européenne reconnue et de référence réunissant notamment les principaux gestionnaires européens de fonds immobiliers détenus par des investisseurs professionnels).

### LE RISQUE DE MARCHÉ :

Les actifs immobiliers détenus directement et parts ou actions de sociétés immobilières représentent à tout moment 70% de l'actif net. Le patrimoine immobilier de la SCI FRUCTIFONCIER est composé au minimum de 5 immeubles détenus en direct et la poche immobilière pourra représenter jusqu'à 100% de l'actif net du FIA. Les investissements réalisés par la SCI FRUCTIFONCIER seront donc soumis aux fluctuations des marchés liées tant à la conjoncture économique, politique, financière, internationale et locale ainsi qu'aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'actifs immobiliers ou de titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilières. Il est souligné que les différents marchés analysés, tant par typologies d'actifs, que géographiques sont marqués par des cycles conjoncturels liés à l'économie générale et locale et notamment à l'évolution des taux à moyen et long terme. Dans les conditions actuelles de marché, toute augmentation des taux pourrait avoir un impact significatif sur la situation des marchés immobiliers et pourrait induire une baisse de la valeur des actifs immobiliers plus ou moins prononcée.

La gestion discrétionnaire mise en place dans le cadre de la SCI FRUCTIFONCIER repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés immobiliers. Aussi, il existe un risque que la SCI FRUCTIFONCIER ne soit pas investie en permanence sur les marchés, immeubles ou titres non cotés de sociétés à prépondérance immobilière, les plus performants.

Dans ces conditions, la SCI FRUCTIFONCIER ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital. Les investisseurs ne doivent pas réaliser un investissement dans la SCI FRUCTIFONCIER s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

Il convient de noter que le FIA applique une diversification géographique et sectorielle permettant d'atténuer ce risque de marché immobilier. A ce titre la SCI FRUCTIFONCIER investira majoritairement en immeubles de bureaux et à titres complémentaires sur des locaux commerciaux, hôteliers et d'activité ainsi que d'habitations à vocation patrimoniale. De la même manière la SCI FRUCTIFONCIER investira principalement dans des actifs situés à Paris et en région parisienne mais pourra se diversifier sur les métropoles régionales et les pays de l'OCDE.

### LE RISQUE LIÉ À LA LIQUIDITÉ :

C'est à dire la difficulté que pourrait avoir un épargnant à réaliser ses parts. Il est rappelé que les conditions de rachat des parts font l'objet de dispositions particulières détaillées dans les statuts de la SCI et dans le présent document. Il est précisé que la liquidité doit s'envisager à terme, compte tenu de la durée de placement recommandée fixée à 10 ans minimum. Cette durée constitue l'horizon de liquidité pour l'investisseur.

Dans l'hypothèse où le FIA aurait recours à l'endettement, la liquidité de la SCI FRUCTIFONCIER sera régulièrement testée (en réalisant régulièrement et au moins une fois par an, des « stress-test de liquidité » dans des conditions normales et exceptionnelles de marché) afin d'anticiper au maximum tout problème de liquidité.

### LE RISQUE LIÉ AU CRÉDIT ET TAUX D'INTÉRÊTS :

Le financement bancaire qui pourra être souscrit par la SCI FRUCTIFONCIER s'accompagnera d'engagements contractuels dont le non-respect rendrait la dette exigible. En outre, il peut augmenter le risque de perte en cas de dévalorisation des actifs et peser sur la distribution de la SCI FRUCTIFONCIER. Dès lors, le montant du capital qui sera perçu lors de la cession des parts, ou, le cas échéant, lors de la liquidation de la SCI FRUCTIFONCIER, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable, de tous prêts contractés par la SCI FRUCTIFONCIER. Le risque lié à l'évolution des taux de financement fait l'objet d'une opération de couverture. La SCI FRUCTIFONCIER couvre au minimum 80% de ses financements contre le risque de taux. Ainsi, une hausse des taux d'intérêts, au cas où ce risque ne serait pas intégralement couvert entraînera une hausse du coût de service de la dette et réduira les résultats de la SCI FRUCTIFONCIER.

- Le recours à l'endettement total, bancaire, non bancaire, direct et indirect est limité à 30%.
- L'effet de levier maximum autorisé calculé selon la méthode de l'engagement \* est de 150% (levier effectif de 100% au 31/12/2019).
- L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute \* est de 200% (levier effectif de 96% au 31/12/2019).

La SCI FRUCTIFONCIER supporte également un risque de crédit et, le cas échéant, de taux sur sa poche de liquidité. Celle-ci ne pourra être investie que sur instruments bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou contenant des instruments financiers bénéficiant d'un rating minimum de BBB-, ou placée auprès d'établissement bancaires bénéficiant d'un rating minimum de BBB- ou une notation jugée équivalente par la société de gestion. La société de gestion ne recourt pas exclusivement ou mécaniquement à des notations de crédit émises par des agences de notation de crédit.

