

LA SCI FRUCTIFONCIER

Le marché immobilier

Après un premier semestre fortement marqué par les conséquences de la crise financière, la deuxième partie de l'exercice 2009 a enregistré un rebond de l'activité tant sur le marché locatif que sur le marché de l'investissement. Les volumes échangés restent toutefois en retrait sensible par rapport à 2008.

Les utilisateurs ont acheté ou loué 1 800 000 m² de bureaux en Ile de France contre 2 300 000 m² en 2008. Recul des opérations supérieures à 5 000 m², recentrage des interventions sur les quartiers d'affaires reconnus et les immeubles neufs ou rénovés ont caractérisé l'année 2009. Dans ces conditions, le taux de vacance a sensiblement progressé pour dépasser le seuil d'équilibre du marché où les valeurs locatives ont baissé de 10% en moyenne.

Les principales métropoles régionales ont enregistré les mêmes tendances ; le recul des transactions a été toutefois plus prononcé à Lyon qu'à Lille.

Plus que les difficultés du marché locatif, les contraintes de financement des investisseurs sont à l'origine du recul des investissements en bureaux, commerces et locaux d'activité.

Les acquisitions réalisées en majorité par des investisseurs français ont représenté 8 milliards d'euros contre 15 milliards d'euros en 2008 ; elles ont porté majoritairement sur des immeubles de bureaux en Ile de France même si la quote part des commerces et des immeubles en province a progressé.

Bien que les taux de rendement de l'immobilier soient très avantageux par rapport aux taux financiers, le volume des investissements ne devrait pas sensiblement progresser en 2010. En effet, la croissance économique constatée ces derniers mois n'est pas suffisante pour limiter le chômage, ce qui pèse sur le marché locatif et les loyers.

La Société Civile Immobilière Fructifoncier

est un support intégré dans nos produits d'assurance vie et de capitalisation.

Société gérante :

Natixis Asset Management Immobilier - NAMI et AEW Europe à partir de février 2010.

Société d'expertise :

BNP Paribas Real Estate Expertise.
Expertise détaillée immeuble par immeuble tous les cinq ans ; actualisation du patrimoine quatre fois l'an.

Création :

1990

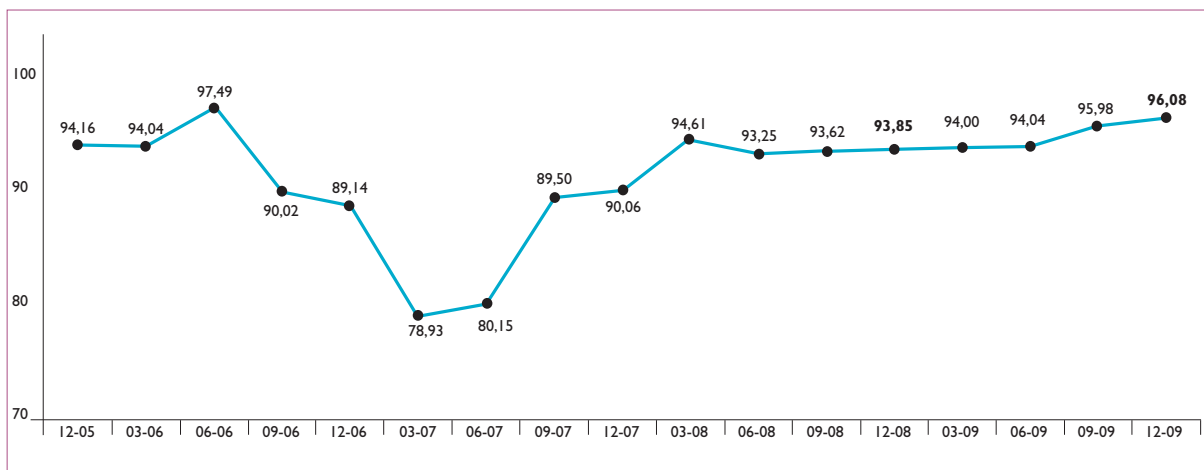
Valeur du Patrimoine au 31/12/2009 :

508 860 000 €

Politique d'investissement :

constituer un patrimoine d'immeubles de bureaux, de locaux commerciaux, hôteliers et d'activité ainsi que d'habitations à vocation patrimoniale principalement à Paris et en région parisienne, avec une diversification sur les métropoles régionales pour le compte d'Assurances Banque Populaire Vie.

