



SCI FRUCTIFONCIER

TRIMESTRE 2020

BULLETIN TRIMESTRIEL n° 12 : 1^{er} OCTOBRE au 31 DECEMBRE 2020 - Diffusion 1^{er} trimestre 2021

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 quatrième 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 première 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. Les discussions se poursuivent également concernant le second confinement de Novembre 2020.

Le taux d'occupation financier, à 86% au 4^{ème} 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 mais reste stable par rapport au T3 2020 (86%).

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 595m€ au T4 2020, en légère hausse de près de 0,2% à périmètre constant par rapport au T4 2019. Cette variation s'explique principalement par une hausse de la VVHD de l'actif MINT (+3m€ par rapport au T4 2019).

La valeur liquidative s'établit à 24.99€/parts, en hausse par rapport au T4 2019 (+0,4%) 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, et à la suite du premier confinement elle continue à soutenir 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

- 10 milliards d'euros ont été investis en immobilier institutionnel en France au T4 2020, soit des volumes en baisse de 43% par rapport au T4 2019 (17,8 Md€). La baisse des volumes d'investissement sur l'année 2020, jusque-là contenue par un très bon premier trimestre et un dernier trimestre plus dynamique a été confirmée, avec une baisse de 32% par rapport à 2019.
- Au total les volumes d'investissement ont atteint 27 milliards d'euros en immobilier d'entreprise en 2020, restant légèrement supérieurs à la moyenne décennale (24 Mds€).
- En 2020, le nombre de transactions a chuté de 21% à 321 contre 408 en 2019. Les transactions supérieures à 100 millions d'euros sont restées relativement résilientes en 2020, en représentant plus de la moitié des volumes, boostées par la cession de centres commerciaux par URW (1Md€) ainsi que celle du futur Campus Engie par Nexity à La Garenne-Colombes.

MARCHÉ DE L'HOTELLERIE

- Bien que l'irruption de la crise sanitaire ait porté un coup brutal à l'ensemble de l'industrie touristique, et ce à une échelle internationale, l'activité hôtelière a progressé au cours de l'été 2020, restant cependant inférieure aux performances habituelles.
- Le regain estival observé dans les destinations touristiques, avec des taux d'occupation proches des 80% sur la Côte d'Azur, ne s'est pas poursuivi en septembre.
- Les congés de la Toussaint, n'ayant pas permis d'atteindre les chiffres attendus notamment du fait du reconfinement annoncé fin octobre, ont entraîné une baisse de 33,8 points du taux d'occupation.

MARCHÉ DE BUREAUX

Ile-de-France

- La demande placée de bureaux (surfaces commercialisées aux utilisateurs) a totalisé 408 744 m² au T4 2020 et 1 320 000 m² pour l'année 2020, soit un volume en baisse de -44% par rapport à 2019 et -41% comparé à la moyenne décennale.

Région

- À Lyon, 208 000 m² de bureaux ont été placés en 2020, en diminution de 53% par rapport à 2019.
- La forte dynamique de demande a été interrompue par la crise de la Covid-19, se répercutant par la hausse de la vacance dont le taux s'élève à 4,6% en moyenne au niveau régional (4,2% à Lyon).

MARCHÉ DES COMMERCES

- Les ventes annuelles du commerce de détail devraient chuter d'environ 5,8% en 2020 en raison de la crise de Covid-19 qui a entraîné une série de confinement et la chute drastique des arrivées de touristes internationaux.
- Les loyers prime en commerce de pieds d'immeuble se sont stabilisés fin 2020 d'un trimestre à l'autre, après avoir fortement baissé au T3 2020.
- La crise du Covid-19 en 2020 a entraîné une baisse de la fréquentation des rues commerçantes et de l'activité de prise à bail. Cependant, les arrières prime devraient continuer d'attirer les enseignes, soucieuses de préserver une présence physique.



Patrimoine immobilier T4 2020

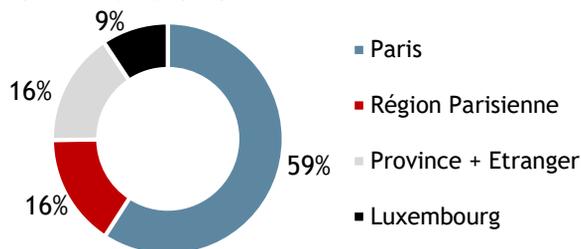
La stratégie de la SCI Fructifoncier est de poursuivre la valorisation de son patrimoine et la conservation des actifs stratégiques.

