

SCI FRUCTIFONCIER

Objet : Flash report – COVID-19

Date : 31 Mars 2020



Compte tenu de la situation, nous souhaitons vous informer des mesures prises par AEW Ciloger pour gérer la situation exceptionnelle à laquelle nous faisons tous face depuis le déclenchement de la pandémie du Coronavirus (Covid-19). Depuis la propagation du virus à l'Europe, nous avons mis en place un certain nombre de procédures afin de protéger la santé de nos employés et de nos clients notamment par la restriction des déplacements et le respect du confinement quand cela est nécessaire. L'équipe de gestion vous confirme que notre priorité reste la santé et le bien-être de nos collaborateurs et de nos clients et la continuité de notre activité dont la gestion des actifs.

Suite aux annonces gouvernementales de ces derniers jours, nous avons déclenché notre plan de continuité d'activité (PCA), et généralisé le travail à distance pour nos collaborateurs, à l'exception de ceux qui exercent des activités critiques, pour lesquels nous avons mis en œuvre toutes les consignes de protection. Je peux vous assurer que nous sommes totalement équipés pour cela et nous restons tout à fait opérationnels, puisqu'environ 90% de nos équipes sont en capacité et équipés pour travailler à distance. Nous avons également pris les dispositions nécessaires pour que tous les déplacements et réunions soient remplacés par des conférences téléphoniques ou des visio-conférences.

Nous sommes mobilisés et solidaires dans cette période inédite pour continuer à gérer vos actifs sans faille et suivre le développement de la situation afin de mettre en œuvre les meilleurs dispositifs possibles, pour la gestion des actifs que vous nous avez confiés en conformité avec nos obligations réglementaires.

1. Les marchés financiers ont immédiatement réagi à l'annonce des mesures de confinement. Qu'en est-il pour l'immobilier ?

Si les marchés boursiers restent à leur niveau actuel, nous pourrions certes nous attendre à une baisse des prix immobiliers, mais à un rythme beaucoup plus lent, et dans une mesure sans doute plus faible que pour les actions. Dans l'immédiat, les acteurs s'emploient, dans leur grande majorité, à mener à leur terme les transactions immobilières en cours, sans renégociation de prix. Prochainement, les volumes d'investissement devraient baisser, du simple fait des mesures de confinement, qui empêchent notamment les visites d'actifs.

A court terme, les investisseurs devraient par ailleurs être protégés des fluctuations des loyers de marché par la poursuite des baux en cours, les besoins de surfaces des utilisateurs et la qualité de signature des locataires. L'impact éventuel diffère selon l'activité des locataires et sera notamment lié aux aménagements de loyers (accompagnement/franchise pour les locataires, étalement des loyers...) consentis par les bailleurs, afin d'accompagner les activités les plus touchées par cette crise, en particulier celles qui ne relèvent pas des premières nécessités (commerces non-alimentaires, hôtellerie, logistique pour certaines catégories). Les activités ayant les moyens d'adaptation aux

politiques de distanciation sociale (le bureau avec le télétravail, le e-commerce) ou n'en subissant pas ou peu les restrictions (commerces alimentaires ou pharmacies, et résidentiel) devraient être peu affectées.

Enfin, les mesures fiscales et monétaires, les garanties temporaires de prêts et exemptions fiscales qui continuent d'être annoncées visent à limiter l'impact de cette crise, à la fois pour les consommateurs, les entreprises, les banques, et donc par voie de conséquence, pour les investisseurs.

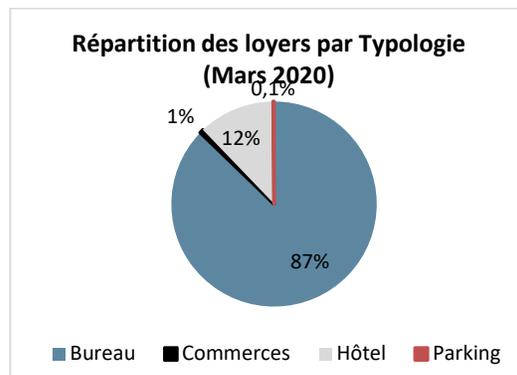
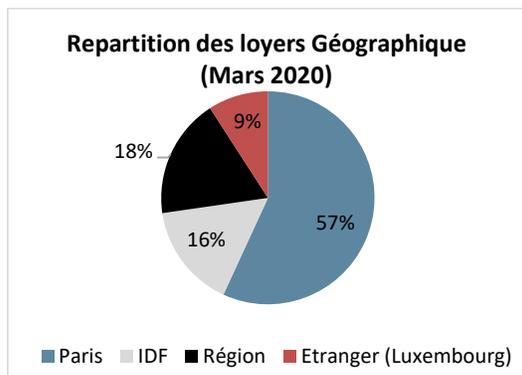
2. Quelles mesures ont été mises en œuvre ?