Taux d'occupation financier (en %)



Au 31/12/2009 le taux d'occupation ressort à **96,08%** contre 93,85% au 30/12/2008

Évolution de la part sur l'exercice 2009 (hors revenus distribués sur l'année 2009 sous forme de parts supplémentaires)

Dates	Montant en euros
31 décembre 2008	22,20
31 mars 2009	22,17
30 juin 2009	21,83
30 septembre 2009	21,68
31 décembre 2009	20,93

Évolution d'un investissement de 15 245 euros depuis 1990

Année	Investissement initial	Date de valorisation	Valeur de la part en €	Nombre de parts supplémentaires*	Nombre d'UC	Contre-valeur en €
1990	15 245 €	05/10/1990	19,14 €	-	796,36952	15 245,00 €
1991		05/10/1991	20,61 €	1,9989 %	812,28815	16 744,67 €
1992		05/10/1992	21,69 €	2,0162 %	828,66550	17 972,84 €
1993		05/10/1993	22,38 €	3,6872 %	859,22006	19 230,20 €
1994		05/10/1994	21,51 €	4,2983 %	896,15191	19 276,77 €
1995		05/10/1995	18,61 €	4,0996 %	932,89056	17 363,43 €
1996		05/10/1996	17,43 €	3,7188 %	967,58289	16 867,39 €
1997		05/10/1997	16,51 €	1,3938 %	981,06906	16 194,70 €
1998		05/10/1998	16,19 €	0,9474 %	990,36371	16 035,57 €
1999		05/10/1999	17,42 €	0,4181 %	994,50442	17 324,57 €
2000		05/10/2000	19,05 €	0,1463 %	995,95938	18 970,04 €
2001		05/10/2001	20,65 €	3,1249 %	1 027,08212	21 211,61 €
2002		05/10/2002	21,62 €	3,3765 %	1 061,76154	22 955,28 €
2003		05/10/2003	21,36 €	3,4291 %	1 098,17041	23 456,92 €
2004		05/10/2004	22,53 €	3,1521 %	1 132,78584	25 521,66 €
2005		15/06/2005	23,08 €	0,8232 %	1 142,11093	26 359,92 €
2005		15/11/2005	24,41 €	8,7669 %	1 242,23865	30 323,05 €
2006		15/06/2006	23,60 €	2,7966 %	1 276,97910	30 136,71 €
2006		08/12/2006	23,65 €	5,4545 %	1 346,63913	31 847,85 €
2007		29/06/2007	23,25 €	9,2903 %	1 471,73807	34 217,91 €
2007		31/12/2007	23,69 €	1,1711 %	1 488,97360	35 273,78 €
2008		31/05/2008	24,59 €	4,3107 %	1 553,15878	38 192,17 €
2008		31/12/2008	22,20 €	0,6219 %	1 562,81788	34 694,56 €
2009		30/06/2009	21,83 €	0,2272 %	1 566,36860	34 193,83 €
2009		31/12/2009	20,93 €	3,2990 %	1 618,04130	33 865,64 €

* Attribution de parts supplémentaires au titre des revenus dégagés par la SCI au cours de l'année

Un investissement de 15 245 euros en 1990 dans la SCI FRUCTIFONCIER vaut **33 865,64 euros** au 31/12/2009.

Taux de rendement annuel net sur les six dernières années

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Taux de rendement net	8,80 %	12,05 %	8,69 %	13,49 %	-1,64 %	-2,39 %

Calcul du taux de rendement annuel net

Nous tenons compte des valeurs de part à chaque fin d'exercice ainsi que de l'attribution de parts gratuites, au cours de l'année, au titre des revenus dégagés par la SCI.

Valeur de la part en début d'exercice (au 31 décembre 2008) : 22,20 euros.

Valeur de la part en fin d'exercice (au 31 décembre 2009) : 20,93 euros.

