



Reporting trimestriel n°8 – Résultats du 4^{ème} trimestre 2019 – Diffusion 1^{er} 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.

MARCHE DE L'INVESTISSEMENT

- 35,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France en 2019, soit des volumes en hausse de 9% par rapport à 2018.
- Le marché français continue d'attirer les investissements en immobilier en offrant une prime de risque attractive entre rendement immobiliers et rendements obligataires. Avec 44% d'investisseurs étrangers en 2019 et notamment des investisseurs sud-coréens (12% des volumes totaux investis) très actifs
- Dans un contexte international relativement incertain (négociations du Brexit, tensions commerciales), les investisseurs privilégient les marchés avec une conjoncture économique et locative favorable tels que la France. Le Grand Paris ressort ainsi comme le marché en Europe ayant attiré le plus d'investissements en immobilier en 2019
- Les investisseurs français demeurent également actifs. Les SCPI/OPCI grand public ont ainsi collecté près de 7,6 milliards d'euros en France sur les neuf premiers mois de 2019. Les investisseurs institutionnels prévoient également d'augmenter leur allocation à l'immobilier.
- Les bureaux restent la typologie d'actifs majoritaire avec plus de 69% des volumes investis. 5 milliards d'euros ont été investis en logistique en France sur l'ensemble de l'année 2019 (+17% par rapport à 2018), soit 13% des volumes d'investissement totaux (moyenne décennale: 10%). Les investisseurs restent sélectifs sur les commerces en privilégiant des actifs très sécurisés.
- Au T4 2019, les taux de rendement immobilier prime en logistique continuent leur compression pour atteindre 4,00% (-15 pdb par rapport au T3 2019), un record historique. Les taux de rendement pour les autres typologies d'actifs sont restés stables par rapport au T3 2019.

Fourchette de taux de rendements	T4 2019	T3 2019	Tendance
Bureaux Paris Centre-Ouest (QCA)	2,85% - 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	5,00% - 11,00%	5,00% - 11,00%	→
Bureaux - Régions	3,70% - 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% - 6,85%	3,85% - 7,00%	↓
Retail parks - France	4,75% - 7,00%	4,75% - 9,00%	↓

MARCHE DE L'HOTELLERIE

- Après une année 2018 record avec 213 millions de nuitées hôtelières en France malgré le mouvement des gilets jaunes, l'année 2019 connaît une stabilisation avec 200 millions de nuitées sur les 11 premiers mois de l'année.
- En France, le RevPAR moyen est en hausse de 1,8% 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 événements 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.
- En 2019, les volumes investis en hôtellerie en France ont atteint 2,5 milliards d'euros, un volume d'investissement en hausse de 60% par rapport à 2018.

MARCHE DE BUREAUX

Ile-de-France

- La demande placée de bureaux (surfaces commercialisées aux utilisateurs) a totalisé 2,3 millions de m² en 2019, soit un volume en baisse de 10% par rapport au niveau exceptionnel enregistré en 2018 mais qui reste en phase avec la moyenne annuelle décennale.
- La baisse de la demande placée dans Paris intra-muros est due au manque d'offre, avec des taux de vacance très bas dans le QCA (1,3%).
- 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 atteignent 600 €/m²/an. Dans le QCA, les valeurs locatives prime atteignent 880 €/m²/an.

Région

- Lyon et Lille ressortent comme les marchés de bureaux les plus dynamiques, tant à la commercialisation qu'à l'investissement.
- Dans un contexte de demande active, le taux de vacance régional s'établit en moyenne 5%, illustrant la baisse de l'offre immédiate.
- Le loyer prime s'affiche à 325 €/m² à Lyon. Il oscille entre 210 et 300 €/m² dans les autres marchés.

MARCHE DES COMMERCES

- Les ventes du commerce de détail ont néanmoins augmenté de 2,6% au T4 2019 et devraient augmenter en moyenne à un niveau soutenu de 3,2% par an au cours des cinq prochaines années.
- Le marché des commerces de pieds d'immeuble demeure très polarisé. La demande des enseignes pour des emplacements sur les artères n°1 reste très importante, ce qui maintient les valeurs locatives prime à des niveaux élevés. Certaines artères moins prisées souffrent néanmoins d'une moindre demande de la part d'enseignes massmarket, notamment dans la mode.
- Les centres commerciaux ont vu leur fréquentation augmenter en 2019 (+0,3%), après quatre ans de baisse.
- Du fait de la force de leur attractivité (taille critique et merchandising), les centres commerciaux supra régionaux ont bien résisté à la problématique de suroffre, contrairement aux pôles secondaires moins dominants.
- Les retail parks bénéficient d'une forte attractivité grâce à des niveaux de charges contenus.

