



A SAVOIR

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

Ratios réglementaires au 31 mars 2020 :

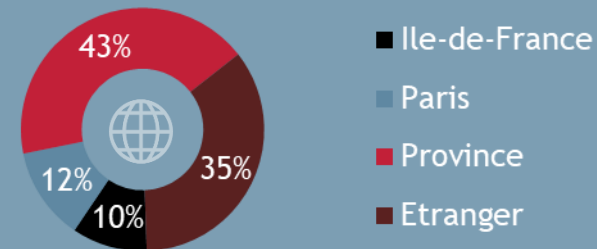
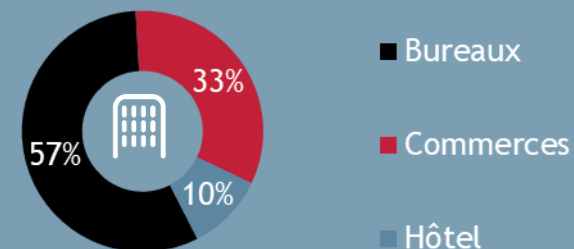
- Actifs immobiliers : 63,90%
- Actif financiers : 24,69%
- Liquidités : 11,41%

Pas d'endettement au 31/03/2020

LE PATRIMOINE

Source 31/03/2020 / AEW Ciloger

- **279** M€
- **15** sites
- **182** baux

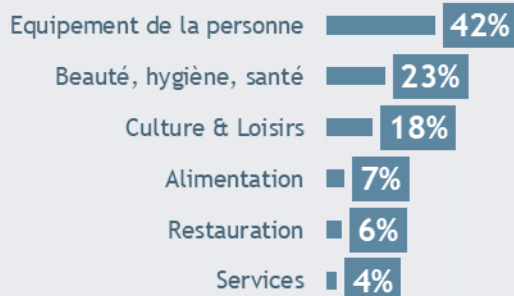


(En % de la valeur vénale)

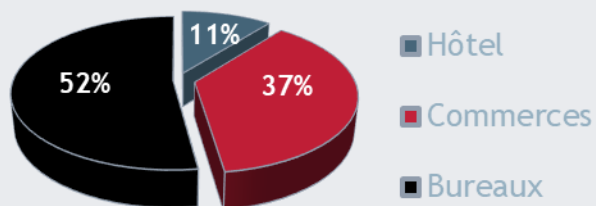
RÉPARTITION DES LOCATAIRES

Source 31/03/2020 / AEW Ciloger

Répartition des locataires commerces



En % des loyers

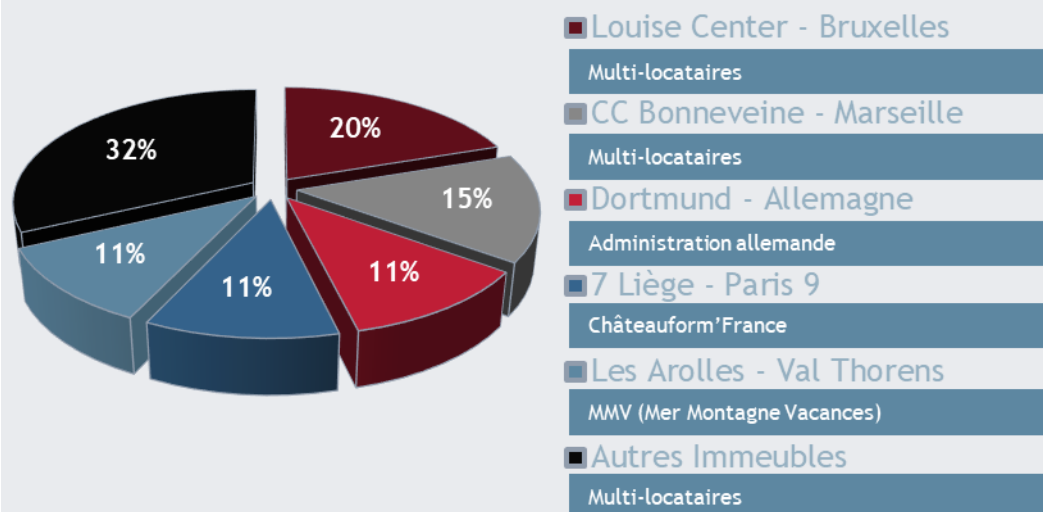


- Bureaux : **68%** grandes entreprises & Administrations
- Commerces : **72%** enseignes nationales
- Hôtel : **100%** enseigne nationale

DIVISION DES RISQUES IMMOBILIERS

Source 31/03/2020 / AEW Ciloger

- 5 actifs sur 15 représentent 68% de la valeur vénale du patrimoine.
- 2 actifs représentent chacun plus de 15% de la valeur globale du patrimoine immobilier. Ils sont divisés et loués 101 locataires au total : 37 pour le Louise Center et 64 pour le centre commercial de Bonneveine.
- L'immeuble de bureaux Louise Center à Bruxelles représente 20% de la valeur vénale du patrimoine. Cet actif est détenu intégralement par Franceurope Immo.



