



Point de la situation d'Allianz Pierre au 1^{er} octobre 2020

La crise liée à l'épidémie de COVID-19 a eu des impacts sur des pans entiers de l'économie Française et mondiale. Preuve en est, le Produit Intérieur brut en France a chuté de -13,8% sur le second trimestre et son estimation annuelle serait -9% (selon l'INSEE).

Les locataires d'Allianz Pierre, plus de 330 entreprises, petites ou grandes, ont été confrontées à cette crise, certaines rencontrant des difficultés de trésorerie en raison de l'arrêt de l'activité. Notre équipe de gestion, s'est mobilisée dès le premier jour du confinement afin de dialoguer avec chacun de nos locataires pour trouver les meilleures solutions pour traverser cette période.

Concrètement, en tant que bailleur responsable, nous avons accordé quelques étalements de loyers et des abandons de loyer représentant moins de moins de 3% de la masse locative du 2^e trimestre pour les très petites entreprises*.

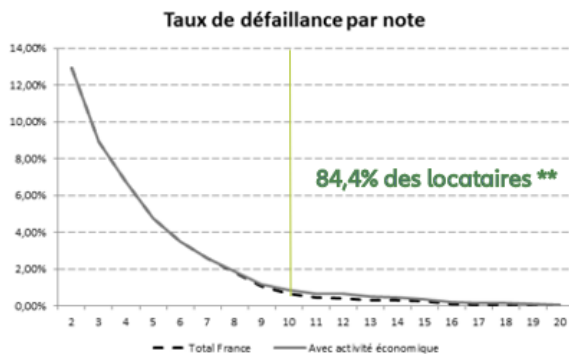
Notre taux d'encaissement de loyer reste très correct sur le T2 (92 %), celui du T3 est de 89 % à ce jour donc proche de la normale.

*une **microentreprise** est une entreprise dont l'effectif est inférieur à 10 personnes et dont le chiffre d'affaires ou le total du bilan annuel n'excède pas 2 millions d'euros ; une **PME** est une entreprise dont l'effectif est inférieur à 250 personnes et dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 50 millions d'euros ou dont le total de bilan n'excède pas 43 millions d'euros (définition des entreprises par le [décret n° 2008-1354 du 18 décembre 2008](#))

Nous avons également mis en place un baromètre trimestriel en partenariat avec Data ALTARES permettant de mesurer la santé financière de nos locataires.

Ainsi à fin septembre, ainsi plus de 84,4% d'entre-eux ressortent avec un risque faible voire nul de défaut à 12 mois.

Score Altares * des locataires tertiaires** d'Allianz Pierre au 30.09.20



*Le but du score Altares est de prévoir la défaillance (Entrée en procédure collective, (Sauvegarde, Redressement Judiciaire et Liquidation Judiciaire) à 12 mois.
**soit 237 locataires sur 281 qui ont un score de défaillance faible À fin septembre.

Il convient de rester très prudent sur les conséquences de cette crise sanitaire sur le tissu économique Français à moyen terme, et qui impactera nécessairement notre activité du fait de la renégociation de baux (impact du télétravail), du départ de locataires fragilisés par la crise et d'une possible pression à la baisse du niveau des loyers.

Nous maintiendrons notre proximité avec nos locataires afin de fidéliser au mieux nos relations et faire les efforts qui pourraient être nécessaires pour relouer les locaux vacants.

Néanmoins nous restons persuadés que les fondamentaux d'Allianz Pierre sont bons :

- Une sectorisation orientée bureaux sur l'Île de France (là où le taux de vacance est le plus bas), peu de commerce et pas d'hôtellerie.
- Pas d'endettement de la SCPI
- Des locataires sélectionnés (sur des critères financiers) et diversifiés (pas de locataires qui dépasse 5% de la totalité des loyers) et pas d'interdépendance à un secteur d'activité spécifique
- Une capacité d'investissement forte grâce à une collecte soutenue

La prudence de notre gestion nous a conduit à réduire les acomptes des trimestres 1 et 2.

Nous estimons cependant que le taux de distribution sur valeur de marché a conjoncture égale devrait être de l'ordre de 4%, permettant à cette classe d'actif immobilière de rester une des plus compétitives dans l'univers des placements en 2020.