

L'édito

Chers Associés,

L'année 2019 s'achevait sur une année record pour les SCPI d'immobilier d'entreprise, celles-ci ayant attiré toujours plus de souscripteurs avec une collecte nette de 8,5 milliards d'euros. Les résultats étaient toujours excellents avec un taux de distribution sur valeur de marché moyen en hausse à 4,40%. Et dans ce contexte, les cinq SCPI gérées par Foncia Pierre Gestion proposaient des performances au-delà de ce chiffre.

Depuis, le ciel s'est brusquement assombri avec l'apparition de cette pandémie liée au covid-19, les mesures drastiques mises en place pour la combattre et les conséquences économiques qui en résultent. Dès que les milieux financiers ont pris conscience de ces impacts, les marchés boursiers européens se sont effondrés de 30% et les marchés obligataires se sont retrouvés en difficulté avec une tension sur les taux d'intérêt avant que la Banque Centrale Européenne ne rassure par son soutien.

Face à cette crise d'une violence inouïe, aussi subite qu'imprévisible, comment peuvent se comporter les SCPI d'immobilier d'entreprise ?

Il convient de regarder les deux faces du miroir. Sur la première, on aperçoit un élément extrêmement rassurant, le soutien rapide et apparemment sans limite des gouvernements et banques centrales. Apprenant du passé, ils n'hésitent pas à ouvrir les vannes budgétaires en grand pour accompagner les économies avec pour but de limiter les faillites et favoriser le rebond par des plans de relance. De l'autre côté, les mesures de confinement et avec elles la fermeture des magasins et la baisse de la consommation, le télétravail et le chômage partiel, pèsent de manière immédiate sur les entreprises qui ne peuvent plus pour certaines assumer leurs charges. C'est ainsi que le Président de la République a appelé à la suspension provisoire et donc au décalage du paiement des loyers pour les entreprises les plus petites et les plus fragiles. Foncia Pierre Gestion applique bien entendu ce principe à travers les SCPI qu'elle gère, avec discernement et bienveillance.

Consécutivement, la cadence des rentrées des loyers va être perturbée avec des risques de défauts et des effets-reports sur la fin de l'année 2020 et peut-être un peu au-delà. Pour autant, les paiements décalés des loyers se retrouveront pour l'essentiel en cours d'année 2020, voire en 2021.

Nous sommes en train d'évaluer l'ampleur de cette situation, la durée de cette période de restrictions pouvant encore évoluer et les locataires eux-mêmes n'en ayant pas toujours mesuré l'impact à leur niveau. Néanmoins, nous avons construit différents scénarii qui nous permettent d'ores et déjà d'anticiper l'impact sur nos SCPI et par conséquent le résultat de l'exercice.

Les SCPI ont par nature une construction solide puisqu'elles investissent dans un nombre important d'actifs eux-mêmes loués à de nombreuses entreprises. Selon leur diversification ou leur spécialisation, elles peuvent être plus ou moins concernées par ces tensions sur les loyers. La profondeur des réserves et notamment du report à nouveau est également un élément qui peut contribuer à la stabilité. Mais globalement, les SCPI sont armées pour résister à ce type de crise, au contraire de nombreux autres actifs.

L'immobilier d'entreprise reste le socle du développement de notre économie, en abritant les milliers de sociétés et les millions de personnes qui génèrent les richesses de notre pays. Le soutien financier gouvernemental et national permettra le rebond que nous attendons tous. L'immobilier reste compétitif dans un contexte de taux bas, contexte qui devrait perdurer.

L'horizon de placement en immobilier est un horizon long, comme le préconise notre régulateur, et le phénomène que nous connaissons aujourd'hui s'inscrit dans le court terme. La performance de votre placement s'appréciera sur le moyen-long terme.

Dès le début du confinement, Foncia Pierre Gestion a redéployé son activité dans le cadre du télétravail permettant une continuité de ses différentes missions. Le suivi des SCPI est totalement assuré et le paiement du premier acompte de dividende a été réalisé dans les mêmes délais que d'habitude.

Cordialement.

Danielle FRANCOIS-BRAZIER & Alexandre CLAUDET
Directeur Général Directeur Général Délégué



Alexandre CLAUDET

Foncia Pierre Gestion annonce la nomination d'Alexandre Claudet en tant que directeur général délégué et administrateur. Il en assurera dès le 1^{er} juillet 2020 la présidence et la direction générale.

Retrouvez l'intégralité du communiqué de presse sur notre site internet rubrique « Actualités »

Chiffres clés

au 31/03/2020

Capitalisation	85 141 585 €
Nombre d'associés	1 566
Nombre de parts	321 289
Prix de souscription	265,00 €
Valeur de retrait	242,21 €
Acompte 1^{er} trim. 2020	
Acompte brut de prélèvements	2,22 €
Acompte net de prélèvements	2,13 €
Taux d'Occupation Financier	100 %
Nombre de baux	18
Nombre d'actifs Immobiliers	18

Covid-19 : votre SCPI en 5 questions

1 La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est-elle concernée par la crise sanitaire actuelle ?

Toutes les SCPI d'immobilier d'entreprise sont concernées par cette crise sanitaire inédite. En effet, les mesures de confinement et la fermeture des établissements créent des difficultés de trésorerie pour les entreprises locataires. Votre SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO, en tant que SCPI dédiée aux séminaires et à l'hôtellerie n'échappe pas à cette situation.

