



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.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

- 7 milliards d'euros ont été investis en immobilier en France au T1 2020, soit +45% par rapport au T1 2019
- Les bureaux restent la typologie d'actifs la plus recherchée avec 4,7 milliards d'euros investis au T1 2020, soit +65% sur un an.
- 1,6 milliards d'euros ont été investis en logistique en France au T1 2020. Le secteur a été porté par l'intérêt croissant des investisseurs pour une classe d'actif bénéficiant d'un manque d'offre dans un contexte de croissance des ventes en ligne.
- Les investisseurs restent sélectifs sur les commerces en privilégiant des actifs très sécurisés.
- Au T1 2020, les taux de rendement immobilier prime en bureaux se sont compressés de 10 pdb dans Paris QCA et atteignent 2,75%, un record historique. Les taux de rendement prime en 2^{ème} couronne et en régions se sont également compressés de 20 pdb pour atteindre respectivement 4,80% et 3,50%. Les taux de rendement prime en logistique continuent leur compression au T1 2020 (-15 pdb) à 4,00%.

| Fourchette de taux de rendements | T1 2020 | T4 2019 | Tendance |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------|
| Bureaux Paris Centre-Ouest (QCA) | 2,75% - 4,00% | 2,85% - 4,00% | ↓ |
| Bureaux La Défense | 4,15% - 5,50% | 4,15% - 5,75% | → |
| Bureaux Croissant Ouest | 3,30% - 7,25% | 3,30% - 7,25% | → |
| Bureaux 1 ^{ère} Couronne | 3,90% - 8,50% | 3,90% - 8,50% | → |
| Bureaux 2 ^{ème} Couronne | 4,80% - 11,00% | 5,00% - 11,00% | ↓ |
| Bureaux - Régions | 3,50% - 7,50% | 3,70% - 7,50% | ↓ |
| Logistique Classe A - France | 4,00% - 5,75% | 4,15% - 5,75% | ↓ |
| Pieds d'immeuble - France | 2,75% - 5,50% | 2,75% - 5,50% | → |
| Centres commerciaux - France | 3,85% - 6,75% | 3,85% - 7,00% | ↓ |
| Retail parks - France | 4,75% - 7,00% | 4,75% - 9,00% | → |

MARCHE DES COMMERCES

- Les ventes du commerce de détail de +0,8% au T1 2020. Les prévisions 2020 sont sur une baisse -3,8% (Covid19) avant de rebondir en 2021 à +7,7% et de croître de +3,0% par an en moyenne au cours des cinq prochaines années.
- Le marché des commerces de pieds d'immeuble demeure très polarisé début 2020. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 reste très importante. Certaines artères moins prisées souffrent néanmoins.
- Les retail parks ont bénéficié d'une forte attractivité en 2019 grâce à des niveaux de charges contenus.
- Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter de +0,7% entre janvier et février 2020, après quatre ans de baisse. Comme pour la vente au détail, la fréquentation des centres commerciaux est attendue en baisse sur 2020 avec une remontée sur 2021.

MARCHE DE L'HOTELLERIE

- L'année 2019 a connu une nouvelle hausse des nuitées hôtelières avec plus de 214 millions de nuitées enregistrées en France. En France, le RevPAR moyen est en hausse de 1,8% en 2019 par rapport à 2018. Les hôteliers ont été soutenus d'une part par une légère hausse des prix moyens (+1,5%) et d'autre part, par de grands évènements comme la coupe du monde de football féminin, le salon Sirha de Lyon, le salon du Bourget ou encore le 75^{ème} anniversaire du débarquement en Normandie.
- Cette progression a été brutalement stoppé par l'apparition du Covid-19 courant T1 2020. Le secteur de l'hôtellerie, fortement dépendant des flux touristiques, devrait être fortement impacté des conséquences de la crise actuelle. L'incertitude demeure sur la date de reprise des voyages à l'international.

MARCHE DE BUREAUX - IDF

- 340 335 m² placés au T1 2020, soit +37% par rapport à la même période en 2019 et -37% également par rapport au niveau de la moyenne annuelle décennale.
- Les secteurs de Paris Centre Ouest et La Défense sont les seuls secteurs où les transactions locatives ont atteint leur moyenne décennale au cours du T1 2020. La baisse de la demande placée dans Paris intra-muros est due au manque d'offre (vacance inf. à 2% dans Paris).
- Les valeurs locatives prime demeurent stables dans les marchés de bureaux en Ile-de-France, à l'exception du nord de Paris où les valeurs locatives ont augmenté et atteignent désormais 430 €/m²/an. Dans le QCA, les valeurs locatives prime se maintiennent à 880 €/m²/an.