FOCUS CENTRE COMMERCIAL BONNEVEINE

A ce jour, 10 commerces sur 64 sont ouverts dans le centre. Le contexte sanitaire va, certes, mettre de la pression à la baisse sur les valeurs locatives et retarder la mise en œuvre de notre projet de rénovation mais le site, qui fait partie intégrante de la ville de Marseille, est solide avec de bons fondamentaux (visibilité, facilité d'accès, chalandise). Avec pour locomotive Carrefour, le centre se distingue par la qualité de ses locataires, qui sont à 69% des enseignes nationales.

Cet actif représente 15% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de l'OPCI.

FOCUS CENTRE COMMERCIAL CHALONS-EN-CHAMPAGNE

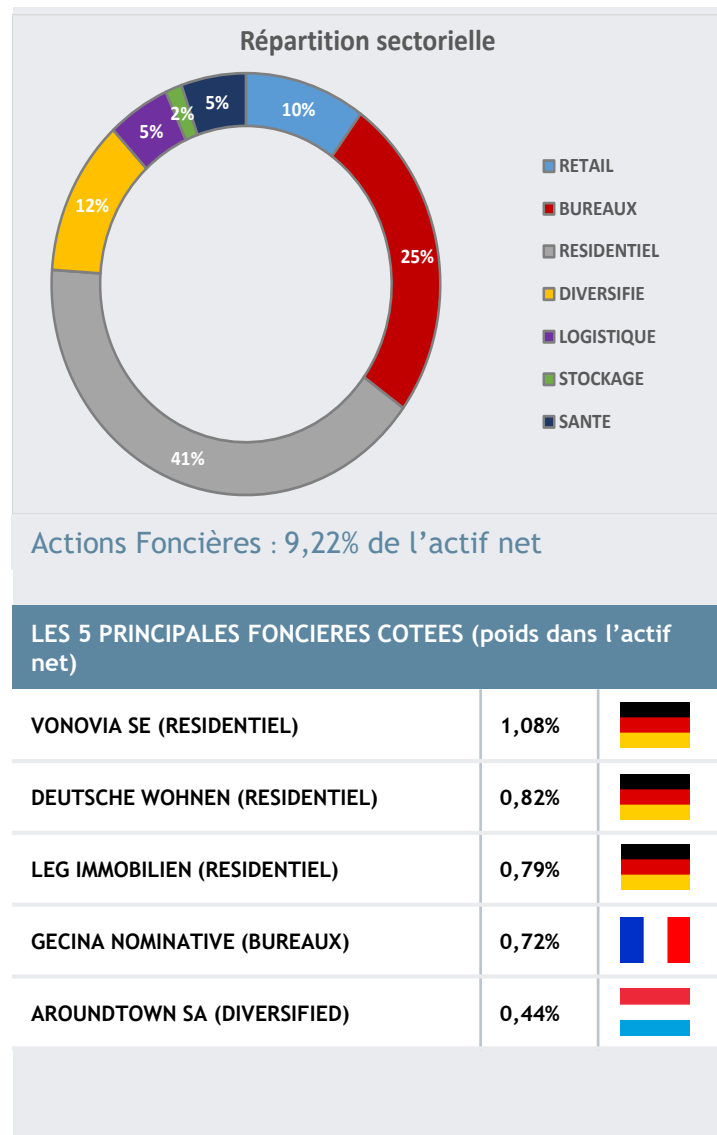
Actuellement, seuls 3 commerces sur 52 sont ouverts dans le centre. Au-delà de la situation actuelle, le site bénéficie d'une forte réputation, de par sa localisation et sa facilité d'accès, et il constitue le seul vrai site commercial de la zone (chalandise puissante et en hausse). Ayant pour locomotive Carrefour, le centre bénéficie de locataires qualitatifs, qui sont à 77% des enseignes nationales.

Cet actif représente 10% de la valeur vénale du patrimoine immobilier de l'OPCI.

- Un patrimoine constitué progressivement depuis 2009
- Des investissements défensifs, patrimoniaux, diversifiés, qui privilégient des emplacements et des locataires de qualité.