Revenus distribués sur l'exercice 2009 sous forme de parts supplémentaires : 0,2272 % par part puis **3,2990 % par part**.

D'où une nouvelle valeur de part⁽¹⁾ de : $20,93 \times 1,002272 \times 1,032990$, soit 21,67 euros.

Taux de rendement net correspondant : $(21,67 - 22,20) / 22,20$, soit **-2,39 %**.

⁽¹⁾ inclus les revenus distribués sous forme de parts supplémentaires

Répartition du patrimoine au 31 décembre 2009

	Paris	Région parisienne	Province	Union Européenne	Total
Bureaux	36,36 %	44,38 %	1,89 %	7,84 %	90,47 %
Habitations	1,58 %				1,58 %
Locaux hôteliers et divers	0,07 %		7,88 %		7,95 %
Total	38,01 %	44,38 %	9,77 %	7,84 %	100,00 %

Inventaire Patrimonial au 31 décembre 2009 (expertise de BNP Paribas Real Estate Expertise)

Date d'acquisition	Adresse	Nature	Valeur d'expertise hors droit
1991	Roissy (95) - Parc des reflets	Activités 348 m ² , bureaux : 1 182 m ² , 50 parkings	1 790 000 €
1991	Paris 2 ^e - Place de la Bourse	10 parkings	380 000 €
1994	Paris 7 ^e - 49, avenue de Suffren	Habitation : 72 m ²	430 000 €
1996	Paris 4 ^e - 27, boulevard Bourdon	Bureaux : 3 551 m ² , 33 parkings	25 200 000 €
1999	Puteaux (92) - Le Palatin	Bureaux : 7 739 m ² , 122 parkings	54 000 000 €
1999	Paris 8 ^e - 69, bd Malesherbes	Bureaux : 1 980 m ²	18 700 000 €
1999	Paris 8 ^e - 26/28, rue de la Bienfaisance*	Habitation : 858 m ² , 44 parkings	7 600 000 €
2000	Roissy 2 (95) - Parc des Reflets	Activités et bureaux : 7 082 m ² , 241 parkings	10 010 000 €
2000	EURALILLE (59) - Îlot Saint-Maurice	Bureaux : 4 060 m ² , 73 parkings	9 600 000 €
2001	Levallois (92) - Anatole France	Bureaux : 3 206 m ² , 68 parkings	20 100 000 €
2002	Montrouge - 43/45, bd Romain Rolland	Bureaux : 10 857 m ² , 192 parkings	63 500 000 €
2002	Luxembourg - Kirchberg	Bureaux : 7 395 m ² , 161 parkings	39 900 000 €
2003	Suresnes (92) - Quai Gallieni (indivision 50%)	Bureaux : 5 859 m ² , 109 parkings	13 970 000 €
2004	Suresnes (92) - 2, rue du Bac (indivision 50%)	Bureaux : 2 343 m ² , 44 parkings	6 980 000 €
2005	Saint-Denis (93) - EUROSTADE - 273, avenue du Président Wilson	Bureaux : 13 670 m ² , 327 parkings	55 500 000 €
2006	Paris 16 ^e - rue Vineuse	Bureaux : 4 430 m ² , 36 parkings	41 300 000 €
2006	Paris 13 ^e - Rives de France	Bureaux : 9 164 m ² , locaux commerciaux : 2 455 m ² , réserves et archives : 704 m ² , 137 parkings	99 800 000 €
2006	Chamonix (74) - 191, avenue de Savoie	Complexe hôtelier de 14 000 m ² , 200 parkings	40 100 000 €
Total			508 860 000 €

Cessions intervenues en 2009

En 2009, la SCI Fructifoncier a cédé un actif à usage de bureaux situé 67, bd Malesherbes (75008) de 850 m² pour 9 000 000 € et 6 lots d'habitation au 26/28 rue de la Bienfaisance* (75008) pour 4 351 061 €.

*Vente à la découpe en cours.

ASSURANCES BANQUE POPULAIRE VIE

Société anonyme au capital social de 481 873 068,50 €
399 430 693 RCS Paris
Entreprise régie par le code des assurances
30 avenue Pierre Mendès-France - 75013 Paris