



A SAVOIR

- AEW Ciloger prend des **mesures adaptées et proportionnées** pour les locataires qui sollicitent un accompagnement

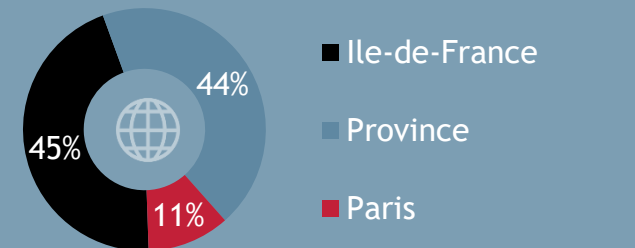
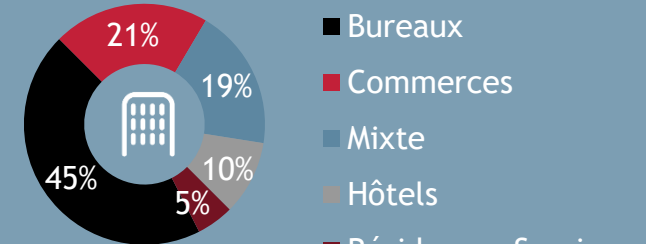
Ratios réglementaires au 31 mars :

- Actifs immobiliers : 60,13%
- Actif financiers : 22,87%
- Liquidités : 17,00%

LE PATRIMOINE

Source 31/03/2020 / AEW Ciloger

- **637 M€**
- **55 sites**
- **150 baux**

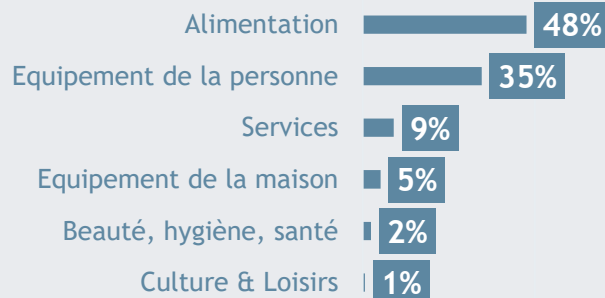


En % de la valeur vénale

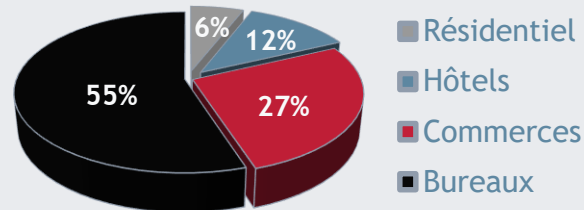
RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Source 31/03/2020 / AEW Ciloger

Répartition des locataires commerces



En % des loyers



- Bureaux : **84%** grandes entreprises
- Commerces : **95%** enseignes nationales
- Hôtels : **100%** enseignes nationales

