

Les équipes de MyShareCompany sont depuis plusieurs semaines totalement mobilisées pour défendre les intérêts des associés de MyShareSCPI, tout en ayant une approche solidaire et responsable envers les locataires qui composent son patrimoine. Après trois semaines de confinement, nous souhaitons dans ce troisième communiqué vous éclairer sur la méthode employée pour le recouvrement des loyers.

En cette période de confinement inédite pour tous, plusieurs demandes de mesures d'accompagnement nous sont parvenues de la part de locataires composant le patrimoine de MyShareSCPI. Au 07/04/2020, nous pouvons compter 23 demandes formelles sur les quelques 120 locataires que compte la SCPI, soit moins de 20%.

En préambule, rappelons que l'Ordonnance et son Décret des 25 et 31 mars 2020 publiés par le Gouvernement n'imposent pas aux Bailleurs la suspension, le report ou l'étalement des loyers et charges pendant cette période d'état d'urgence sanitaire. Ils prescrivent cependant l'impossibilité pour les Bailleurs d'appliquer des sanctions en cas de non-paiement des loyers et charges par les Locataires, sous réserve pour eux de remplir un certain nombre de critères précis liés au chiffre d'affaires, à l'effectif, au bénéfice imposable....

Les demandes de locataires reçues sur MyShareSCPI s'appliquent sur près de 2,5% du loyer annuel total de la SCPI. Cela représente à ce stade un risque de report de loyer net d'environ 170 000 euros d'ici la fin de l'année 2020, qu'il faut mettre au regard des 6,9 millions d'euros de loyer annuel actuellement sous gestion sur MyShareSCPI.

Nous pilotons au cas par cas ces demandes de mesures d'accompagnement avec notre service de Gestion Locative.

Celles-ci peuvent prendre plusieurs formes : demandes de report de loyer dans la majorité des cas (pour plus de 80% d'entre elles), ou demandes d'annulation de loyers sur une période donnée (pour moins de 20% d'entre elles).

Concernant ces dernières, nous rappelons à nos locataires que nous pouvons (et souhaitons) les aider en ayant recours à une suspension temporaire d'une partie des loyers, mais qu'une suspension ne vaut pas annulation de loyer dans le temps.

Concernant les demandes de report, nos réponses et actions menées sont guidées par deux axes majeurs :

- Accompagner nos locataires dans cette période extrêmement difficile sur le plan économique et être solidaire de leurs difficultés afin de les aider à surmonter cette épreuve ;
- Défendre les intérêts des associés de MyShareSCPI en préservant au mieux ce qui fait la performance d'une SCPI, son revenu locatif. L'intérêt des associés est en effet que les locataires s'inscrivent sur la durée dans le patrimoine de MyShareSCPI.

C'est pourquoi nous distinguons nos réponses en fonction de la typologie des actifs et des locataires, et les adaptons grâce à notre fine connaissance du patrimoine.

Pour les demandes qui concernent des surfaces de commerces (plus de 50% des demandes à ce stade), nous activons plusieurs leviers d'action :

- Quand cela est possible, nous proposons l'imputation du Dépôt de Garantie versé par le locataire à son entrée dans les locaux, puis la reconstitution de ce Dépôt de Garantie ultérieurement ;
- Nous proposons le passage à une facturation mensuelle à terme échu et non plus à une facturation trimestrielle d'avance (à échoir) de certaines échéances de loyer ;
- Nous proposons le report de paiement d'un, voire plusieurs mois de loyer qui seront payés autant que faire se peut sur le 2^{ème} trimestre, sinon sur le 3^{ème} et 4^{ème} trimestre de l'année ;
- Nous demandons autant que possible, le paiement des charges et taxes afférentes aux locaux pendant la période concernée.

Pour les demandes qui concernent des surfaces de bureaux ou locaux d'activité, nous proposons les mesures suivantes :

- Décaler d'un mois le paiement des loyers d'avril et mai à terme échu (le mois d'avril doit être payé fin mai, et le mois de mai doit être payé fin juin) ;
- Payer les charges et taxes afférentes aux locaux pendant la période concernée.

A ce jour, près de 60% des locataires auxquels nous avons proposé ce type d'accompagnement nous ont répondu positivement. Les autres, soit n'ont pas encore répondu, soit discutent encore des termes de l'accord proposé.

Notons qu'une facturation « normale » d'un trimestre de loyer en SCPI s'effectue un mois avant l'échéance concernée, soit début mars pour la facturation du 2^{ème} trimestre. Pour cette échéance, les locataires versent habituellement leur loyer entre fin mars et mi-avril. Nous aurons donc une bonne visibilité sur le recouvrement des loyers du 2^{ème} trimestre à compter de la mi-avril en espérant que pour les locataires payant par chèque, les dysfonctionnements de la Poste et les retards dans la délivrance du courrier n'impactent pas trop le taux de recouvrement.

Au 07/04/2020, le taux de recouvrement du 2^{ème} trimestre 2020 de MyShareSCPI approche les 30% du montant total à recouvrir.

Il est néanmoins important de souligner qu'à ce jour, aucun des cinq plus gros locataires de la SCPI n'a effectué de demande de mesures d'accompagnement. Ces cinq locataires, tous des grands comptes, représentent près de 2 millions d'euros de loyer annuel et devraient payer leur 2^{ème} trimestre dans leur intégralité.

Sans verser dans un optimisme ou, à l'inverse, dans un catastrophisme démesuré compte tenu de l'évolution rapide de la situation, nous restons extrêmement vigilants sur ces indicateurs de recouvrement et sur les impacts qu'ils pourront avoir sur la performance de la SCPI.

Merci de votre confiance

La Société de Gestion