



# SCI FRUCTIFONCIER

TRIMESTRE 2022

BULLETIN TRIMESTRIEL n° 19 : 1<sup>er</sup> Octobre au 31 décembre 2022 - Diffusion 1<sup>er</sup> trimestre 2023

La SCI Fructifoncier est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) géré par AEW 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 2022 reste dans la continuité du rebond vu au premier trimestre par rapport à la crise sanitaire qui est désormais derrière nous.

Les travaux de rénovation lancés par la SCI Fructifoncier sur les actifs MINT et Anatole France, situés à Saint-Denis et Levallois-Perret ont été réceptionnés. La commercialisation locative de l'actif MINT est en cours alors que l'actif Anatole France est désormais entièrement loué (à FINAXY pour 9 ans ferme). L'actif de la rue Vineuse qui est, lui, en travaux de rénovation light depuis Septembre devrait être livré au T1 2023.

Les discussions concernant les périodes de confinements sur des modalités d'étalement des loyers, voire, au cas par cas, d'autres mesures d'accompagnement qui ont été accordées par rapport au contexte sanitaire sont désormais clôturées.

Le taux d'occupation financier, à 75% au quatrième trimestre 2022, en baisse du fait du départ de l'unique locataires sur l'actif Bourdon (le commissariat de Police).

Conformément aux prévisions, la SCI a procédé à une distribution de 12.625m€ de dividendes au T2 2022, et à aucune distribution au 4T 2022.

La valorisation des actifs immobiliers en portefeuille s'établit à 636m€ au T4 2022, en hausse de 1,17m€, soit +0,18% à périmètre constant par rapport au T3 2022. Cette variation s'explique principalement par une augmentation de la valeur des actifs Ranelagh (+ 2,9m€), Vineuse (+0,8m€) et Bourdon (+0,8m€) compensés par une baisse de valeur de l'actif Eurostade (-3,4m€).

La valeur liquidative s'établit à 26,81€/part, en hausse par rapport au T3 2022 (+0,34%) 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 des différents confinements dus à la pandémie de Covid-19, le portefeuille comporte aujourd'hui un projet de travaux, ce qui améliorera la qualité des actifs.

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

- Le marché de l'investissement affiche globalement une stabilité par rapport à 2021 avec 32,4 mds investis cependant le resserrement des conditions de financement et les anticipations de hausse des taux de rendement ont grippé la dynamique du marché à partir du 2<sup>ème</sup> semestre 2022
- Le 4<sup>ème</sup> trimestre est marqué par une baisse significative des montants investis, résultat de l'attentisme des investisseurs. Dans ce contexte, les anticipations pour le 1<sup>er</sup> semestre 2023 sont orientées à la baisse.
- Dans Paris QCA, 2 transactions ont été signées à 3,25% et 3,40%, quand, dans les pôles tertiaires parisiens, le taux prime atteindrait 4,40%

Source : AEW, CBRE, Knight Frank, ASPIM, MBE Conseil, BNPRE

### MARCHÉ DE L'HOTELLERIE

- A la suite de la levée des restrictions sanitaires, la reprise d'activité en hôtellerie semble plus rapide que prévue.
- Depuis Juin 2022, près de 6200 nuitées d'hôtels sont enregistrées en moyenne tous les mois en Ile-de-France.
- Ce rebond s'explique en partie par le retour de la clientèle d'affaires, mais aussi de façon plus progressive de la clientèle de loisir internationale, intensifiée par le phénomène de « revenge travel », c'est-à-dire l'effet de rattrapage après les confinements.

Source : IEIF, INSEE, RCA, Extendam (15/04/2021), AEW Recherche & Stratégie

### MARCHÉ DE BUREAUX

#### Ile-de-France

- La demande placée en bureaux (surfaces commercialisées aux utilisateurs) termine l'année 2022 en atteignant 2,1 millions de m<sup>2</sup> mais constatant une décélération au 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 qui devrait se poursuivre en 2023.