CHIFFRES CLÉS IMMOBILIER

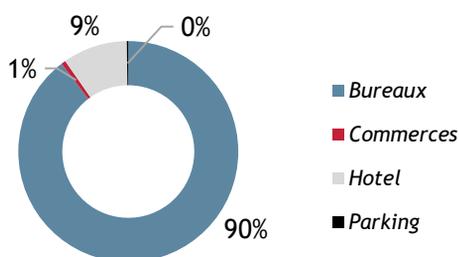
Nombre d'actifs	12
Nombre de baux	42
Surface	80 643 m ²
TOP	84%
TOF	86%
WALT	5,2 ans
WALB	3,4 ans
Valeur d'expertise	595 m€

RÉPARTITION ET TYPOLOGIE

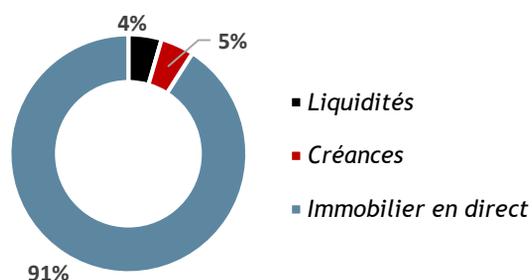
Répartition géographique (% de la valeur vénale)



Typologie d'actifs (% de la valeur vénale)



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



IMMEUBLES EN PATRIMONE (SÉLECTION)



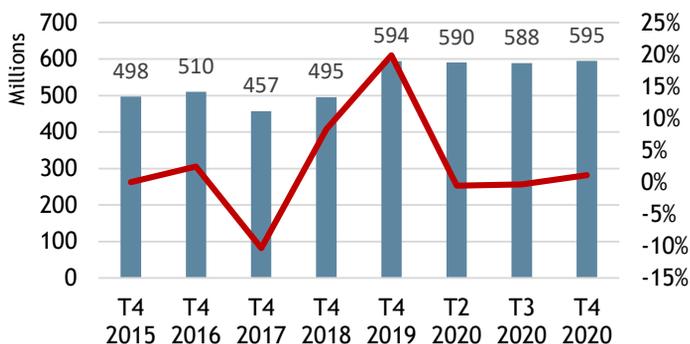
Angle Sud, Lyon



MINT, Saint-Denis

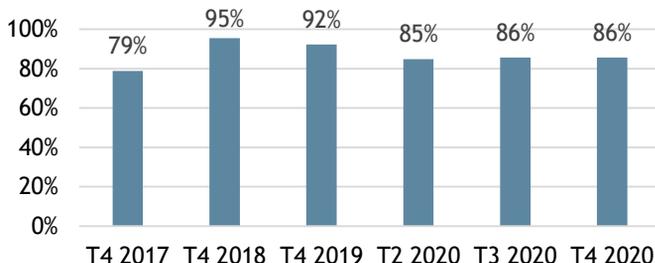
EVOLUTION DES VALEURS

Evolution de la valeur



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

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER



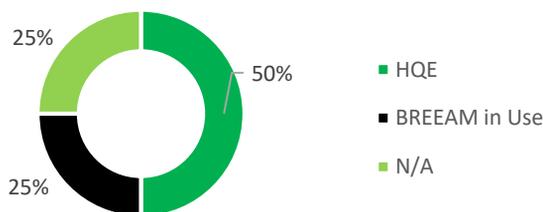
Le taux d'occupation financier au T4 2020 s'établit à 86%.

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 31/12/2020.

CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

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



Fructifoncier est attentif à la performance environnementale de ses actifs.

75% des actifs du portefeuille (en valeur) disposent ou disposeront d'une certification environnementale (HQE ou Breeam in Use) dans les 12 prochains mois.



Valeur Liquidative et Performances financières T4 2020

CHIFFRES CLÉS FINANCIERS

Nombre de parts	25 000 000
Capital social (€)	381 250 000
ANR (€)	624 805 231
Valeur liquidative (€)	24,99
Rendement global (4T-2020)	1,32%

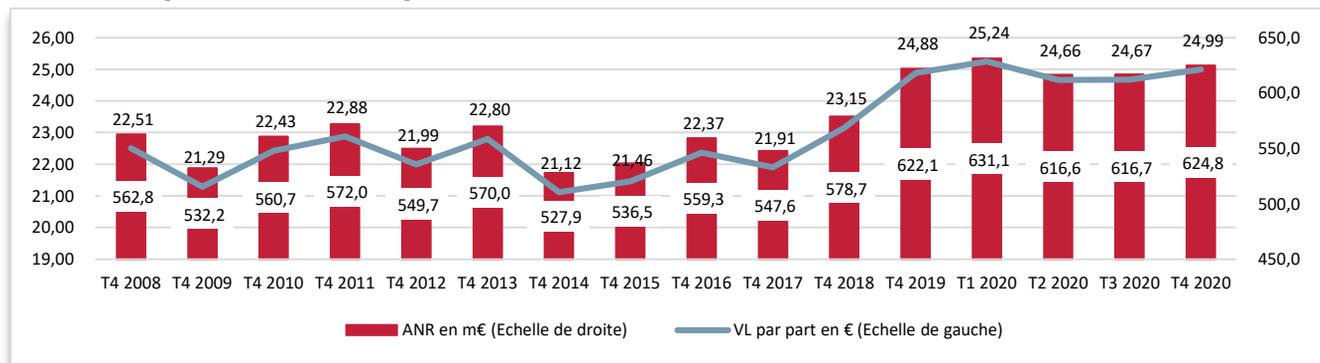
HISTORIQUE RENDEMENT GLOBAL

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

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 décembre 2020 est en hausse par rapport au 30/09/2020 (et augmente légèrement (+0,4%) par rapport au 31/12/19). Cette variation est principalement liée à la hausse des valeurs d'expertise au T4-2020 (soit +0,2%).

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 31/12/2020).
- L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute * est de 200% (levier effectif de 95% au 31/12/2020).

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 d'incidents opérationnels.

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