MARCHE DE BUREAUX - LYON

- Lyon ressort comme le marché de bureaux le plus dynamique à la commercialisation.
- 392 000 de m² placés au T1 2020 sur 12 mois glissants, en augmentation de 8% par rapport à la même période en 2019.
- Dans un contexte de demande active, le taux de vacance s'établit en moyenne à 3,6%.
- Le loyer prime s'établit à 325 €/m².
- Le taux de rendement s'élève à 3,5%

FOCUS COVID 19

- La crise sanitaire actuelle et ses conséquences économiques impacteront les marchés immobiliers. Il est encore tôt pour tirer des conclusions concernant l'ampleur de ces impacts. De manière pratique, nous nous attendons à court terme:
 - ✓ Une baisse des volumes de transactions (locatives et investissement) liée à une situation d'attentisme des investisseurs liée à (i) l'incertitude économique actuelle, (ii) l'indisponibilité des conseils (notaires, brokers – pas de visites)
 - ✓ Des difficultés à collecter les loyers, en particulier sur les secteurs les plus touchés par les mesures de confinement pouvant conduire à des situations de faillites chez certains locataires
 - ✓ Les taux longs devraient rester bas et limiteront l'impact sur les taux immobiliers en préservant une prime de risque attractive
- Les secteurs du commerces et de l'hôtellerie sont particulièrement touchés. La logistique bénéficie de la situation particulière liée à la fermeture des commerces mais pourrait être touchée à terme en cas de ralentissement économique et baisse de la consommation. Le secteur du bureau ne pourra être touché que très progressivement du fait de (i) l'évolution des modes d'utilisation et (ii) l'augmentation de la prime de risque locative qui ne peut être que lente. D'autre part, le secteur résidentiel reste quant à lui protégé sur le court terme.

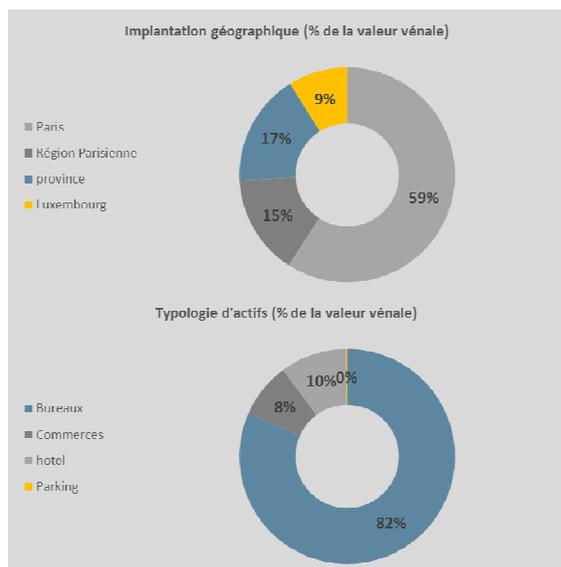
PATRIMOINE AU 31/03/2020

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

Au 31/03/2020, le patrimoine de la SCI Fructifoncier est ainsi composé de 12 actifs détenus en direct:

| Nombre d'actifs | Surfaces (*) en m ² | Valeur hors droits en € |
|-----------------|--------------------------------|-------------------------|
| 12 | 80 643 | 599 380 000 |

(*) : surfaces utiles brute totale
Valeur d'expertise HD



INVESTISSEMENT

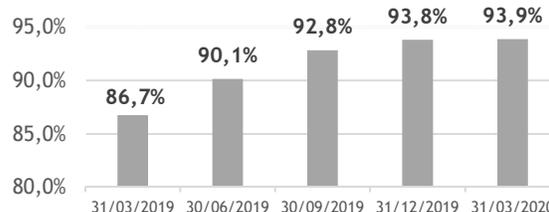
Pour rappel, La SCI Fructifoncier a acquis, par autofinancement, et en date du 24 octobre 2019 un actif de bureau situé à Lyon.

ARBITRAGE

La SCI ne prévoit pas d'autres cessions d'actifs à court terme.

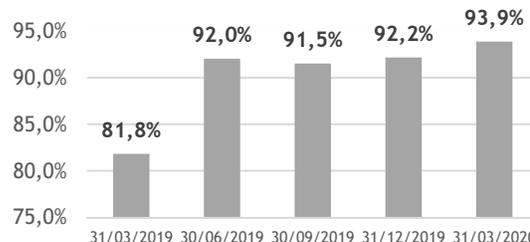
TAUX D'OCCUPATION

Taux d'occupation physique



Le taux d'occupation physique hors actif en restructuration (Anatole France) est de 97,8 % à la fin du 1^{er} trimestre 2020.

Taux d'occupation financier



Le taux d'occupation financier est l'expression de la performance locative de la SCI. Il se détermine par la division entre d'une part les loyers et indemnités d'occupation ou compensatrices de loyers facturés, et d'autre part le montant des loyers facturés si l'ensemble du patrimoine était loué à la valeur de marché. Ce taux est calculé sur l'intégralité du patrimoine, sans exclure d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.

FOCUS COVID-19

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 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 mesures de confinement est à ce jour relativement faible à hauteur de 18% de la valeur du portefeuille.

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

ANALYSE DE LA VACANCE

La surface totale du patrimoine s'élève à 80 643 m², dont 4 932 m² sont vacants au 31 mars 2020, soit un taux de vacance d'environ 6,1% à date. L'essentiel de cette vacance (97%) se concentre sur les 3 actifs suivants :

Anatole France (Levallois-Perret) :

- Vacance totale : 3 200 m², soit 100% des surfaces de l'actif et 65% de la vacance du portefeuille
- L'actif a fait l'objet de travaux de restructuration. La livraison des bureaux en étages a été réalisée fin janvier. La livraison des travaux du Rdc a été réalisée fin février.
- La commercialisation locative des surfaces est actuellement en cours.