#### Région

- À Lyon, 325 237 m<sup>2</sup> de bureaux ont été placés en glissement annuel au T4 2022.
- Le taux prime sur le marché lyonnais est en légère hausse au T4 2022 à 3,90%.

Source : AEW, CBRE, Immostat

### MARCHÉ DES COMMERCES

- Suite au solide rattrapage post-pandémique de 2021, les ventes au détail ont continué de progresser en 2022, à 3,1%.
- Cependant la confiance a de nouveau atteint un creux historique en septembre. L'inflation élevée, persistante et généralisée devrait davantage peser sur le pouvoir d'achat des ménages.
- Les loyers prime s'étant déjà corrigés pendant la crise sanitaire, ils sont restés stables sur un an au T4 2022.

Source : CBRE, Oxford Economics, INSEE, AEW Recherche & Stratégie, PROCOS, CNCC



# Patrimoine immobilier T4 2022

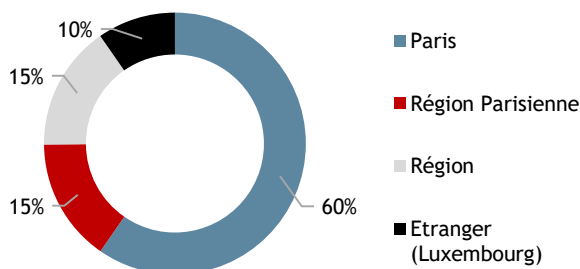
La stratégie de la SCI Fructifoncier est de poursuivre la valorisation de son patrimoine et la conservation des actifs stratégiques.

## CHIFFRES CLÉS IMMOBILIER

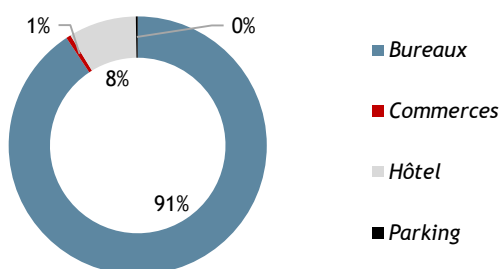
Nombre d'actifs	12
Nombre de baux	40
Surface	80 643 m <sup>2</sup>
TOP	76%
TOF / TOF (hors MINT Vineuse et Bourdon)	75% / 96%
WALT	5,5
WALB	3,8
Valeur d'expertise	636M€

## RÉPARTITION ET TYPOLOGIE

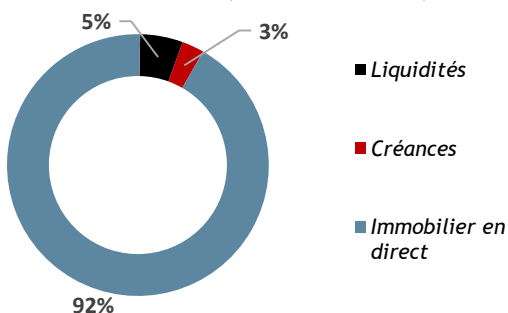
Répartition géographique (% de la valeur vénale)



Typologie d'actifs (% de la valeur vénale)