PATRIMOINE AU 31/12/2019

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

Au 31/12/2019, le patrimoine de la SCI Fructifoncier est ainsi composé de 12 actifs détenus en direct:

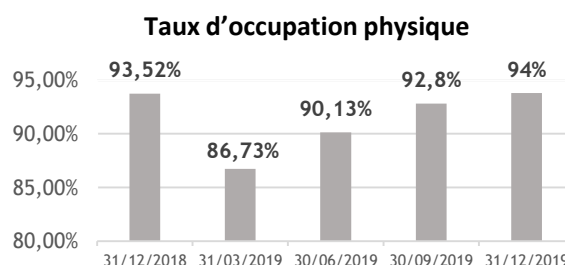
Nombre d'actifs	Surfaces (*) en m ²	Valeur hors droits en €
12	80 947	593 730 000

(*) : surfaces utiles brute totale

Valeur d'expertise HD

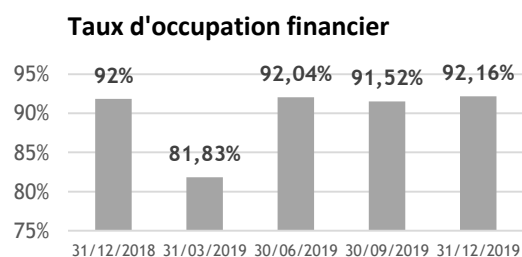
TAUX D'OCCUPATION

TAUX D'OCCUPATION PHYSIQUE

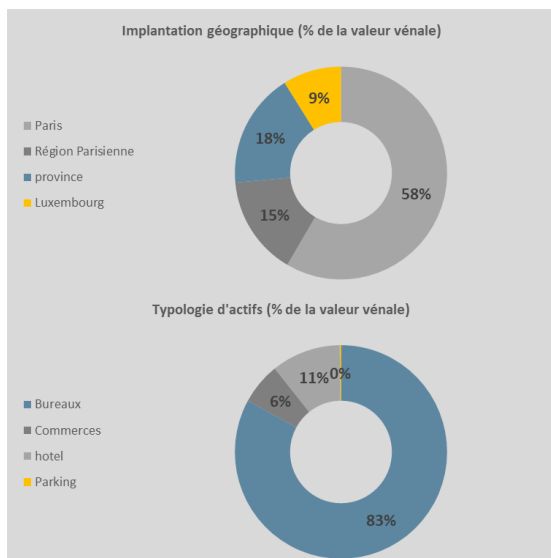


Le taux d'occupation physique hors actif en restructuration (Anatole France) est de 97 % à la fin du 4^{ème} trimestre 2019.

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 exclusion d'immeubles, qu'ils fassent l'objet de travaux ou qu'ils soient intégrés dans un plan d'arbitrage.



INVESTISSEMENT

Pour rappel, la SCI Fructifoncier a acquis, en date du 24 juillet 2018, l'actif situé au 64, rue de Ranelagh à Paris 16, et ce, en utilisant sa propre trésorerie résiduelle.

La SCI Fructifoncier a également acquis, par autofinancement, et en date du 20 février 2019, un actif de commerce situé rue de Lévis à Paris 17, et en date du 24 octobre 2019 un actif de bureau situé à Lyon.

ARBITRAGE

Pour rappel, au cours du 4^{ème} trimestre 2018, la SCI a cédé deux actifs non stratégiques : le Galliéni et le Focus,

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

ANALYSE DE LA VACANCE

La surface totale du patrimoine s'élève à 80 947 m², dont 5 270m² sont vacants au 31 décembre 2019, soit un taux de vacance d'environ 6,5 % à date. L'essentiel de cette vacance (98%) se concentre sur les 3 actifs suivants :

Anatole France (Levallois-Perret) :

- Vacance totale : 3 200 m², soit 100% des surfaces de l'actif et 61% de la vacance du portefeuille
- L'actif a fait l'objet de travaux de restructuration. La livraison des bureaux en étages a été réalisé fin janvier. La livraison des travaux du Rdc est prévu 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. Ces surfaces seront prises à bail par un locataire de l'immeuble durant le premier trimestre 2020.

Kirchberg :

- Vacance totale : 995 m², soit 14% des surfaces de l'actif et 19% de la vacance du portefeuille
- Des discussions sont en cours pour relouer ces surfaces.

CRÉANCES DOUTEUSES

Au T4-2019, 1 030K€ sont provisionnés principalement sur les actifs Avenue de France et 64 Ranelagh.

EFFET DE LEVIER

La SCI n'a pas recours à l'effet de levier au 31 décembre 2019.

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€

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: 24,8846 €

Capital social : 381 250 000 €

ANR : 622 114 867 €

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
31/03/2019	23,2452
30/06/2019	23,7614
30/09/2019	24,5133
31/12/2019	24,8846

La VL à fin décembre 2019 est en progression de +1,5 % par rapport au 30/09/19 (et en hausse de +7,5% par rapport au 31/12/18).

Cette variation est principalement liée à la hausse des valeurs d'expertise depuis le T3-2019 (soit +1,7%).

HISTORIQUE DES RENDEMENTS FRUCTIFONCIER

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	1T 2019	2T 2019	3T 2019	4T 2019
Rendement courant	7,41%	4,93%	6,01%	3,75%	5,59%	3,96%	11,62%	4,40%	1,77%	8,63%	0,92%	0,00%	2,16%	0,00%	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%	0,42%	2,65%	3,16%	1,51%
Rendement global	1,64%	-0,51%	11,38%	5,76%	1,70%	7,64%	4,24%	6,04%	6,01%	6,55%	2,69%	0,42%	4,81%	3,16%	1,51%
Rendement financier	9,49%	5,94%	4,82%	4,60%	4,92%	4,87%	6,45%	5,72%	2,34%	11,86%	1,29%	0,00%	3,07%	0,00%	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 2019,

Au 2nd trimestre 2019 (en date du 28/06/19), le solde de dividendes 2018 a été versé pour un montant global de 12 500 000,00 €.

Aucun dividende n'a été distribué au cours du 3^{ème} et du 4^{ème} trimestre 2019,

Le rendement en capital trimestriel s'élève à 1,5% 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 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 évènements 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.