2 Comment cela se traduit-il ?

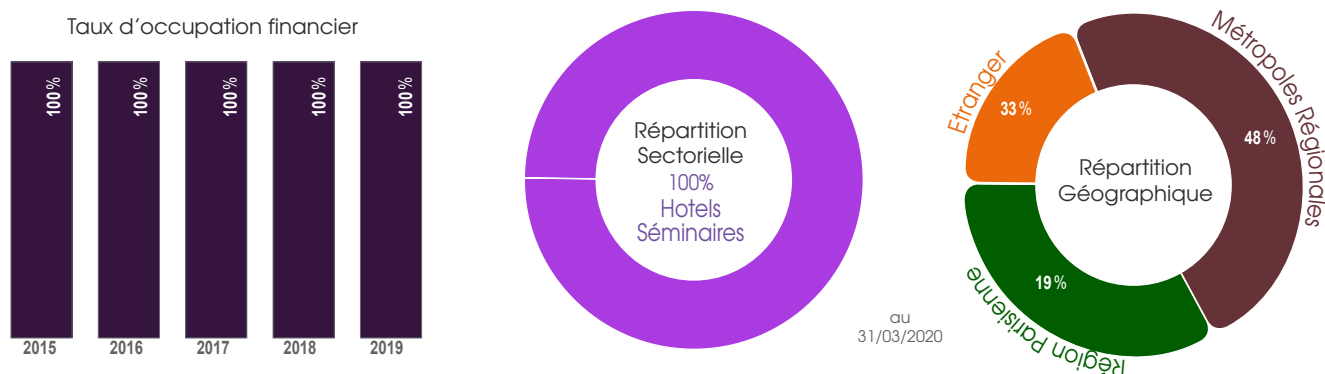
Certains locataires nous demandent de les aider en négociant un report de leur loyer. Bien que les mesures prises par le gouvernement sur les suspensions de loyer ne concernent que les TPE, les hôtels et établissements de séminaires sont bien sûr impactés par les mesures sanitaires qui ont été prises, d'abord la distanciation sociale puis le confinement. Nombre d'entre eux sont fermés. Nous étudions attentivement chaque demande de nos locataires en adéquation avec la particularité de chacun d'entre eux. L'objectif est de comprendre les difficultés qu'ils peuvent rencontrer pour les accompagner au mieux avec la souplesse nécessaire et ce, afin de s'assurer qu'ils pourront s'acquitter de leurs loyers à l'avenir.

3 La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est-elle armée pour faire face à cette situation ?

Oui la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO peut faire face à cette situation même si l'exercice 2020 verra peser sur son résultat les conséquences des mesures sanitaires.

Créée en 2013, première SCPI dédiée à l'hôtellerie, La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est une SCPI spécialisée. Elle a vocation à investir dans les murs des établissements hôteliers ou de séminaires, secteur en plein développement jusqu'au coup de frein brutal de ce début d'année.

La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO bénéficie d'une diversification de deux types. Le premier, sectoriel est lié à la nature de ses actifs, certains sont de purs hôtels tandis que les autres sont spécialisés dans l'organisation de séminaires haut de gamme (Chateauform'). Le second est géographique, avec des actifs situés dans trois pays européens : France, Allemagne et Belgique.



Par ailleurs, la SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO affiche une bonne santé avec un taux d'occupation financier de 100% depuis sa création et une durée moyenne des baux de 8,7 années.

4 Quelles sont les perspectives pour l'année 2020 et au-delà ?

Les encaissements de loyers du premier trimestre de l'année n'ont pas été impactés. Cependant, il est encore trop tôt pour avoir une vision claire et précise sur les perspectives de distribution de l'année 2020. Nous avons mis en place des outils spécifiques de suivi des locataires et construit différents scénarii que nous ferons évoluer au fil du temps et en fonction des informations que nous collecterons.

A moyen terme, nous restons confiants. La SCPI FONCIA CAP'HEBERGIMMO est adossée à un secteur encore en plein développement. Nous sommes attentifs aux différents locataires et à leur capacité à passer cette période de fermeture forcée dans les meilleures conditions.

5 Quel acompte de dividende pour le premier trimestre ?

Nous privilégions une approche prudente en lissant une probable baisse de dividende sur l'année. La durée de la période pendant laquelle les établissements ne recevront pas de clientèle étant encore inconnue à ce jour, un rattrapage des loyers différés dès cette année 2020 apparaît alors comme peu probable. Pour ces raisons, le premier acompte a été fixé à 2,22€ brut par part (soit 2,13€ net versés après prélèvement à la source de l'impôt payé à l'étranger). Au fur et à mesure de l'évolution de la situation, nous affinerons les acomptes en cours d'année.