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



## IMMEUBLES EN PATRIMONE (SÉLECTION)

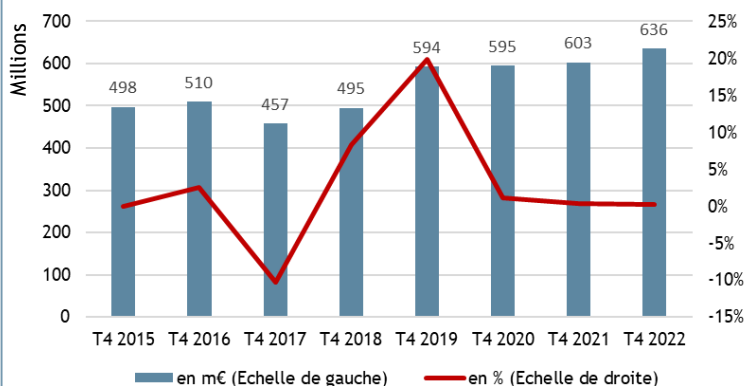


Kirchberg, Luxembourg

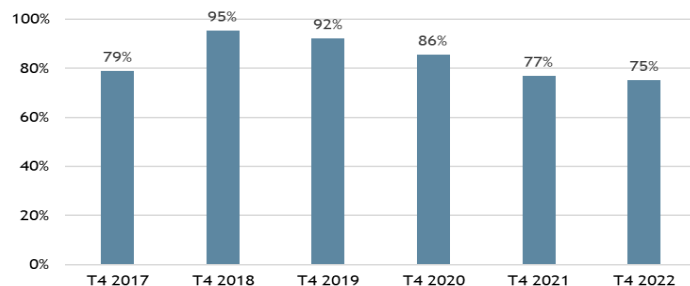


Anatole France, Levallois-Perret

## EVOLUTION DES VALEURS



## TAUX D'OCCUPATION FINANCIER

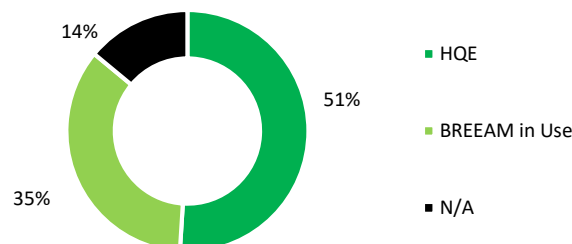


Le taux d'occupation financier au T4 2022 s'établit à 75%.

La vacance financière du portefeuille se situe sur les actifs MINT (en cours de commercialisation) Vineuse (en cours de rénovation), Bourdon (départ locataire). Hors ces trois actifs, le TOF du portefeuille est de 96% au 31/12/2022.

## CERTIFICATIONS ENVIRONNEMENTALES

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



Fructifoncier est attentif à la performance environnementale de ses actifs.

86% des actifs du portefeuille (en valeur) disposent ou disposeront d'une certification environnementale (HQE ou Breeam in Use) à fin 2023.

Source : données internes AEW



# Valeur Liquidative et Performances financières T4 2022

## CHIFFRES CLÉS FINANCIERS

Nombre de parts	25 000 000
Capital social (€)	381 250 000
ANR (€)	670 355 583
Valeur liquidative (€)	26,81
Rendement global (4T-2022)	0,34%

Source : données internes AEW

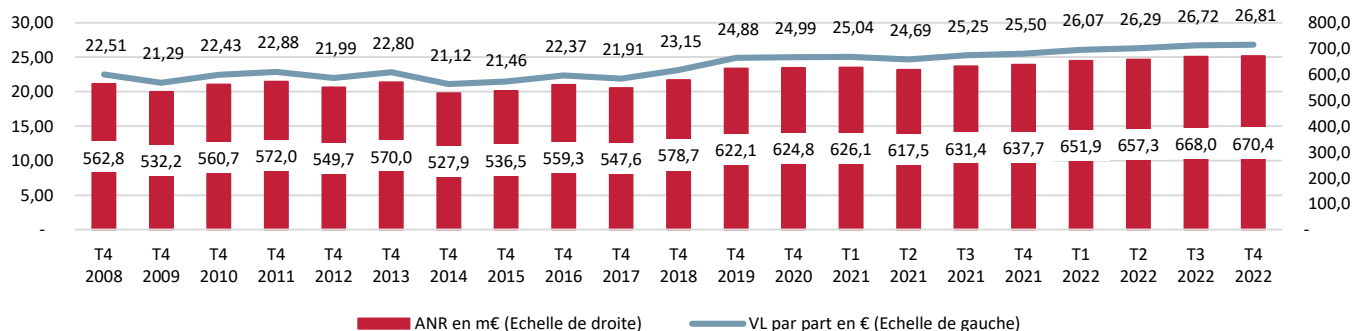
## HISTORIQUE RENDEMENT GLOBAL

Rendement global 1 an	7,1%
Rendement global 3 ans (glissant)	4,6%
Rendement global 5 ans (glissant)	6,0%

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

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

## HISTORIQUE DES VALEURS LIQUIDATIVES & ANR



La VL à fin décembre 2022 est en hausse de +5,14% par rapport au 31/12/21.

