



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	367 381 700 €
Nombre d'associés	7 885
Nombre de parts	1 049 662
Prix de souscription	350,00 €
Valeur de retrait	318,50 €
Acompte 1^{er} trim. 2020	
Acompte brut de prélèvements	4,05 €
Acompte net de pèlèvements	3,99 €
Taux d'Occupation Financier	90,72 %
Nombre de baux	312
Nombre d'actifs Immobiliers	158

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

Covid-19 : votre SCPI en 5 questions

1 La SCPI PLACEMENT PIERRE 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. Néanmoins votre SCPI PLACEMENT PIERRE, en tant que SCPI de bureaux, est moins impactée que d'autres par cette situation.

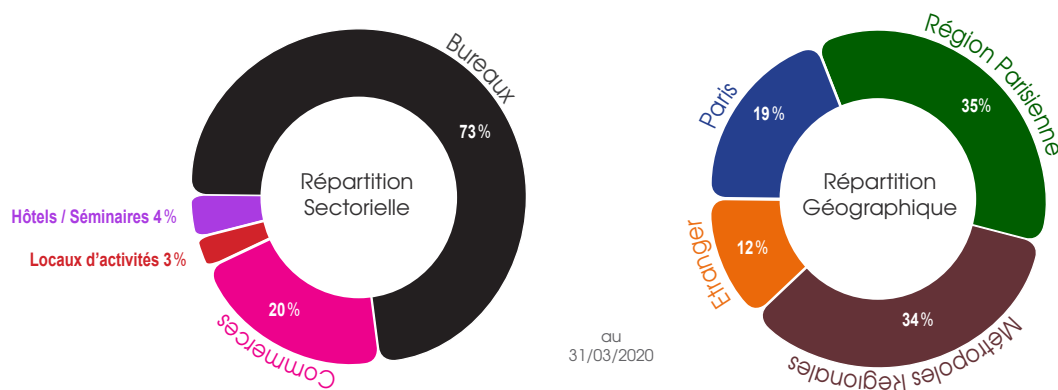
2 Comment cela se traduit-il ?

Certains locataires nous demandent de les aider en négociant l'échéance de leurs loyers. Les mesures prises par le gouvernement sur les suspensions de loyer sont limitées et concernent un nombre limité de locataires, mais d'autres peuvent connaître les mêmes difficultés. 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. Dans les faits, à la fin de ce premier trimestre, le nombre de demandes est assez faible.

3 La SCPI PLACEMENT PIERRE est-elle armée pour faire face à cette situation ?

En effet, créée il y a plus de trente ans, sa capitalisation (367 millions d'euros) et le grand nombre de ses locataires (312) et de ses immeubles (158) lui confèrent une véritable robustesse.

La SCPI PLACEMENT PIERRE bénéficie d'une diversification géographique stratégique avec, en valeur, plus de la moitié de ses immeubles à Paris ou en Ile de France, moins d'un tiers dans les grandes métropoles françaises et environ 10% à l'étranger, en zone euro. Elle est investie principalement, aux trois quarts, dans des bureaux, moins touchés que d'autres catégories d'actifs, grâce à la possibilité du recours au télétravail notamment avec continuité de l'activité.



Par ailleurs, la SCPI PLACEMENT PIERRE affiche une bonne santé avec un taux d'occupation financier supérieur à 90% et un report à nouveau significatif équivalent à 37,28% de la distribution réalisée en 2019.

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. Nous pensons toutefois que, même si le résultat comptable de l'année sera quelque peu impacté par cette crise sanitaire, le dividende 2020 devrait pouvoir être maintenu à un niveau proche de celui de l'année 2019 (hors versement exceptionnel de la plus-value immobilière).

A moyen terme, nous restons confiants vis-à-vis de la SCPI PLACEMENT PIERRE qui a été construite pour assurer la pérennité des revenus et la stabilité des valeurs. La bonne diversification de son parc immobilier, la thématique principale de ses investissements basée sur les bureaux et le niveau de ses réserves peuvent lui permettre de résister à cette crise sans précédent sur 2020 et même au-delà.

5 Quel acompte de dividende pour le premier trimestre ?

En raison des caractéristiques évoquées plus haut, le premier acompte trimestriel de la SCPI PLACEMENT PIERRE est maintenu à 4,05€ brut par part (soit 3,99€ net versés après prélèvement à la source de l'impôt payé à l'étranger), équivalent au dividende versé sur l'année 2019. Cependant, en fonction de l'évolution de la situation sanitaire et des difficultés de nos locataires, nous pourrions être amenés à revoir et à affiner les comptes en cours d'année. L'objectif étant bien sûr d'aboutir à un montant de dividende le plus proche de celui versé en 2019.