DIVISION DES RISQUES FINANCIERS A CARACTERE IMMOBILIER

Source 31/03/2020 / AEW Ciloger



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 dans votre portefeuille présentent les caractéristiques suivantes :

- Un profil diversifié en termes d'activités et de géographies.
- Une sélection de sociétés de qualité : une franchise établie, un management certifié, une situation financière saine.
- Une prise en compte des critères ESG dans la sélection de titres.
- Une volonté d'être exposé à des thématiques structurelles, visibles, et durables :
 - le vieillissement de la population avec Aedifica,
 - l'expansion de l'e-commerce avec Warehouses De Pauw,
 - une urbanisation massive avec Shurgard Self Storage,
 - la demande accrue de bureaux situés en zones primes avec Inmobiliaria Colonial,
 - le déséquilibre offre/demande sur le marché résidentiel allemand avec Vonovia.

L'OPCI est très peu exposé au secteur des Centres commerciaux, extrêmement impacté par la crise sanitaire et par la concurrence des ventes en ligne.

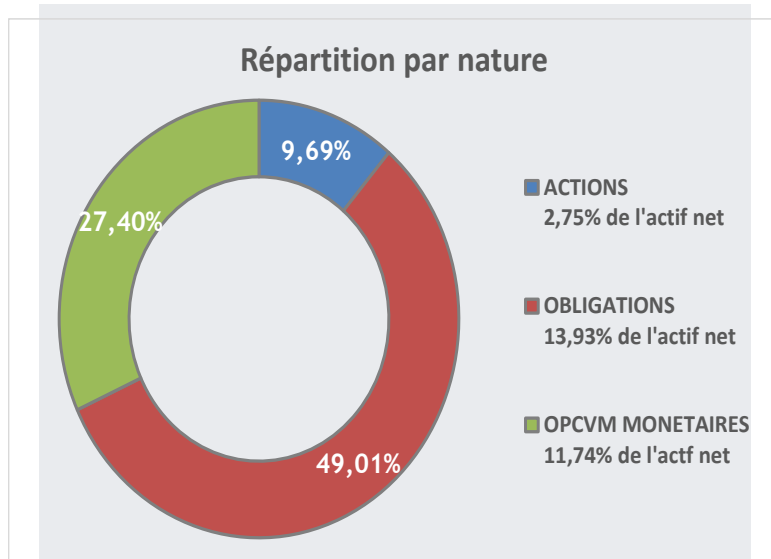
La baisse des marchés actions depuis le mois de mars offre des points d'entrée très intéressants. La valorisation du secteur est très attractive.

FOCUS FRANCEUROPE IMMO

DIVISION DES RISQUES FINANCIERS

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

Source 31/03/2020 / AEW Ciloger



Partie obligataire : les rendements souverains se sont stabilisés, mais pourraient connaître une nouvelle baisse, car les difficultés économiques sont loin d'être derrière nous.

Les banques centrales veilleront à ce que les marchés restent liquides et relativement stables, et à ce que les rendements soient bas pour soutenir les plans de relance des gouvernements. Le risque lié à l'explosion des déficits publics sera, pour nous, absorbé par les Banques centrales même si à terme cela pourrait peser sur la partie Long Terme. Nous restons donc positifs sur la partie moyen terme (le fonds est essentiellement sur la partie 3-5 ans). Le marché du crédit bénéficie également du soutien des banques centrales et d'une valorisation plus favorable aujourd'hui. Cependant les risques de dégradation de rating, voire de défaut, vont rester très présent. L'OPCI est aujourd'hui très peu investi sur cette classe d'actif (2% de la poche financière)

Partie actions : un scénario de reprise économique au second semestre est envisagé mais un environnement qui reste très compliqué d'ici là et une reprise économique plus difficile compte tenu d'une mise en place très progressive du déconfinement. Nous restons donc prudent à court terme, nous pensons cependant que la reprise arrivera au second semestre mais pas dans le cadre d'un scénario en V. En outre, elle profitera de manière différenciée aux différents secteurs économiques. En particulier, la mise en place de nouveaux plans de relance publique ciblera, sans doute, les industries liées à l'environnement et à la lutte contre le réchauffement climatique. Aussi notre positionnement actions (avec un fort focus ESG) qui a, en relatif, plutôt bien résisté à la chute des marchés devrait également bénéficier de la reprise économique et de du rebond des marchés que nous voyons arriver sur la deuxième partie de l'année. Notre pondération actions est aujourd'hui de l'ordre de 11.5% de la poche financière.

Le positionnement global de la poche financière reste donc très concentré sur le monétaire et l'obligataire souverain 3-5 ans et devrait ainsi bien résister à d'éventuels nouveaux chocs négatifs.

Liquidités : Au 31 mars 2020 la trésorerie disponible représente 11,41% de la SPPICAV :

- 7,46% de liquidité
- 3,95% de parts d'OPCVM monétaire (inclus dans la répartition par nature ci-dessus).