64 Ranelagh :

- Vacance totale de 946 m² soit 12% des surfaces de l'actif et 19% de la vacance du portefeuille.

Kirchberg :

Vacance totale : 657 m², soit 9% des surfaces de l'actif et 13% de la vacance du portefeuille
Extension de NIE sur 120 m² au 1^{er} trimestre 2020.

CRÉANCES DOUTEUSES

Les provisions s'établissent à 2 572 K€ dont 1 641 K€ doté au 1^{er} trimestre 2020 sur l'actif Chamonix suite à la fermeture de l'établissement en mars 2020 (impact COVID-19).

EFFET DE LEVIER

La SCI n'a pas recours à l'effet de levier au 31 mars 2020.

REVENUS DISTRIBUÉS

| | Acompte et solde de dividendes mis en paiement le : | Montant global distribué | Montant unitaire distribué |
|---------------------------------|---|--------------------------|----------------------------|
| 3 ^{ème} trimestre 2017 | 25/10/2017 | 45 000 000,00 € | 1,80 € |
| 4 ^{ème} trimestre 2017 | NA | 0 € | 0 € |
| 1 ^{er} trimestre 2018 | NA | 0 € | 0 € |
| 2 ^{ème} trimestre 2018 | 29/06/2018 | 5 250 000,00 € | 0,21 € |
| 3 ^{ème} trimestre 2018 | NA | 0 € | 0 € |
| 4 ^{ème} trimestre 2018 | NA | 0 € | 0 € |
| 1 ^{er} trimestre 2019 | NA | 0 € | 0 € |
| 2 nd trimestre 2019 | 28/06/2019 | 12 500 000,00 € | 0,50 € |
| 3 ^{ème} trimestre 2019 | NA | 0€ | 0€ |
| 4 ^{ème} trimestre 2019 | NA | 0€ | 0€ |
| 1 ^{er} trimestre 2020 | NA | 0€ | 0€ |

La politique de distribution résulte d'une décision en conseil de surveillance et en Assemblée Générale Ordinaire. Suite à l'Assemblée générale du 2^{ème} trimestre 2019, la politique actuelle est d'un versement par an.

INDICATEURS DE PERFORMANCE

HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES

Valeur unitaire part: 25,2421 €

Capital social : 381 250 000 €

ANR : 631 053 159 €

| Dates | Valeur liquidative (€) |
|------------|------------------------|
| 31/12/2007 | 23,8900 |
| 31/12/2008 | 22,5100 |
| 31/12/2009 | 21,2900 |
| 31/12/2010 | 22,4300 |
| 31/12/2011 | 22,8800 |
| 31/12/2012 | 21,9900 |
| 31/12/2013 | 22,8000 |
| 31/12/2014 | 21,1200 |
| 31/12/2015 | 21,4600 |
| 31/12/2016 | 22,3700 |
| 31/12/2017 | 21,9054 |
| 31/12/2018 | 23,1475 |
| 31/12/2019 | 24,8846 |
| 31/03/2020 | 25,2421 |

La VL à fin mars 2020 est en progression de +1,4 % par rapport au 31/12/19.

Cette variation est principalement liée à la hausse des valeurs d'expertise au cours du 1^{er} trimestre 2020 (soit +1,0%).

HISTORIQUE DES RENDEMENTS FRUCTIFONCIER

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 1T 2020 |
|----------------------|--------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|--------|-------|-------|---------|
| Rendement courant | 7,41% | 4,93% | 6,01% | 3,75% | 5,59% | 3,96% | 11,62% | 4,40% | 1,77% | 8,63% | 0,92% | 2,04% | 0,00% |
| Rendement en capital | -5,77% | -5,44% | 5,36% | 2,01% | -3,89% | 3,68% | -7,38% | 1,63% | 4,24% | -2,08% | 1,77% | 1,51% | 1,44% |
| Rendement global | 1,64% | -0,51% | 11,38% | 5,76% | 1,70% | 7,64% | 4,24% | 6,04% | 6,01% | 6,55% | 2,69% | 3,55% | 1,44% |
| Rendement financier | 9,49% | 5,94% | 4,82% | 4,60% | 4,92% | 4,87% | 6,45% | 5,72% | 2,34% | 11,86% | 1,29% | 3,07% | 0,00% |

| | |
|----------------------|---|
| Rendement courant | (Dividendes par part N) / (Valorisation par part N-1) |
| Rendement en capital | (Valorisation par part N - Valorisation par part N-1) / (Valorisation par part N-1) |
| Rendement global | Rendement courant + Rendement en capital |
| Rendement financier | (Dividendes N) / (Fonds propres N) |

Aucun dividende n'a été distribué au cours du 1^{er} trimestre 2020,

Le rendement en capital trimestriel s'élève à 1,4% notamment du fait de l'augmentation de valeur des actifs et des revenus d'exploitation générés sur l'actif sur le trimestre en cours.

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.