

Communication SCPI Allianz Pierre

Nous sommes face à une crise sanitaire, très différente des crises que nous avons pu connaître dans le passé. Il est donc plus difficile d'en tirer des conséquences pour l'immobilier. Cette crise va avoir des conséquences économiques importantes et va nécessairement avoir un impact sur l'immobilier.

Il faut noter que cette crise, à la différence des crises précédentes, a bénéficié très rapidement du soutien monétaire des banques centrales et le soutien budgétaire des Etats ; la sortie de crise va être l'occasion de tester la confiance des ménages qui influencera l'impact de la crise économique qui s'annonce.

L'immobilier étant un outil de production est donc impacté aujourd'hui par des problématiques de recouvrement du loyer. Cependant, cette période illustre que tous les secteurs immobiliers ne sont pas égaux face à cette crise. Le tourisme, l'hôtellerie et le commerce qui ont subi un arrêt quasi total d'activité sont plus impactés que le secteur des bureaux de la santé ou du résidentiel.

Dans ce contexte il faut rappeler que la SCPI Allianz Pierre est un fonds qui fait un plus d'1,4 milliards actifs (capitalisation Allianz Pierre au 31/03/2020).

D'une part, nous n'avons pas d'effet de levier sur ce fonds (SCPI non endettée). D'autre part, nous avons une stratégie d'investissement qui est axée sur des actifs plutôt classiques, avec un patrimoine de bureaux essentiellement, qui représente 87 % concentré sur Paris et Île-de-France. Il est important de rappeler que ces secteurs étaient des marchés plutôt saints avant la crise, et que le taux de vacances était plutôt très faible avant la fin du mois de mars. Notre exposition aux commerces est très faible, elle est inférieure à 9 %. Nous n'avons pas d'actifs hôteliers dans la SCPI (données au 31/03/2020).

Aucun locataire ne dépasse 5% des loyers encaissés ainsi la mutualisation du risque est respectée (sans pour autant supprimer le risque locatif) et nous ne sommes pas dépendant d'un secteur d'activité particulier.

Au 31 décembre 2019, la valorisation de notre patrimoine avait progressé de 3,5 % à périmètre de patrimoine constant.

Nous avons démarré l'exercice de façon très positive, puisque notre taux d'occupation financier au premier trimestre était en hausse à 92,13 %. Notre capacité locative sur le premier trimestre était donc très bonne et notre taux d'encaissement était supérieur à 98,5 %.

Néanmoins, la baisse d'activité économique sur le deuxième trimestre va se ressentir en particulier pour un certain nombre de nos locataires TPE. Nous avons une équipe de gestion extrêmement présente qui accompagne chacun de nos locataires. Nous surveillons attentivement notre taux d'encaissement. A mi-mai, le taux d'encaissement est de l'ordre de 67%.

Nous avons par ailleurs décidé de travailler avec Altares pour établir un classement de l'ensemble des locataires de la SCPI en fonction d'un risque de solvabilité.

Nous pourrions être également amenés à consentir pour ceux de nos locataires les plus fragiles des calendriers d'étalement de paiements, voire des franchises supplémentaires, à certains preneurs de baux. Nos équipes sont en contact avec chacun des locataires pour étudier au cas par cas les situations et prendre les décisions appropriées dans l'intérêt des associés de la SCPI.

Aussi et compte-tenu de cet environnement nous avons toutefois décidé d'adopter une démarche prudente en termes de distribution au titre de l'acompte du 1er trimestre.

Pour l'arrêté des comptes au 31 mars 2020, nous avons estimé s un risque d'impayés à hauteur de 4 millions sur l'exercice (pour un budget loyers 2020 estimé à 68 millions) et provisionné 1 million pour le premier trimestre en accord avec les Commissaires aux comptes.

L'écart de l'acompte sur dividende du premier trimestre 2020 par rapport à celui du 1^{er} trimestre 2019 n'est en définitive que de 9 %.

Nous vous rappelons que cette décision prudente ne présage pas du niveau de recouvrement des loyers ni du niveau du dividende annuel qui sera définitivement ajusté en fonction du résultat de la société lors de l'acompte du 4^{ème} trimestre 2020.

En dépit de cette crise, nous restons confiants sur l'écosystème solide de l'immobilier et de la pierre papier.

En 2019 nous avons fait deux belles acquisitions pour un montant de 180 millions nous permettant d'investir la quasi-totalité de la collecte.

A fin avril, nous avons environ 105 millions à investir et nous sommes actuellement sur plusieurs dossiers à l'acquisition.

Nous pensons que le marché devrait permettre de saisir des opportunités.

A ce jour, il n'y a pas eu de baisse des prix actée dans les transactions. Mais il est très probable que le marché va en effet prendre davantage en compte le risque locatif. La valorisation sera donc davantage déterminée en fonction du risque spécifique attaché à chaque locataire. Les baux longs seront plus recherchés, donc plus valorisés.

Les experts de l'Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière, lors d'une conférence d'avril dernier ont estimé que l'effet sur les prix pourrait être d'environ 60 points de base. Cette baisse des valorisations, si elle est aussi légère qu'anticipée, nous semble d'ailleurs relativement saine. Elle va permettre de rehiérarchiser les risques. Avant la crise, on observait une convergence des taux.

La prime, c'est-à-dire l'écart de prix entre les différents actifs (quels que soient leur emplacement, qualité, secteur...) avait tendance à diminuer. Le marché peut dans les prochains mois mettre fin à cette convergence. Les actifs les mieux situés, avec une qualité du bâti et loué à des locataires financièrement solides, seront sans aucun doute récompensés.

Jean-Pierre QUATRHOMME le 14 mai 2020