### LE RISQUE DE CONTREPARTIE :

C'est à dire le risque résultant du fait que la contrepartie à une opération ou à un contrat peut faillir à ses obligations avant que l'opération ait été réglée de manière définitive sous la forme d'un flux financier. Cela inclut notamment le risque lié à l'utilisation d'instruments dérivés (à des fins de couverture) et par extension, au-delà de la définition réglementaire du risque de contrepartie, les risques locatifs à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

A cet effet, la SCI FRUCTIFONCIER s'efforce d'atténuer ces risques au maximum en procédant à une sélection rigoureuse tant des éventuelles contreparties financières que de ses locataires. Il existe en permanence un risque de défaillance de locataires qui pourrait entraîner une baisse de revenus pour la SCI FRUCTIFONCIER, et le cas échéant une baisse de la valeur de l'actif immobilier concerné par cette défaillance.

La SCI FRUCTIFONCIER s'interdit, par ailleurs, de contracter des opérations de couverture de taux sur les financements bancaires avec des contreparties dont le rating, au moment de la conclusion du contrat, serait inférieur à BBB-.

### LE RISQUE OPERATIONNEL :

C'est le risque de pertes dues à des personnes, processus ou systèmes inadéquats ou défaillants, ou résultant d'événements extérieurs. Cette définition inclut le risque de fraude interne ou externe, le risque lié aux pannes de systèmes informatiques et le risque juridique. La société de gestion bénéficie d'un dispositif de maîtrise des risques opérationnels incluant des procédures détaillées visant à prévenir la survenance de ces risques, d'un dispositif de contrôle indépendant des fonctions opérationnelles et d'une cartographie des risques opérationnels qui identifie les principaux risques opérationnels potentiels. Ces différents éléments permettent d'anticiper et de prévenir au mieux la survenance.

### AUTRES RISQUES :

Les actifs immobiliers peuvent également être affectés par des risques liés à l'environnement et par des risques de santé au travail ainsi que par l'évolution des réglementations dans ces domaines. De telles situations pourraient conduire à des pertes de revenus locatifs et à l'engagement de travaux sur les actifs immobiliers, pouvant avoir un impact sur les revenus de la SCI FRUCTIFONCIER et la valeur de ses actifs immobiliers, et dans des cas extrêmes, à l'obsolescence de certains actifs.

\* La société de gestion a souhaité, pour compléter l'information des Associés, afficher des limites maximum à l'effet de levier déterminées selon la méthode de l'engagement et de la valeur brute fondée, notamment, sur (i) l'endettement maximum autorisé par le présent document, (ii) un scénario de vacance des actifs immobiliers pendant une période de 3 ans et (iii) une couverture de l'endettement à hauteur de 80% minimum. Ces limites n'ont pas vocation à évoluer, ni à être dépassées, sauf modification de l'endettement tel que prévu par le présent document.

Ce document est communiqué exclusivement à titre d'information à destination de Natixis Assurances et de ses clients. Ce document ne constitue pas une offre de souscription. Les Informations sont fournies sur une base non contractuelle et sont communiquées uniquement pour les besoins des personnes auxquelles elles sont destinées. Les informations qui y sont décrites ne prennent en considération aucun objectif d'investissement spécifique, aucune situation financière, ni aucun besoin particulier de quelque destinataire que ce soit. Toutes les éventuelles projections, prévisions, estimations ou estimations prospectives contenues dans ce document, liées aux attentes concernant des événements à venir ou à la probable performance d'un fonds dans le futur ne sont communiquées qu'à titre d'information et ne doivent en aucun cas être considérées comme une garantie, une assurance, une prédiction, ou une affirmation sur des faits et sur la rentabilité et ne peuvent être utilisées comme telles par leurs destinataires. Les performances passées mentionnées ne constituent en aucune façon un indicateur fiable des performances futures. Les performances mentionnées ne reflètent pas la performance d'un contrat d'assurances mais uniquement celles du support à ce contrat à savoir la SCI FRUCTIFONCIER. La souscription à ce véhicule est réservée à Natixis Assurances et à ses affiliés.

**FRUCTIFONCIER**

Société Civile Immobilière à capital variable

Siège social : 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris  
377 593 637 RCS PARIS

**Société de gestion : AEW Ciloger**

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 ».  
329 255 046 RCS PARIS

Siège social: 22, rue du Docteur Lancereaux - 75008 Paris  
Adresse postale : 22, rue du Docteur Lancereaux - CS 80102 - 75380 Paris Cedex 8  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)