Tout d'abord, AEW Ciloger a adapté son fonctionnement aux mesures de confinement, et ses équipes sont mobilisées pour assurer la continuité du service et la gestion de sociétés gérées.

Ses gérants prennent actuellement les décisions adaptées et proportionnées pour répondre aux demandes d'accompagnement des locataires, en particulier des commerçants touchés par l'obligation de fermeture (suspensions temporaires de loyers et charges, reports d'échéances, voire, au cas par cas, mesures d'allègement). Dans ce sens, la déclaration des associations et fédérations représentatives des bailleurs (ASPIM) consistant notamment à généraliser la mensualisation et le report des loyers au bénéfice des TPE et des PME a été mise en œuvre. Il s'agit d'éviter à court terme la défaillance des entreprises saines et viables qui assurent en temps normal l'essentiel des revenus locatifs.

3. Quels impacts pour la SCI FRUCTIFONCIER ?

Fondamentalement, la SCI FRUCTIFONCIER est à ce jour bien armée par la qualité de son patrimoine axé sur des actifs présentant des fondamentaux solides, localisés sur des marchés profonds et principalement loués à des locataires sélectionnés pour leur qualité de signature. Le portefeuille a été constitué, année après année, dans la durée, sur des bases de prix d'achat correspondant à des millésimes différents. Le portefeuille est aujourd'hui majoritairement constitué d'actifs de bureaux situés en région Parisienne (pour le moment peu touché par la crise). L'allocation sur les actifs Commerces et Hôtel dont l'activité se trouve fortement impactée par les mesure de confinement est à ce jour relativement faible à hauteur de 13% des loyers du portefeuille.



Le taux d'occupation actuel du portefeuille est de 94% avec une durée résiduelle des baux en cours de 3.8 ans et est constitué d'immeubles de qualité nécessitant peu ou pas de restructuration majeure

ce qui atténuera l'impact devant être appréhendé du fait de (i) le ralentissement de la dynamique de commercialisation lié aux mesures de confinement et de distanciation sociales déployées en Europe, et (ii) l'arrêt de la majorité des chantiers sur les immeubles concernés. Les commercialisations des surfaces actuellement disponibles sont par ailleurs toujours en cours (discussions avec locataires potentiels ayant déjà visité – pas de nouvelles visites possibles durant le confinement).

Concernant les valeurs, il est à ce jour prématuré d'anticiper l'impact sur les valeurs des immeubles tant les experts immobiliers n'ont pas de visibilité sur la propagation de la pandémie et la durée des mesures imposées par le gouvernement. En tout état de cause, le patrimoine de la SCI FRUCTIFONCIER dispose de qualités intrinsèques, précédemment citées, de localisation, de qualité des immeubles et de qualité de signatures des locataires contribuant à rendre le portefeuille plus résilient face à d'éventuelles variations de valeurs. La SCI FRUCTIFONCIER se caractérise également sur le marché par l'absence d'endettement ce qui n'implique aucune négociation bancaire et reste gage de solidité pour l'avenir.

Concernant le rendement de la SCI FRUCTIFONCIER, il est trop tôt pour chiffrer précisément l'éventuel effet des accompagnements et aménagements consentis aux locataires en difficulté, mais ces impacts devraient être ponctuels au regard de la détention long-terme du placement la SCI FRUCTIFONCIER pour les porteurs de parts. Concernant l'année 2020, la SCI dispose par ailleurs d'une trésorerie confortable (représentant + d'un an de charges courantes) permettant, à ce stade, de maintenir l'objectif de distribution initial.

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 communiquée 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.