Cette variation s'explique principalement par une hausse de la valorisation des actifs sur la période (+1,17m€) notamment sur les actifs Ranelagh (+2,9m€), Vineuse (+0,8m€) et Bourdon (+0,8m€) compensés par une baisse de valeur de l'actif Eurostade (-3,4m€).

Source : données internes AEW

## OBJECTIF DE GESTION

L'objectif de gestion est de constituer un véhicule d'investissement immobilier pour un ou plusieurs investisseurs institutionnels en France et dans les pays de l'OCDE.

Il visera à distribuer du dividende sous réserve des résultats constatés.

Le FIA est susceptible en outre d'investir dans des actifs immobiliers susceptibles de faire l'objet d'extensions, de restructurations, de valorisations de fonciers.

Le FIA Fructifoncier promeut des critères environnementaux ou sociaux et de gouvernance (ESG) mais il n'a pas pour objectif un investissement durable. Il pourra investir partiellement dans des actifs ayant un objectif durable, par exemple tels que définis par la classification de l'Union Européenne.

## 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'entendre 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 102,9% au 31/12/2022).
- L'effet de levier maximum calculé selon la méthode brute \* est de 200% (levier effectif de 97,6% au 31/12/2022).

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.

\* 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.



## Facteurs de Risques

### 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

### LE RISQUE DE DURABILITÉ :

Cette SCI est sujet à des risques de durabilité tels que définis à l'article 2(22) du Règlement (UE) 2019/2088 sur la publication d'informations en matière de durabilité dans le secteur des services financiers (dit « Règlement SFDR »), par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement.

Le processus d'investissement du portefeuille inclut l'approche ESG mentionnée ci-dessous afin d'intégrer les risques de durabilité dans la décision ou le processus d'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site internet de la Société de Gestion à la rubrique « Politique ISR-Finance Durable ».

Intégration de facteurs ESG lors des investissements :

Les études d'acquisition se décomposent en phase pré due diligence et en phase due diligence.

En phase pré due diligence, sont évaluées les principales caractéristique juridiques, techniques, financières et ESG de l'actif sans recourir à des auditeurs extérieurs. Pour cela l'équipe d'investissement doit renseigner une grille ESG multicritères.

Cette grille est incorporée dans la note d'investissement transmise aux investisseurs, pour la totalité des actifs.

La phase de due diligence vise à évaluer les performances financières qui doivent être compatibles avec les objectifs fixés dans le cadre de la stratégie du fonds. Sont aussi évalués la performance ESG initiale de l'actif et sa compatibilité avec la stratégie retenue.

Elle permet d'élaborer un plan d'amélioration de la performance ESG pour la catégorie des actifs « best in progress. » et d'atteindre le niveau de performance fixé par la stratégie ESG du fonds.

La stratégie de ce fonds prévoit aussi pour les immeubles neufs, la sélection des meilleurs actifs de leur univers de référence, dit actifs « best in class », détenant une certification environnementale avec un haut niveau de performance au minimum « Good » pour la certification Breeam.

Lors des due diligence d'acquisition, les audits qui sont réalisés pour évaluer les risques de durabilité sont les suivants :

1. Un audit technique
2. Un audit énergétique
3. Un audit environnemental

Les coûts associés aux plans d'actions ESG sont intégrés aux prévisions de dépenses des actifs et pris en compte dans les études de rentabilité prévisionnelles des fonds afin de s'assurer du respect des objectifs de rentabilité du fonds.

### 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-.

### 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.

*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 : 43 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris  
377 593 637 RCS PARIS

## Société de gestion : AEW

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: 43 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris  
Adresse postale : 43 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris  
[www.aewciloger.com](http://www.aewciloger.com)