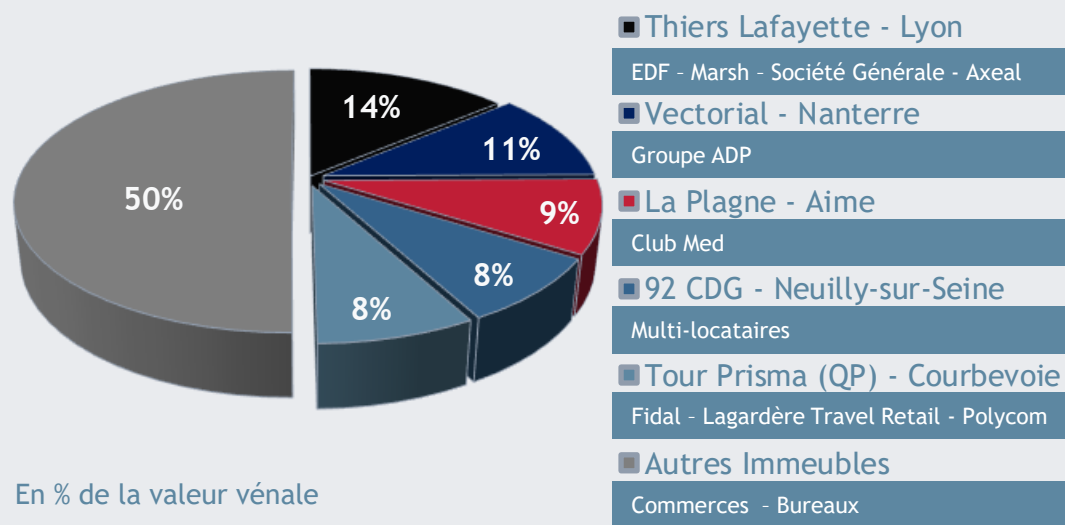
FOCUS IMMO DIVERSIFICATION

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

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

Source 31/03/2020 / AEW Ciloger

- **5 actifs sur 55** représentent **50%** de la valeur vénale du patrimoine.
- **2 actifs** représentent **plus de 25%** de la valeur globale du patrimoine.
- L'immeuble de bureaux **Thiers Lafayette** à **Lyon Part-Dieu** représente **14%** de la valeur vénale du patrimoine. Cet immeuble est détenu intégralement par Immo Diversification, il est loué à quatre locataires.



FOCUS PORTEFEUILLE MONOPRIX (6% DE LA VALEUR VÉNALE DU PATRIMOINE)

A ce jour, les 11 magasins alimentaires de ce portefeuille sont ouverts.

Le contexte sanitaire va certes mettre de la pression sur les valeurs locatives, et retarder la mise en œuvre de travaux, mais les actifs, qui ont **des localisations préférentielles**, sont occupés par une **enseigne nationale**. L'activité alimentaire de ces actifs, dite essentielle en cette période, devrait être modérément impactée.

- Un patrimoine constitué progressivement depuis 2014
- Des investissements défensifs, patrimoniaux, diversifiés, qui privilégient des emplacements et des locataires de qualité.

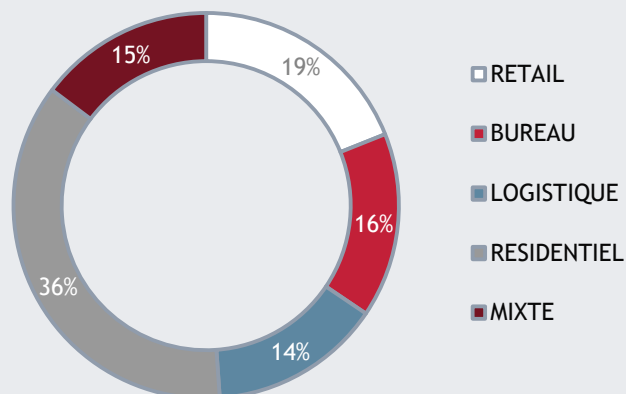
FOCUS IMMO DIVERSIFICATION

DIVISION DES RISQUES FINANCIERS

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

Source 31/03/2020 / AEW Ciloger

Répartition par typologie



LES 5 PRINCIPALES FONCIERES COTEES (poids dans l'actif net)

VONOVIA SE (RESIDENTIEL)	3,55%	
DEUTSCHE WOHNEN (RESIDENTIEL)	3,33%	
SEGRO REIT (LOGISTIQUE)	2,77%	
SWISS PRIME SITE (BUREAU)	1,90%	
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD (RETAIL)	1,44%	

Compte tenu de la nature même de la crise que nous vivons, le secteur n'a pu profiter de son statut défensif. Pour autant, les tendances structurelles des segments de l'immobilier pré-Covid 19 devraient être renforcées par la crise actuelle :

- Poursuite du développement de la logistique/entrepôts du fait de la forte croissance du e-commerce, canal de distribution (re)découvert par la crise
- Nécessité de s'adapter en permanence aux changements de modes de vie pour les centres commerciaux qui ne disparaîtront pas.
- La recherche de la centralité pour les bureaux devrait se renforcer
- Le développement du télétravail ne devrait pas réduire la demande de surfaces de bureaux mais ces lieux vont de plus en plus intégrer des espaces de convivialité et offrir des services aux salariés.

De plus, les sociétés du portefeuille sont entrées dans la crise avec des ratios de gestion plutôt solides :

- Les sociétés détenues en portefeuille sont entrées dans la crise avec un profil de dette amélioré par rapport à 2008 :
 - Un ratio Loan-To-Value acceptable
 - Le ratio ICR (couverture du service de la dette) élevé
- Des taux d'efforts dans les centres commerciaux à surveiller même si les plans gouvernementaux et l'action des banques centrales devraient limiter le nombre de faillites

Enfin, l'immobilier coté devrait continuer d'offrir aux épargnants et aux investisseurs un écart de rendement attractif par rapport aux obligations sans risque.

Au 31/03/2020, la trésorerie disponible représente 17% de la SPICAV dont 8,24% de liquidité et 8,76% de parts d'OPCVM monétaire.