



Les SCPI de La Française : la distribution du 2^e trimestre

Lettre n°4 - Achevée de rédiger
le 22 | 07 | 2020

QUEL IMPACT A EU LE CONFINEMENT SUR NOS SCPI AU 2^E TRIMESTRE ?

Nous vous annonçons dans notre communication du mois d'avril avoir encaissé normalement les loyers du 1^{er} trimestre et que les distributions seraient réalisées conformément à nos prévisions. Fin avril, nos associés ont ainsi reçu la distribution prévue.

Durant tout le confinement et dès les annonces gouvernementales, nos équipes d'Asset Management ont réalisé un important travail auprès de nos locataires. Sur 2 000 locataires contactés, ce sont quelque 600 demandes d'accompagnement qui ont été traitées.

Dans cette phase délicate pour les entreprises, nous avons décidé d'adopter une démarche responsable vis-à-vis de nos locataires. Des négociations, au cas par cas, ont ainsi été menées :

- les efforts de reports de loyers se sont en priorité concentrés vers les entreprises de taille modeste et les plus touchées ;
- une politique d'accompagnement sélective et négociée a été privilégiée avec les entreprises de taille plus importante dont le secteur d'activité est particulièrement touché. Des gestes commerciaux ont donc été marginalement réalisés, le plus souvent accompagnés de renouvellement des baux ;
- une conduite de fermeté a été retenue vis-à-vis des demandes de locataires de taille importante, dont le secteur d'activité n'a pas été spécialement affecté par la crise ou dont les capacités financières sont manifestement importantes.

Ainsi, sur l'intégralité de notre gamme de SCPI, ce sont près de 75 à 80 % des loyers qui ont pu être encaissés sur le trimestre. Cet excellent score se situe dans la fourchette haute des scénarios qui ont pu être réalisés durant le confinement. Le parc de bureaux a, sans surprise, affiché une plus grande résilience que des secteurs comme les commerces ou l'hôtellerie. Il est important de noter que nos patrimoines ne sont exposés à ces deux typologies qu'à hauteur d'environ 15%, dont la moitié de commerces alimentaires, qui n'ont de leur côté pas été impactés par le confinement.

En intégrant l'effet des charges sur les loyers, ce sont ainsi 65 à 70 % de l'acompte habituel qui pourront ainsi être distribués fin juillet. Nous avons volontairement décidé de répercuter la baisse de revenus sur les distributions de ce trimestre, sans avoir recours à ce stade aux réserves des SCPI. En d'autres termes, cela signifie que, pour ce trimestre, et pour la majorité de nos SCPI, nous distribuerons l'équivalent de 2 mois de loyers.

Pour 2 SCPI de la gamme, les distributions du 2^e trimestre seront intégralement préservées à hauteur des distributions du 1^{er} trimestre :

- LF Grand Paris Patrimoine qui a bénéficié ce trimestre d'une importante plus-value distribuable issue de la vente de l'immeuble R.Com à Rueil-Malmaison (92).
- LF Europimmo qui a enregistré un très bon taux d'encaissement sur ses loyers outre-Rhin.

De son côté, la SCPI LF Opportunité Immo compte parmi ses locataires une plus forte proportion de TPE/PME et enregistre un taux d'encaissement de 65 %, inférieur à la moyenne de nos SCPI. L'acompte de ce 2^e trimestre sera donc ramené à 50 % de l'acompte initialement prévu.

Distribution 1^{er} et 2^e trimestres des SCPI La Française :

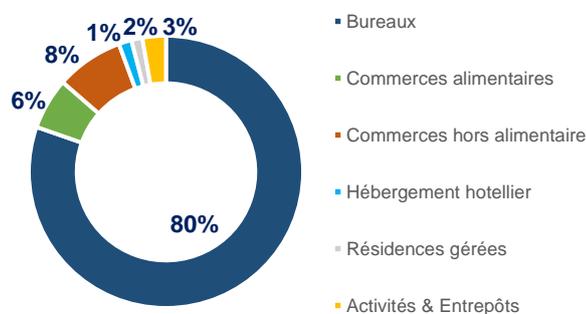
SYNTHÈSE DES DISTRIBUTIONS

SCPI D'ENTREPRISE			
SCPI	1 ^{er} trimestre 2020	2 ^e trimestre 2020	Dont plus-value
Crédit Mutuel Pierre 1	2,85 €	1,89 €	-
Sélectinvest 1	6,60 €	4,41 €	-
LF Grand Paris Patrimoine	3,42 €	3,42 €	3,42 €
Pierre Privilège	9,15 €	6,10 €	1,09 €
Eurofoncière 2	2,79 €	1,86 €	-
Multimmobilier 2	8,01 €	5,34 €	2,43 €
Epargne Foncière	9,09 €	6,06 €	-
LF Opportunité Immo	2,58 €	1,29 €	-
LF Europimmo	10,50 €	10,50 €	-

QUELLES PRÉVISIONS POUR LES SCPI SUR LE 2nd SEMESTRE ?

Nous l'avons dit, nos SCPI sont très bien investies, la gestion Core fait partie de l'ADN de La Française et ses SCPI. L'excellente gestion des dernières années tant du point de vue des investissements que des arbitrages permet aux patrimoines des SCPI de traverser cette période inédite avec une certaine sérénité.

Composition du patrimoine de nos SCPI (source LF REM juin 2020)



Aussi, si l'impact sur l'acompte du 2^e trimestre reste limité, il est assez naturel de s'interroger sur les distributions du second semestre et donc de l'année 2020 dans son ensemble. Nous objectivons que les acomptes des 3^e et 4^e trimestres seront équivalents à celui du 1^{er} trimestre avec un retour à la normale des encaissements des loyers sur le semestre.

Ainsi une SCPI ayant distribué 4,40% en 2019 pourrait toujours afficher un taux de distribution sur valeur de marché supérieur à 4%.

Dans le contexte financier actuel, nul doute que le produit SCPI affichera une excellente performance pour 2020, notamment au regard des performances des actifs financiers. On a notamment pu lire ces derniers jours que la performance des fonds euros de contrats d'assurance vie devrait avoisiner les 1 % à 1,10 % nets de frais de gestion (source : Facts & Figures, 20/07/2020).



LA FRANÇAISE
investing together

128, bd Raspail 75006 Paris - France
Tél. +33 (0)1 44 56 10 00

www.la-francaise.com

Cette communication est destinée aux seuls partenaires distributeurs, et a pour objet de leur apporter un complément d'information sur les caractéristiques des instruments financiers qu'ils peuvent être amenés à conseiller.

Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

Risques SCPI : risque de perte en capital, risque de liquidité, absence de rentabilité potentielle ou perte de valeur, risque lié au recours à l'endettement de la SCPI. Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification du patrimoine. La durée de placement minimale recommandée est de 10 ans.

Avant toute souscription, prenez connaissance des statuts et caractéristiques principales disponibles auprès de la Société de gestion. La Française Real Estate Managers a reçu l'agrément AMF N° GP-07000038 du 26/06/2007 et a reçu l'agrément AIFM au titre de la directive 2011/61UE en date du 24/06/2014 - www.amf-france.org

La Française AM Finance Services, entreprise d'investissement agréée par l'ACPR sous le n° 18673 - www.acpr.banque-france.fr ; et enregistré à l'ORIAS sous le n° 13007808 le 4 novembre 2016, Carte Professionnelle délivrée par la CCI Paris Ile-de-France sous le n°CPI 7501 2016 000 010432 - Transaction sur Immeubles et Fonds de commerce.